



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<br>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<br>VALERIANO | CONSIGLIERE | P |
| 40. | VASSALLO ENRICO        | CONSIGLIERE | P |
| 41. | VENTURINI ERIKA        | CONSIGLIERA | P |

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

|     |                             |             |   |
|-----|-----------------------------|-------------|---|
| 1.  | TERRILE ALESSANDRO<br>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 novantanovenale.

Dato atto, altresì, che RINA Prime Valuation S.r.l., con aggiornamento della relazione di stima redatto pervenuto in data 8 settembre 2026 prot. 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 alle 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 interessate 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 cinquantesimo anno sino alla scadenza del diritto, così come determinato dalla 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 settembre 2026, 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 settembre 2026 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. 452905/2026, 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



COMUNE DI GENOVA

|                                                     |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>187</b><br><b>Direzione Demanio e Patrimonio</b> | <b>PDL 348 DEL 09/09/2026</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|

**OGGETTO:**

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 COMPLENTO 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.

| <b>ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE</b> |
|-----------------------------------------|
| All.1 scheda A                          |
| All.2 Scheda D                          |
| All.3 Scheda E                          |
| All.4 Variazioni                        |
| All.5 Equilibri                         |
| All.6. aggiornamento DUP                |
| All.7. Classificazione                  |
| All.8 Variazioni piano alienazioni      |

|                                         |
|-----------------------------------------|
| All.9 Planimetria Diritto di superficie |
| All.10 Perizia Rina                     |
| All.11 Aggiornamento Perizia Rina       |

Dott.ssa Giorgia Maria Casabona

SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028  
DELL'AMMINISTRAZIONE Comune di Genova  
QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

| TIPOLOGIE RISORSE                                                                                                                                               | Arco temporale di validità del programma |                |                |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                 | Disponibilità finanziaria (1)            |                |                | Importo Totale (2) |
|                                                                                                                                                                 | Primo anno                               | Secondo anno   | Terzo anno     |                    |
| risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge                                                                                            | 33.113.774,84                            | 157.804.926,34 | 91.999.227,89  | 282.917.929,07     |
| risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo                                                                                            | 15.470.352,57                            | 32.003.970,19  | 34.119.616,98  | 81.593.939,74      |
| risorse acquisite mediante apporti di capitali privati                                                                                                          | 1.031.628,11                             | 107.620.977,72 | 0,00           | 108.652.605,83     |
| stanziamenti di bilancio                                                                                                                                        | 70.574.628,15                            | 6.403.290,85   | 0,00           | 76.977.919,00      |
| finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403 | 0,00                                     | 0,00           | 0,00           | 0,00               |
| risorse derivanti da trasferimento di immobili                                                                                                                  | 0,00                                     | 0,00           | 0,00           | 0,00               |
| altra tipologia                                                                                                                                                 | 0,00                                     | 1.000.000,00   | 0,00           | 1.000.000,00       |
| <b>totale</b>                                                                                                                                                   | 120.190.383,67                           | 304.833.165,10 | 126.118.844,87 | 551.142.393,64     |

Il referente del programma  
MARASSO INES

Note

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda D.  
Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

**SCHEDA D : PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028**  
**DELL'AMMINISTRAZIONE Comune di Genova ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA**

| Codice<br>Unico<br>Intervento<br>- CUI (1) | Cod. Int.<br>Amm.ne<br>(2) | Codice<br>CUP (3)   | Annualità<br>nella quale<br>si prevede<br>di dare<br>avvio alla<br>procedur a<br>di affidamen<br>to | Responsa<br>bile Unico<br>del<br>Progetto (4) | Lotto<br>funzionale<br>(5) | Lavoro<br>complesso<br>(6) | CODICE ISTAT |      |        | localizzaz<br>ione -<br>CODICE<br>NUTS | Tipologia                             | Settore e<br>sottosetto<br>re<br>intervento   | Descrizione<br>dell'intervento                                                                                                                            | Livello di<br>priorità<br>(7) | STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8) |                    |                    |                                     |                                |                                                                                                          |                                                                                                                                             |                                     | Intervento<br><br>aggiunto o<br>variato a<br>seguito di<br>modifica<br>program<br>ma (12) |                                                                         |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|------|--------|----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                            |                     |                                                                                                     |                                               |                            |                            | Reg          | Prov | Com    |                                        |                                       |                                               |                                                                                                                                                           |                               | Primo<br>anno                       | Secondo<br>anno    | Terzo<br>anno      | Costi su<br>annualità<br>successiva | Importo<br>compless<br>ivo (9) | Valore degli<br>eventuali<br>immobili di<br>cui alla<br>scheda C<br>collegati<br>all'interve<br>nto (10) | Scadenza<br>temporale<br>ultima per<br>l'utilizzo<br>dell'event<br>uale<br>finanziam<br>ento<br>derivante<br>da<br>contrazio<br>ne di mutuo | Apporto di capitale<br>privato (11) |                                                                                           |                                                                         |
|                                            |                            |                     |                                                                                                     |                                               |                            |                            |              |      |        |                                        |                                       |                                               |                                                                                                                                                           |                               |                                     |                    |                    |                                     |                                |                                                                                                          |                                                                                                                                             | Importo                             |                                                                                           | Tipologia                                                               |
| Omissis                                    |                            |                     |                                                                                                     |                                               |                            |                            |              |      |        |                                        |                                       |                                               |                                                                                                                                                           |                               |                                     |                    |                    |                                     |                                |                                                                                                          |                                                                                                                                             |                                     |                                                                                           |                                                                         |
| L0085693<br>01022026<br>00097              | 22346                      | B33I26000<br>120007 | 2026                                                                                                | Accorso<br>Andrea                             | si                         | no                         | 07           | 010  | 010025 | ITC33                                  | MANUTE<br>NZIONE<br>STRAOR<br>DINARIA | SPORT,<br>SPETTAC<br>OLO E<br>TEMPO<br>LIBERO | Ammodernamento e<br>riqualificazione dello<br>Stadio Comunale Luigi<br>Ferraris, della Villa<br>Musso-Piantelli e delle<br>relative aree<br>pertinenziali | priorità<br>massima           | 1.031.628,<br>11                    | 107.620.9<br>77.72 | 0,00               | 0,00                                | 108.652.6<br>05,83             | 0,00                                                                                                     |                                                                                                                                             | 108.652.6<br>05,83                  | finanza di<br>progetto                                                                    | modifica ex<br>art.5 comma<br>9 lettera b)<br>allegato<br>1.5 al codice |
|                                            |                            |                     |                                                                                                     |                                               |                            |                            |              |      |        |                                        |                                       |                                               |                                                                                                                                                           |                               | 120.190.3<br>83,67                  | 304.833.1<br>65,10 | 126.118.8<br>44,87 | 54.351.913,<br>60                   | 608.359.4<br>54,18             | 0,00                                                                                                     |                                                                                                                                             | 108.652.6<br>05,83                  |                                                                                           |                                                                         |

**Il referente del programma**  
**MARASSO INES**

**Note**

- (1) Codice intervento = "L" + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
- (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
- (3) Indica il CUP (cfr. articolo 3 comma 5)
- (4) Nome e cognome del responsabile unico del progetto
- (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera s) dell'allegato I.1 al codice
- (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.2 comma 1 lettera d) dell'allegato I.1 al codice
- (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12
- (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
- (10) Valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C
- (11) Importo del capitale privato come quota parte del costo totale
- (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compare solo in caso di modifica del programma

**SCHEDA E : PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028  
DELL'AMMINISTRAZIONE Comune di Genova INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE**

| Codice Unico<br>Intervento - CUI | CUP (*)          | Descrizione dell'intervento                                                                                                                      | Responsabile<br>Unico del Progetto<br>(*) | Importo<br>annualità | Importo<br>intervento | Finalità                                      | Livello di<br>priorità (*) | Conformità<br>Urbanistica | Verifica vincoli<br>ambientali | Livello di<br>progettazione                                  | CENTRALE DI COMMITTENZA, SOGGETTO<br>AGGREGATORE O STAZIONE APPALTANTE<br>QUALIFICATA ALLA QUALE SI INTENDE RICORRERE<br>PER LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO | Codice di Gara<br>(CIG)<br>dell'eventuale<br>accordo quadro o<br>convenzione (2) | Intervento aggiunto<br>o variato a seguito<br>di modifica<br>programma (*) |
|----------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                  |                                                                                                                                                  |                                           |                      |                       |                                               |                            |                           |                                |                                                              | Codice AUSA                                                                                                                                              |                                                                                  |                                                                            |
| Omissis                          |                  |                                                                                                                                                  |                                           |                      |                       |                                               |                            |                           |                                |                                                              |                                                                                                                                                          |                                                                                  |                                                                            |
| L0085693010220<br>2600097        | B33I2600012000 7 | Ammodernamento e riqualificazione<br>dello Stadio Comunale Luigi Ferraris,<br>della Villa Musso-Piantelli e delle<br>relative aree pertinenziali | Accorso Andrea                            | 1.031.628,11         | 108.652.605,83        | Migliorament o e<br>incremento di<br>servizio | priorità massima           | si                        | si                             | Documento di<br>fattibilità delle<br>alternative progettuali |                                                                                                                                                          |                                                                                  | modifica ex art.5<br>comma 9 lettera<br>b) allegato 1.5 al<br>codice       |

**Il referente del programma  
MARASSO INES**

(\*) Si rimanda alle note corrispondenti della scheda D.

(1) Indica il livello di progettazione di cui al comma 1 dell'art.41 del codice o il documento propedeutico alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica di cui agli artt.2 e 3 dell'All.I.7 al codice  
(2) Riporta il Codice CIG dell'accordo quadro o della convenzione alla quale si intenda eventualmente aderire qualora lo stesso sia già disponibile e se ne sia verificata la capienza.

ELENCO VARIAZIONI ENTRATE  
X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028

ALLEGATO 4

| TITOLO, TIPOLOGIA | DENOMINAZIONE                                                          | TIPO<br>VAR                | VARIAZIONI                   |                |            |                |            |                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                   |                                                                        |                            | ANNO 2026                    |                | ANNO 2027  |                | ANNO 2028  |                |
|                   |                                                                        |                            | In aumento                   | In diminuzione | In aumento | In diminuzione | In aumento | In diminuzione |
| Titolo 3          | ENTRATE EXTRATRIBUTARIE                                                |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Tipologia 1. 0  | VENDITA DI BENI E SERVIZI E PROVENTI DERIVANTI DALLA GESTIONE DEI BENI | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                | 250.000,00 |                |            | 500.000,00     |
|                   | Totale Titolo 3                                                        | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                | 250.000,00 |                |            | 500.000,00     |
| Titolo 4          | ENTRATE IN CONTO CAPITALE                                              |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Tipologia 2. 0  | CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI                                           | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |            |                |
|                   | Totale Titolo 4                                                        | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |            |                |
|                   | TOTALE GENERALE                                                        | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |
|                   | SALDO                                                                  | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |

ELENCO VARIAZIONI PER TITOLI DELLE ENTRATE  
X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028

ALLEGATO 4

| TITOLO   | DENOMINAZIONE             | TIPO<br>VAR  | VARIAZIONI   |                |            |                |             |                |
|----------|---------------------------|--------------|--------------|----------------|------------|----------------|-------------|----------------|
|          |                           |              | ANNO 2026    |                | ANNO 2027  |                | ANNO 2028   |                |
|          |                           |              | In aumento   | In diminuzione | In aumento | In diminuzione | In aumento  | In diminuzione |
| TITOLO 3 | ENTRATE EXTRATRIBUTARIE   | Var.di comp. |              |                |            | 250.000,00     |             | 500.000,00     |
| TITOLO 4 | ENTRATE IN CONTO CAPITALE | Var.di cassa |              |                |            |                |             |                |
|          |                           | Var.di comp. | 1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |             |                |
|          |                           | Var.di cassa | 1.031.628,11 |                |            |                |             |                |
|          | TOTALE TITOLI             | Var.di comp. | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |             | 500.000,00     |
|          |                           | Var.di cassa | 1.031.628,11 |                |            |                |             |                |
|          | SALDO                     | Var.di comp. | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                | -500.000,00 |                |
|          |                           | Var.di cassa | 1.031.628,11 |                |            |                |             |                |
|          | TOTALE GENERALE           | Var.di comp. | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                | -500.000,00 |                |
|          |                           | Var.di cassa | 1.031.628,11 |                |            |                |             |                |
|          | SALDO                     | Var.di comp. | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |             | 500.000,00     |
|          |                           | Var.di cassa | 1.031.628,11 |                |            |                |             |                |

ELENCO VARIAZIONI USCITE  
X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028

ALLEGATO 4

| MISSIONE, PROGRAMMA, TITOLO | DENOMINAZIONE                                                    | TIPO VAR                   | VARIAZIONI                   |                |            |                |            |                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                             |                                                                  |                            | ANNO 2026                    |                | ANNO 2027  |                | ANNO 2028  |                |
|                             |                                                                  |                            | In aumento                   | In diminuzione | In aumento | In diminuzione | In aumento | In diminuzione |
| Missione 1                  | SERVIZI ISTITUZIONALI, GENERALI E DI GESTIONE                    |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Programma 3               | GESTIONE ECONOMICA, FINANZIARIA, PROGRAMMAZIONE E PROVVEDITORATO |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Titolo 1                  | SPESE CORRENTI                                                   | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            |                |            | 224.100,00     |
|                             | Totale Programma 3                                               | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            |                |            | 224.100,00     |
|                             | Totale Missione 1                                                | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            |                |            | 224.100,00     |
| Missione 6                  | POLITICHE GIOVANILI, SPORT E TEMPO LIBERO                        |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Programma 1               | SPORT E TEMPO LIBERO                                             |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Titolo 2                  | SPESE IN CONTO CAPITALE                                          | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |            |                |
|                             | Totale Programma 1                                               | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |            |                |
|                             | Totale Missione 6                                                | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |            |                |
| Missione 20                 | FONDI E ACCANTONAMENTI                                           |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Programma 2               | FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA'                             |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Titolo 1                  | SPESE CORRENTI                                                   | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            | 137.950,00     |            | 275.900,00     |

ELENCO VARIAZIONI USCITE  
X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028

ALLEGATO 4

| MISSIONE, PROGRAMMA,<br>TITOLO | DENOMINAZIONE                                               | TIPO<br>VAR                | VARIAZIONI                   |                |            |                |            |                |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                                |                                                             |                            | ANNO 2026                    |                | ANNO 2027  |                | ANNO 2028  |                |
|                                |                                                             |                            | In aumento                   | In diminuzione | In aumento | In diminuzione | In aumento | In diminuzione |
|                                | Totale Programma 2                                          | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            | 137.950,00     |            | 275.900,00     |
|                                | Totale Missione 20                                          | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            | 137.950,00     |            | 275.900,00     |
| Missione 50                    | DEBITO PUBBLICO                                             |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Programma 2                  | QUOTA CAPITALE AMMORTAMENTO MUTUI E PRESTITI OBBLIGAZIONARI |                            |                              |                |            |                |            |                |
| . Titolo 4                     | RIMBORSO PRESTITI                                           | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            | 112.050,00     |            |                |
|                                | Totale Programma 2                                          | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            | 112.050,00     |            |                |
|                                | Totale Missione 50                                          | Variazioni<br>Var.di cassa |                              |                |            | 112.050,00     |            |                |
|                                | TOTALE GENERALE                                             | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |
|                                | SALDO                                                       | Variazioni<br>Var.di cassa | 1.031.628,11<br>1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |

ELENCO VARIAZIONI PER TITOLI DELLE USCITE  
X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028

ALLEGATO 4

| TITOLO   | DENOMINAZIONE           | TIPO<br>VAR                                | VARIAZIONI   |                |            |                |            |                |
|----------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
|          |                         |                                            | ANNO 2026    |                | ANNO 2027  |                | ANNO 2028  |                |
|          |                         |                                            | In aumento   | In diminuzione | In aumento | In diminuzione | In aumento | In diminuzione |
| TITOLO 1 | SPESE CORRENTI          | Var.di comp.<br>di cui FPV                 |              |                |            | 137.950,00     |            | 500.000,00     |
| TITOLO 2 | SPESE IN CONTO CAPITALE | Var.di cassa<br>Var.di comp.<br>di cui FPV | 1.031.628,11 |                | 776.435,89 |                |            |                |
| TITOLO 4 | RIMBORSO PRESTITI       | Var.di cassa<br>Var.di comp.<br>di cui FPV | 1.031.628,11 |                |            | 112.050,00     |            |                |
|          |                         | Var.di cassa                               |              |                |            |                |            |                |
|          | TOTALE TITOLI           | Var.di comp.<br>di cui FPV<br>Var.di cassa | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |
|          |                         |                                            | 1.031.628,11 |                |            |                |            |                |
|          | TOTALE GENERALE         | Var.di comp.<br>di cui FPV<br>Var.di cassa | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |
|          |                         |                                            | 1.031.628,11 |                |            |                |            |                |
|          | SALDO                   | Var.di comp.<br>di cui FPV<br>Var.di cassa | 1.031.628,11 |                | 526.435,89 |                |            | 500.000,00     |
|          |                         |                                            | 1.031.628,11 |                |            |                |            |                |

**X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028**  
**EQUILIBRI DI BILANCIO**

**ALLEGATO 5**

Pag. 1

| EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO                                                                                                                                                             |     |  | COMPETENZA<br>2026             | COMPETENZA<br>2027            | COMPETENZA<br>2028            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| H) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per spese correnti e per rimborso dei prestiti<br><i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>                                      | (+) |  | 49.809.487,85<br>0,00          | 0,00<br>0,00                  | 0,00<br>0,00                  |
| AA) Recupero disavanzo di amministrazione esercizio precedente                                                                                                                               | (-) |  | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                          |
| A) Fondo pluriennale vincolato di entrata per spese correnti                                                                                                                                 | (+) |  | 28.664.980,56                  | 23.008.554,82                 | 13.771.039,84                 |
| Q1) Fondo pluriennale vincolato per spese titolo 2.04 Altri trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata                                                                              | (+) |  | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                          |
| B) Entrate Titoli 1.00 – 2.00 – 3.00<br><i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>                                                                                                  | (+) |  | 1.017.676.456,61<br>0,00       | 940.732.710,60<br>0,00        | 908.093.800,65<br>0,00        |
| C) Entrate Titolo 4.02.06 – Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche                                                        | (+) |  | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                          |
| I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili<br><i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i>           | (+) |  | 35.477.211,57<br>307.479,62    | 1.000.000,00<br>0,00          | 1.000.000,00<br>0,00          |
| L) Entrate di parte corrente destinate a spese di investimento in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili                                                           | (-) |  | 11.219.460,67                  | 324.620,09                    | 0,00                          |
| M) Entrate da accensione di prestiti destinate a estinzione anticipata dei prestiti                                                                                                          | (+) |  | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                          |
| D) Spese Titolo 1.00 - Spese correnti<br><i>di cui</i>                                                                                                                                       | (-) |  | 1.016.903.674,65               | 880.855.426,07                | 846.599.874,65                |
| • fondo pluriennale vincolato                                                                                                                                                                |     |  | 23.008.554,82                  | 13.771.039,84                 | 13.771.039,84                 |
| • fondo crediti di dubbia esigibilità                                                                                                                                                        |     |  | 87.063.579,12                  | 83.325.831,99                 | 78.624.733,75                 |
| E) Spese Titolo 2.04 – Altri trasferimenti in conto capitale<br><i>di cui fondo pluriennale vincolato</i>                                                                                    | (-) |  | 0,00<br>0,00                   | 0,00<br>0,00                  | 0,00<br>0,00                  |
| F) Spese Titolo 4.00 - Quote di capitale amm.to dei mutui e prestiti obbligazionari<br><i>di cui per estinzione anticipata di prestiti</i><br><i>di cui Fondo anticipazioni di liquidità</i> | (-) |  | 103.505.001,27<br>0,00<br>0,00 | 83.561.219,26<br>0,00<br>0,00 | 76.264.965,84<br>0,00<br>0,00 |
| VF) Variazioni di attività finanziarie (se negativo)                                                                                                                                         | (-) |  | 0,00                           | 0,00                          | 0,00                          |
| <b>O) Equilibrio di parte corrente</b>                                                                                                                                                       |     |  | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                   |

**X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028**  
**EQUILIBRI DI BILANCIO**

ALLEGATO 5

Pag. 2

| EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO                                                                                                      |     |  | COMPETENZA<br>2026 | COMPETENZA<br>2027 | COMPETENZA<br>2028 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| P) Utilizzo risultato di amministrazione presunto per spese di investimento                                                           | (+) |  | 47.216.110,36      | 0,00               | 0,00               |
| Q) Fondo pluriennale vincolato di entrata per spese in conto capitale                                                                 | (+) |  | 313.190.296,68     | 238.382,00         | 221.734,07         |
| Q1) Fondo pluriennale vincolato per spese titolo 2.04 Altri trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata                       | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| J2) Fondo pluriennale vincolato per spese Titolo 3.01 Acquisizioni di attività finanziarie iscritto in entrata                        | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| R) Entrate Titoli 4.00 – 5.00 – 6.00                                                                                                  | (+) |  | 800.707.564,48     | 369.059.937,09     | 256.337.487,83     |
| C) Entrate Titolo 4.02.06 – Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| I) Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili           | (-) |  | 35.477.211,57      | 1.000.000,00       | 1.000.000,00       |
| S1) Entrate Titolo 5.02 per Riscossione crediti di breve termine                                                                      | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| S2) Entrate Titolo 5.03 per Riscossione crediti di medio-lungo termine                                                                | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| T) Entrate Titolo 5.04 relative a Altre entrate per riduzioni di attività finanziaria                                                 | (-) |  | 100.000.000,00     | 100.000.000,00     | 100.000.000,00     |
| L) Entrate di parte corrente destinate a spese di investimento in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili    | (+) |  | 11.219.460,67      | 324.620,09         | 0,00               |
| M) Entrate da accensione di prestiti destinate a estinzione anticipata dei prestiti                                                   | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| U) Spese Titolo 2.00 – Spese in conto capitale                                                                                        | (-) |  | 1.036.856.220,62   | 268.622.939,18     | 155.559.221,90     |
| <i>di cui fondo pluriennale vincolato di spesa</i>                                                                                    |     |  | 238.382,00         | 221.734,07         | 0,00               |
| V) Spese Titolo 3.01 per Acquisizioni di attività finanziarie                                                                         | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <i>di cui Fondo pluriennale vincolato</i>                                                                                             |     |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| E) Spese Titolo 2.04 – Altri trasferimenti in conto capitale                                                                          | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <i>di cui Fondo pluriennale vincolato</i>                                                                                             |     |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| VF) Variazioni di attività finanziarie (se positivo)                                                                                  | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <b>Z) Equilibrio di parte capitale</b>                                                                                                |     |  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |

**X VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026 - 2028**  
**EQUILIBRI DI BILANCIO**

ALLEGATO 5

Pag. 3

| EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO                                                                               |     |  | COMPETENZA<br>2026 | COMPETENZA<br>2027 | COMPETENZA<br>2028 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| J) Utilizzo risultato di amministrazione per l'incremento di attività finanziarie                              | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| J1) Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie iscritto in entrata                     | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| J2) Fondo pluriennale vincolato per spese Titolo 3.01 Acquisizioni di attività finanziarie iscritto in entrata | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| S1) Entrate Titolo 5.02 per Riscossione crediti di breve termine                                               | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| S2) Entrate Titolo 5.03 per Riscossione crediti di medio-lungo termine                                         | (+) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| T) Entrate Titolo 5.04 relative a Altre entrate per riduzioni di attività finanziaria                          | (+) |  | 100.000.000,00     | 100.000.000,00     | 100.000.000,00     |
| X1) Spese Titolo 3.02 per Concessioni crediti di breve termine                                                 | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <i>di cui Fondo pluriennale vincolato</i>                                                                      |     |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| X2) Spese Titolo 3.03 per Concessioni crediti di medio-lungo termine                                           | (-) |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <i>di cui Fondo pluriennale vincolato</i>                                                                      |     |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| Y) Spese Titolo 3.04 per Altre spese per acquisizioni di attività finanziarie                                  | (-) |  | 100.000.000,00     | 100.000.000,00     | 100.000.000,00     |
| <i>di cui Fondo pluriennale vincolato</i>                                                                      |     |  | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
| <b>VF) Variazioni attività finanziaria</b>                                                                     |     |  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |
|                                                                                                                |     |  |                    |                    |                    |
| <b>EQUILIBRIO FINALE (W=O+Z)</b>                                                                               |     |  | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |

**Saldo corrente ai fini della copertura degli investimenti pluriennali :**

|                                                                                                                                |     |  |                       |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|-----------------------|-------------|-------------|
| Equilibrio di parte corrente (O)                                                                                               |     |  | 0,00                  | 0,00        | 0,00        |
| Utilizzo risultato di amministrazione per il finanziamento di spese correnti (H) al netto del fondo anticipazione di liquidità | (-) |  | 49.809.487,85         |             |             |
| <b>Equilibrio di parte corrente ai fini della copertura degli investimenti plurien.</b>                                        |     |  | <b>-49.809.487,85</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |



## Documento Unico di Programmazione 2026 - 2028



### Obiettivi Strategici e Operativi per Missione e Programma di Bilancio



## INDICE

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>01 - SERVIZI ISTITUZIONALI, GENERALI E DI GESTIONE</b>                       | <b>1</b>  |
| <u>01.01</u> - ORGANI ISTITUZIONALI                                             | 2         |
| <u>01.02</u> - SEGRETERIA GENERALE                                              | 3         |
| <u>01.03</u> - GESTIONE ECONOMICA, FINANZIARIA, PROGRAMMAZIONE E PROVVEDITORATO | 4         |
| <u>01.04</u> - GESTIONE DELLE ENTRATE TRIBUTARIE E SERVIZI FISCALI              | 5         |
| <u>01.05</u> - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI                       | 6         |
| <u>01.06</u> - UFFICIO TECNICO                                                  | 7         |
| <u>01.07</u> - ELEZIONI E CONSULTAZIONI POPOLARI - ANAGRAFE E STATO CIVILE      | 8         |
| <u>01.08</u> - STATISTICA E SISTEMI INFORMATIVI                                 | 9         |
| <u>01.10</u> - RISORSE UMANE                                                    | 10        |
| <u>01.11</u> - ALTRI SERVIZI GENERALI                                           | 11        |
| <b>02 - GIUSTIZIA</b>                                                           | <b>12</b> |
| <u>02.01</u> - UFFICI GIUDIZIARI                                                | 13        |
| <b>03 - ORDINE PUBBLICO E SICUREZZA</b>                                         | <b>14</b> |
| <u>03.01</u> - POLIZIA LOCALE E AMMINISTRATIVA                                  | 15        |
| <u>03.02</u> - SISTEMA INTEGRATO DI SICUREZZA URBANA                            | 16        |
| <b>04 - ISTRUZIONE E DIRITTO ALLO STUDIO</b>                                    | <b>17</b> |
| <u>04.01</u> - ISTRUZIONE PRESCOLASTICA                                         | 18        |
| <u>04.02</u> - ALTRI ORDINI DI ISTRUZIONE NON UNIVERSITARIA                     | 19        |
| <u>04.06</u> - SERVIZI AUSILIARI ALL'ISTRUZIONE                                 | 20        |
| <u>04.07</u> - DIRITTO ALLO STUDIO                                              | 21        |
| <b>05 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI E ATTIVITÀ CULTURALI</b>               | <b>22</b> |
| <u>05.02</u> - ATTIVITÀ CULTURALI E INTERVENTI DIVERSI NEL SETTORE CULTURALE    | 23        |
| <b>06 - POLITICHE GIOVANILI, SPORT E TEMPO LIBERO</b>                           | <b>24</b> |
| <u>06.01</u> - SPORT E TEMPO LIBERO                                             | 25        |
| <u>06.02</u> - GIOVANI                                                          | 26        |
| <b>07 - TURISMO</b>                                                             | <b>27</b> |



## INDICE

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>07.01</u> - SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL TURISMO                                          | 28        |
| <b><u>08</u> - ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA</b>                               | <b>29</b> |
| <u>08.01</u> - URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO                                           | 30        |
| <u>08.02</u> - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E LOCALE E PIANI DI EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE | 31        |
| <b><u>09</u> - SVILUPPO SOSTENIBILE E TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE</b>               | <b>32</b> |
| <u>09.01</u> - DIFESA DEL SUOLO                                                               | 33        |
| <u>09.02</u> - TUTELA, VALORIZZAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE                                   | 34        |
| <u>09.03</u> - RIFIUTI                                                                        | 35        |
| <u>09.08</u> - QUALITÀ DELL'ARIA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO                                | 36        |
| <b><u>10</u> - TRASPORTI E DIRITTO ALLA MOBILITA'</b>                                         | <b>37</b> |
| <u>10.02</u> - TRASPORTO PUBBLICO LOCALE                                                      | 38        |
| <u>10.05</u> - VIABILITA' E INFRASTRUTTURE STRADALI                                           | 39        |
| <b><u>11</u> - SOCCORSO CIVILE</b>                                                            | <b>40</b> |
| <u>11.01</u> - SISTEMA DI PROTEZIONE CIVILE                                                   | 41        |
| <b><u>12</u> - DIRITTI SOCIALI, POLITICHE SOCIALI E FAMIGLIA</b>                              | <b>42</b> |
| <u>12.01</u> - INTERVENTI PER L'INFANZIA E I MINORI                                           | 43        |
| <u>12.02</u> - INTERVENTI PER LA DISABILITA'                                                  | 44        |
| <u>12.03</u> - INTERVENTI PER GLI ANZIANI                                                     | 45        |
| <u>12.04</u> - INTERVENTI PER I SOGGETTI A RISCHIO DI ESCLUSIONE SOCIALE                      | 46        |
| <u>12.06</u> - INTERVENTI PER IL DIRITTO ALLA CASA                                            | 47        |
| <u>12.07</u> - PROGRAMMAZIONE E GOVERNO DELLA RETE DEI SERVIZI SOCIOSANITARI E SOCIALI        | 48        |
| <u>12.09</u> - SERVIZIO NECROSCOPICO E CIMITERIALE                                            | 49        |
| <u>12.11</u> - INTERVENTI PER ASILI NIDO                                                      | 50        |
| <b><u>13</u> - TUTELA DELLA SALUTE</b>                                                        | <b>51</b> |
| <u>13.07</u> - ULTERIORI SPESE IN MATERIA SANITARIA                                           | 52        |
| <b><u>14</u> - SVILUPPO ECONOMICO E COMPETITIVITÀ</b>                                         | <b>53</b> |



## INDICE

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <u>14.01</u> - INDUSTRIA, PMI E ARTIGIANATO                                 | 54        |
| <u>14.02</u> - COMMERCIO - RETI DISTRIBUTIVE - TUTELA DEI CONSUMATORI       | 55        |
| <u>14.03</u> - RICERCA E INNOVAZIONE                                        | 56        |
| <u>14.04</u> - RETI E ALTRI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA'                    | 57        |
| <b>15 - POLITICHE PER IL LAVORO E LA FORMAZIONE PROFESSIONALE</b>           | <b>58</b> |
| <u>15.03</u> - SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE                                     | 59        |
| <b>17 - ENERGIA E DIVERSIFICAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE</b>              | <b>60</b> |
| <u>17.01</u> - FONTI ENERGETICHE                                            | 61        |
| <b>20 - FONDI E ACCANTONAMENTI</b>                                          | <b>62</b> |
| <u>20.01</u> - FONDO DI RISERVA                                             | 63        |
| <u>20.02</u> - FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA'                         | 64        |
| <u>20.03</u> - ALTRI FONDI                                                  | 65        |
| <b>50 - DEBITO PUBBLICO</b>                                                 | <b>66</b> |
| <u>50.01</u> - QUOTA INTERESSI AMMORTAMENTO MUTUI E PRESTITI OBBLIGAZIONARI | 67        |



| MISSIONE |                                               | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01       | SERVIZI ISTITUZIONALI, GENERALI E DI GESTIONE | 219.039.126,41         | 45.911.944,81          | 200.379.122,10         | 29.993.134,94          | 200.422.303,70         | 16.673.907,58          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                             | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO<br>Promuovere lo sviluppo sostenibile e innovativo dell'economia locale, favorendo il rafforzamento e l'espansione delle imprese esistenti, l'attrazione di nuovi investimenti produttivi e la creazione di filiere strategiche, con l'obiettivo di generare occupazione stabile e qualificata                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 01.03                | TURISMO<br>Consolidare lo sviluppo del comparto turistico, promuovendo un modello di crescita sostenibile e di valore per il territorio, che favorisca l'allungamento della permanenza media dei visitatori, distribuisca equamente i benefici lungo tutto l'anno e in tutti i quartieri e nelle vallate, evitando fenomeni di "overtourism", attualmente comunque non presente in Città di Genova                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                                   | 02.01                | NUOVO MODELLO DI WELFARE CITTADINO<br>Sviluppare un nuovo modello di welfare cittadino universalistico, inclusivo e orientato alla prevenzione, fondato sull'analisi dei bisogni territoriali e la co-progettazione con il Terzo Settore, rilanciando il ruolo dei Municipi come presidi sociali di prossimità, punti di ascolto e di attivazione delle reti sociali e istituzionali                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 02.02                | QUALITA' DELLA VITA DELLE PERSONE ANZIANE<br>Ripensare Genova come una città inclusiva per l'età avanzata, promuovendo la partecipazione attiva, l'autonomia e la qualità della vita degli anziani attraverso una rete integrata di servizi di prossimità a sostegno della domiciliarità e dell'indipendenza, innovazione abitativa e supporto sociosanitario                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 02.04                | AUTONOMIA E DIRITTI DELLE PERSONE CON DISABILITA'<br>Promuovere l'autonomia e l'affermazione del diritto delle persone con disabilità ad un progetto di vita basato su potenzialità e desideri individuali attraverso politiche attive, servizi integrati e un ambiente inclusivo, in attuazione del principio di autodeterminazione, mantenendo una costante collaborazione con la Consulta per la Tutela dei Diritti delle Persone con Disabilità del Comune, della Città Metropolitana di Genova e di Regione Liguria                    |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 02.05                | GENOVA PER I GIOVANI<br>Rendere Genova attrattiva per i giovani, promuovendo accessibilità allo studio, opportunità di lavoro qualificato e di crescita professionale e personale attraverso un approccio partecipativo e inclusivo che valorizzi la co-progettazione con i giovani stessi                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA                 | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti"                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA<br>Promuovere un modello di sicurezza urbana basato su coinvolgimento, prevenzione, inclusione e educazione alla convivenza e al rispetto della legalità valorizzando il ruolo della polizia locale                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| 05                  | GENOVA CHE SI MUOVE SOSTENIBILMENTE                                | 05.02                | MOBILITA' SICURA, SOSTENIBILE E PARTECIPATA<br>Rendere la mobilità cittadina più sicura, inclusiva e sostenibile, riducendo l'impatto del traffico urbano e favorendo la partecipazione della cittadinanza e delle imprese nella progettazione delle politiche di mobilità                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE          | 08.02                | INFRASTRUTTURAZIONE STRATEGICA<br>Favorire il potenziamento del sistema infrastrutturale strategico in entrata e uscita da Genova, monitorandone gli sviluppi e le externalità sul territorio e sulle comunità residenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA<br>Riconnettere le Istituzioni con la comunità per rafforzare la partecipazione civica e costruire una visione condivisa della città attraverso il dialogo e il confronto, rafforzando la cultura della legalità, la trasparenza amministrativa e il contrasto alle mafie                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 10.02                | PARI OPPORTUNITA' E DIRITTI<br>Rendere Genova una città delle pari opportunità contrastando ogni forma di discriminazione e promuovendo l'espansione dei diritti in sintonia con le istanze della società civile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA'<br>Rendere l'azione amministrativa del Comune sempre più adeguata e proattiva rispetto alle dinamiche di una società complessa e in continua evoluzione, potenziando la capacità della struttura organizzativa di anticipare, cogliere e governare le trasformazioni sociali, economiche e ambientali del contesto urbano e territoriale, e di rispondere con tempestività, competenza e visione ai bisogni emergenti della comunità, a sostegno di uno sviluppo equo, inclusivo e sostenibile |  |  |  |  |



| PROGRAMMA           |                                                                    |                      |                                         | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.01               |                                                                    | ORGANI ISTITUZIONALI |                                         | 15.526.704,23          | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14.208.573,22          | 0,00                   | 13.747.460,68          | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                         | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                        |                        |                        |
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                             | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO       | 01.01.06               | RELAZIONI INTERNAZIONALI<br>Rilanciare il ruolo di Genova nell'ambito delle relazioni internazionali promuovendo un'architettura stabile di partenariati, progettazione europea e scambi che rafforzino la resilienza, l'innovazione e la qualità della vita dei genovesi                                                                                                                                                   |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                                    | 01.03                | TURISMO                                 | 01.03.01               | VALORIZZAZIONE TURISTICA DEL TERRITORIO<br>Organizzare eventi diffusi su tutto il territorio e itinerari turistici estesi anche ai borghi collinari e alle vallate in una visione strategica unitaria che valorizzi l'intera offerta cittadina                                                                                                                                                                              |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                                    |                      |                                         | 01.03.02               | EVENTI AD ALTA ATTRATTIVITA'<br>Realizzare eventi ad alta capacità attrattiva in grado di promuovere e rafforzare la riconoscibilità e visibilità del territorio a livello nazionale e internazionale, generando ricadute culturali, sociali ed economiche                                                                                                                                                                  |                        |                        |                        |                        |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA | 10.01.01               | RIFORMA DEI MUNICIPI<br>Riformare l'assetto istituzionale dell'ente, configurando i Municipi come strutture di prossimità e partecipazione ridefinendone ruolo e competenze e qualificandone l'azione nel promuovere, gestire e valorizzare le reti territoriali, nella logica dell'Amministrazione Condivisa dei Beni Comuni, attraverso supporto metodologico, interventi formativi e progetti di comunicazione           |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                                    |                      |                                         | 10.01.02               | PARTECIPAZIONE ATTIVA DEI CITTADINI<br>Potenziare le occasioni e gli strumenti di partecipazione attiva dei cittadini alla definizione delle scelte e delle politiche pubbliche, alla valorizzazione dei beni e degli spazi comuni avvalendosi di piattaforme civiche digitali dedicate                                                                                                                                     |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                                    |                      |                                         | 10.01.03               | COMUNICAZIONE E WEB IDENTITY<br>Garantire i canali di comunicazione e informazione istituzionale e rafforzare la web identity e la web reputation del Comune di Genova attraverso una strategia integrata di comunicazione digitale, che assicuri la trasparenza, l'accessibilità e l'interazione con i cittadini e tuteli il principio di imparzialità degli enti pubblici, cardine fondamentale dell'ordinamento italiano |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA           |                                                                    |                      |                                         | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.02               |                                                                    | SEGRETERIA GENERALE  |                                         | 862.849,12             | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1.387.050,05           | 0,00                   | 1.339.434,99           | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                         | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                                   | 02.05                | GENOVA PER I GIOVANI                    | 02.05.03               | VALUTAZIONE DI IMPATTO GENERAZIONALE<br>Introdurre strumenti e metodi di Valutazione di Impatto Generazionale (VIG) volti a ponderare gli effetti ambientali, sociali ed economici delle politiche pubbliche sulle nuove generazioni                                                                   |                        |                        |                        |                        |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA | 10.01.05               | LEGALITA' E TUTELA INTERESSE PUBBLICO<br>Assicurare una gestione etica e trasparente della cosa pubblica presidiando legalità e tutela dell'interesse collettivo e prevenzione della corruzione in tutte le sue forme, con particolare attenzione alla legalità, qualità e sostenibilità negli appalti |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                                                                     |  |  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.03     | GESTIONE ECONOMICA, FINANZIARIA, PROGRAMMAZIONE<br>E PROVVEDITORATO |  |  | 45.030.801,49          | 3.754.426,65           | 48.453.714,93          | 886.492,32             | 52.878.395,57          | 1.417.019,78           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                    | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA<br>PARTECIPAZIONE, DELLA<br>DEMOCRAZIA E DEI<br>DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE,<br>LEGALITA' E<br>TRASPARENZA      | 10.01.05            | LEGALITA' E TUTELA INTERESSE PUBBLICO<br>Assicurare una gestione etica e trasparente della cosa pubblica presidiando legalità e tutela dell'interesse collettivo e prevenzione della corruzione in tutte le sue forme, con particolare attenzione alla legalità, qualità e sostenibilità negli appalti                                                                                                                                                                                                                                             |
|                     |                                                                             | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A<br>SERVIZIO DELLA<br>COMUNITA' | 10.03.02            | GOVERNO EFFICACE, ATTENTO E TRASPARENTE DELLE RISORSE<br>Mantenere gli equilibri di bilancio attraverso una gestione contabile efficiente e trasparente che garantisca la continuità e la qualità dei servizi erogati, consenta il regolare afflusso e utilizzo delle risorse e il contenimento del debito – inteso come leva strategica per gli investimenti – e assicurare piena accessibilità ai documenti di programmazione e rendicontazione, integrando pratiche di open government e garantendo l'accountability dell'azione amministrativa |
|                     |                                                                             |                      |                                                    | 10.03.04            | GRUPPO COMUNE DI GENOVA<br>Acquisire e mantenere le partecipazioni nei settori strategici per l'erogazione di servizi essenziali e lo sviluppo socio-economico della Città, assicurando qualità, sostenibilità ambientale, innovazione tecnologica e occupazione stabile e qualificata                                                                                                                                                                                                                                                             |



| PROGRAMMA |                                                     |  |  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-----------------------------------------------------|--|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.04     | GESTIONE DELLE ENTRATE TRIBUTARIE E SERVIZI FISCALI |  |  | 12.793.332,68          | 0,00                   | 10.302.138,87          | 0,00                   | 10.132.367,30          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA' | 10.03.03            | FISCALITA' LOCALE<br>Perseguire un sistema di fiscalità locale equo ed efficiente, semplificando gli adempimenti richiesti a famiglie e imprese, promuovendo un approccio collaborativo basato su partecipazione, informazione e assistenza, e prevenendo morosità ed evasione attraverso il potenziamento della riscossione e lo sviluppo di strumenti digitali |



| PROGRAMMA |                                            | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.05     | GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI | 18.882.548,22          | 26.714.820,10          | 15.997.488,32          | 22.218.000,00          | 15.523.611,68          | 9.490.000,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                             | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA                 | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI                 | 03.01.07            | SISTEMA DEI FORTI E ALTURE<br>Valorizzare le potenzialità ambientali, ricreative e sportive offerte dal Sistema dei Forti e dalle alture genovesi                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                     |                                                                    | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA | 03.03.06            | PATTO PER E CON IL CENTRO STORICO<br>Realizzare un Nuovo Patto per e con il Centro Storico mediante un percorso di dialogo partecipativo e di coprogettazione con comunità residenti, operatori culturali, commerciali e sociali, per individuare criticità, potenzialità e soluzioni condivise che rendano l'area più vivibile, sicura e attrattiva, valorizzando il progetto di comunità Prè-Molo-Maddalena |
| 05                  | GENOVA CHE SI MUOVE SOSTENIBILMENTE                                | 05.02                | MOBILITA' SICURA, SOSTENIBILE E PARTECIPATA | 05.02.04            | BARRIERE ARCHITETTONICHE<br>Estendere gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e nelle infrastrutture stradali                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA     | 10.01.04            | PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE BENE PUBBLICO<br>Promuovere il riutilizzo sociale dei beni confiscati alla criminalità coinvolgendo Associazioni, cittadini e altre Istituzioni e garantirne la visibilità e trasparenza attraverso apposite piattaforme digitali, che consentano l'accessibilità e la consultazione pubblica di tutto il patrimonio immobiliare comunale                                     |



| PROGRAMMA           |                                                           |                      |                                | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.06               |                                                           | UFFICIO TECNICO      |                                | 23.824.219,93          | 11.471.519,91                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 22.289.419,44          | 5.597.104,42           | 21.674.902,89          | 5.742.041,96           |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO |                                | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                        |                        |                        |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA        | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI    | 03.01.05               | RIGENERAZIONE URBANA, DECORO E QUALITA' AMBIENTALE<br>Realizzare, con il coinvolgimento attivo dei Municipi, un piano coordinato di manutenzioni e di opere pubbliche per favorire la qualità ambientale, il decoro, la sicurezza e la rigenerazione urbana, affidandone il monitoraggio ad una Cabina di Regia e a un Tavolo permanente, che includa le aziende partecipate del Comune e altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti |                        |                        |                        |                        |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE | 08.02                | INFRASTRUTTURAZIONE STRATEGICA | 08.02.02               | MONITORAGGIO SOSTENIBILITA' GRANDI OPERE INFRASTRUTTURALI<br>Monitorare la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali (Terzo Valico, Nodo Ferroviario, Nuova Diga Foranea) attraverso un confronto permanente con i grandi players infrastrutturali (ASPI, COCIV, Autorità Portuale, RFI, Struttura Commissariale) e i territori al fine di limitarne gli impatti sulla cittadinanza e sull'ambiente                                    |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA           |                                                                    |                      |                                                   | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.07               | ELEZIONI E CONSULTAZIONI POPOLARI - ANAGRAFE E STATO CIVILE        |                      |                                                   | 10.906.830,12          | 309.479,54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10.562.914,53          | 0,00                   | 7.830.500,10           | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                   | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                                   | 02.04                | AUTONOMIA E DIRITTI DELLE PERSONE CON DISABILITA' | 02.04.02               | ACCESSIBILITA' DELLE PERSONE CON DISABILITA'<br>Promuovere accessibilità, mobilità e partecipazione civica, sociale e culturale delle persone con disabilità realizzando eventi, campagne (Disability Pride) e azioni di miglioramento nell'ambito dei servizi al cittadino e del tempo libero (Progetto Spiagge Inclusive) |                        |                        |                        |                        |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA           | 10.01.02               | PARTECIPAZIONE ATTIVA DEI CITTADINI<br>Potenziare le occasioni e gli strumenti di partecipazione attiva dei cittadini alla definizione delle scelte e delle politiche pubbliche, alla valorizzazione dei beni e degli spazi comuni avvalendosi di piattaforme civiche digitali dedicate                                     |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                                    | 10.02                | PARI OPPORTUNITA' E DIRITTI                       | 10.02.01               | CONTRASTO A DISCRIMINAZIONI DI GENERE<br>Adottare azioni concrete di prevenzione e contrasto ad ogni forma di discriminazione in relazione all'orientamento sessuale e all'identità di genere                                                                                                                               |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                                  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.08     | STATISTICA E SISTEMI INFORMATIVI | 18.165.008,88          | 3.661.698,61           | 9.690.019,07           | 1.291.538,20           | 10.344.644,26          | 24.845,84              |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                             | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO         | 01.01.03            | STARTUP E IMPRESE GIOVANILI<br>Sostenere startup e imprese giovanili realizzando incubatori diffusi e spazi di coworking (Fabbrica delle Idee), potenziando la rete internet veloce per facilitare il lavoro a distanza e incentivando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per giovani lavoratori non residenti                                                                                             |  |  |
|                     |                                                                    |                      |                                           | 01.01.05            | STRATEGIA SMART CITY<br>Realizzare una strategia di Smart City che integra infrastrutture digitali, competenze e inclusione sociale, puntando a fare di Genova un hub europeo dei dati e dell'IA, sostenendo progetti come "Genova Blue District" e "Casa delle Tecnologie Emergenti"                                                                                                                             |  |  |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                                   | 02.02                | QUALITA' DELLA VITA DELLE PERSONE ANZIANE | 02.02.02            | INVECCHIAMENTO ATTIVO<br>Realizzare programmi per favorire, attraverso reti di prossimità dedicate, invecchiamento attivo, sani stili di vita, inclusione sociale e contrasto alla solitudine delle persone anziane, promuovendone l'autonomia digitale, la partecipazione attiva alla vita cittadina, il riconoscimento del diritto allo sport e monitorando attivamente le situazioni di fragilità              |  |  |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA                 | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI               | 03.01.04            | PROTEZIONE CIVILE COMUNALE<br>Diffondere la cultura della prevenzione e rafforzare il sistema di protezione civile comunale e potenziarne la strumentazione tecnologica per la rilevazione e e la segnalazione delle emergenze                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA   | 10.01.01            | RIFORMA DEI MUNICIPI<br>Riformare l'assetto istituzionale dell'ente, configurando i Municipi come strutture di prossimità e partecipazione ridefinendone ruolo e competenze e qualificandone l'azione nel promuovere, gestire e valorizzare le reti territoriali, nella logica dell'Amministrazione Condivisa dei Beni Comuni, attraverso supporto metodologico, interventi formativi e progetti di comunicazione |  |  |
|                     |                                                                    |                      |                                           | 10.01.02            | PARTECIPAZIONE ATTIVA DEI CITTADINI<br>Potenziare le occasioni e gli strumenti di partecipazione attiva dei cittadini alla definizione delle scelte e delle politiche pubbliche, alla valorizzazione dei beni e degli spazi comuni avvalendosi di piattaforme civiche digitali dedicate                                                                                                                           |  |  |
|                     |                                                                    |                      |                                           | 10.01.04            | PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE BENE PUBBLICO<br>Promuovere il riutilizzo sociale dei beni confiscati alla criminalità coinvolgendo Associazioni, cittadini e altre Istituzioni e garantirne la visibilità e trasparenza attraverso apposite piattaforme digitali, che consentano l'accessibilità e la consultazione pubblica di tutto il patrimonio immobiliare comunale                                         |  |  |



| PROGRAMMA |  |               |  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--|---------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.10     |  | RISORSE UMANE |  | 65.637.839,63          | 0,00                   | 60.730.565,10          | 0,00                   | 60.432.542,95          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.02                | PARI OPPORTUNITA' E DIRITTI                  | 10.02.01            | CONTRASTO A DISCRIMINAZIONI DI GENERE<br>Adottare azioni concrete di prevenzione e contrasto ad ogni forma di discriminazione in relazione all'orientamento sessuale e all'identità di genere                                                                                                                                                |
|                     |                                                                    | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA' | 10.03.01            | VALORIZZAZIONE E TUTELA CAPITALE UMANO<br>Valorizzare il capitale umano comunale implementando programmi di formazione e la comunicazione interna, strumenti di contrasto al disagio lavorativo e alle discriminazioni, assicurando la tutela della sicurezza nei luoghi di lavoro, adeguati trattamenti economici e prospettive di carriera |



| PROGRAMMA |                        | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 01.11     | ALTRI SERVIZI GENERALI | 7.408.992,11           | 0,00                   | 6.757.238,57           | 0,00                   | 6.518.443,28           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                         | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                                   | 02.01                | NUOVO MODELLO DI WELFARE CITTADINO      | 02.01.02            | CONTRASTO A IMPOVERIMENTO ED ESCLUSIONE<br>Rafforzare la capacità di co-programmazione e co-progettazione per prevenire l'impoverimento e l'esclusione sociale, attraverso un sistema integrato di protezione sociale e pari opportunità, istituendo un Tavolo permanente con gli Enti del Terzo Settore e consolidando relazioni continue con Associazioni, Istituzioni territoriali, imprese, Fondazioni e altri attori locali tramite una Cabina di Regia con funzioni consultive e propositive per la programmazione dei servizi di welfare |  |  |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA | 10.01.05            | LEGALITA' E TUTELA INTERESSE PUBBLICO<br>Assicurare una gestione etica e trasparente della cosa pubblica presidiando legalità e tutela dell'interesse collettivo e prevenzione della corruzione in tutte le sue forme, con particolare attenzione alla legalità, qualità e sostenibilità negli appalti                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |



| MISSIONE |           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 02       | GIUSTIZIA | 51.806,37              | 1.269,66               | 51.791,97              | 0,00                   | 51.735,36              | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA<br>PARTECIPAZIONE, DELLA<br>DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA<br>Riconnettere le Istituzioni con la comunità per rafforzare la partecipazione civica e costruire una visione condivisa della città attraverso il dialogo e il confronto, rafforzando la cultura della legalità, la trasparenza amministrativa e il contrasto alle mafie |  |  |  |  |



| PROGRAMMA |                   | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 02.01     | UFFICI GIUDIZIARI | 51.806,37              | 1.269,66               | 51.791,97              | 0,00                   | 51.735,36              | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                         | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.01                | PARTECIPAZIONE, LEGALITA' E TRASPARENZA | 10.01.05            | LEGALITA' E TUTELA INTERESSE PUBBLICO<br>Assicurare una gestione etica e trasparente della cosa pubblica presidiando legalità e tutela dell'interesse collettivo e prevenzione della corruzione in tutte le sue forme, con particolare attenzione alla legalità, qualità e sostenibilità negli appalti |  |  |



| MISSIONE |                             | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 03       | ORDINE PUBBLICO E SICUREZZA | 66.467.771,42          | 187.445,50             | 59.986.828,48          | 0,00                   | 58.391.404,32          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                             | 01.02                | COMMERCIO E ARTIGIANATO<br>Promuovere uno sviluppo più armonioso delle diverse forme di commercio valorizzando in particolare il commercio di prossimità anche come presidio sociale e di sicurezza del tessuto urbano, promuovendo sinergie tra piccolo commercio, artigianato e turismo in una logica di filiera e reciproco rafforzamento |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA<br>Promuovere un modello di sicurezza urbana basato su coinvolgimento, prevenzione, inclusione e educazione alla convivenza e al rispetto della legalità valorizzando il ruolo della polizia locale                                                                                              |



| PROGRAMMA |                                 | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 03.01     | POLIZIA LOCALE E AMMINISTRATIVA | 66.224.596,17          | 168.254,80             | 59.782.947,99          | 0,00                   | 58.239.011,87          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                             | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                             | 01.02                | COMMERCIO E ARTIGIANATO                     | 01.02.02            | CONTRASTO ALL'ABUSIVISMO COMMERCIALE<br>Rafforzare le azioni per la sicurezza e il contrasto all'abusivismo commerciale attraverso un'adeguata regolamentazione e un efficace presidio del territorio                                                                                                                                                                                                         |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA | 03.03.02            | POLIZIA DI PROSSIMITA'<br>Potenziare e diffondere il servizio di polizia di prossimità rafforzando le competenze della Polizia Locale a supporto del nuovo modello di sicurezza urbana                                                                                                                                                                                                                        |
|                     |                                                    |                      |                                             | 03.03.06            | PATTO PER E CON IL CENTRO STORICO<br>Realizzare un Nuovo Patto per e con il Centro Storico mediante un percorso di dialogo partecipativo e di coprogettazione con comunità residenti, operatori culturali, commerciali e sociali, per individuare criticità, potenzialità e soluzioni condivise che rendano l'area più vivibile, sicura e attrattiva, valorizzando il progetto di comunità Prè-Molo-Maddalena |



| PROGRAMMA |                                       | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 03.02     | SISTEMA INTEGRATO DI SICUREZZA URBANA | 243.175,25             | 19.190,70              | 203.880,49             | 0,00                   | 152.392,45             | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                   | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA'<br>E DELLA SICUREZZA<br>DELLA VITA | 03.03                | NUOVO MODELLO DI<br>SICUREZZA URBANA<br>INTEGRATA | 03.03.01            | SICUREZZA PARTECIPATA<br>Attivare e sostenere progetti di sicurezza partecipata (gruppi di vicinato, assistenti civici e iniziative di cittadinanza attiva) in collaborazione con Municipi, scuole e associazioni                                                                     |
|                     |                                                          |                      |                                                   | 03.03.03            | PREVENZIONE E CONTRASTO ALLA CRIMINALITA'<br>Promuovere azioni di prevenzione e contrasto alla criminalità, coordinate da una cabina di regia interistituzionale che coinvolga Stato, Regione, Enti locali e altri soggetti istituzionali per la governance integrata della sicurezza |



| MISSIONE |                                  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 04       | ISTRUZIONE E DIRITTO ALLO STUDIO | 81.865.152,58          | 14.169.540,30          | 66.144.301,08          | 20.422.400,00          | 64.863.772,58          | 6.250.000,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                   | 02.06                | SOSTEGNO ALLA GENITORIALITA'<br>Investire sull'infanzia e sostenere la genitorialità garantendo un contesto integrato, accessibile e inclusivo dei servizi educativi, sociali e di supporto alle famiglie, anche attraverso l'incremento delle risorse per l'integrale applicazione ai servizi sociali del Regolamento ISEE con fattore familiare.                                    |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.08                | ACCESSO A CIBO SANO E SOSTENIBILE<br>Realizzare una Food Policy cittadina per garantire l'accesso al cibo sano e sostenibile e favorire la transizione verso sistemi agroecologici sostenibili                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.02                | SCUOLA STRUTTURA SOCIALE PRIMARIA<br>Affermare il ruolo della scuola come struttura sociale primaria, garantendo un ambiente educativo inclusivo, sicuro e di qualità , attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio scolastico, l'inclusione sociale, il potenziamento dei servizi educativi per la prima infanzia e la collaborazione tra istituzioni e comunità educante |  |  |  |  |



| PROGRAMMA           |                                                          | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026               | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027                                                                                                                                                                                                                                            | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 04.01               | ISTRUZIONE PRESCOLASTICA                                 | 30.866.876,25          | 2.784.467,70                         | 26.330.184,43          | 3.182.000,00                                                                                                                                                                                                                                                      | 25.143.084,06          | 1.650.000,00           |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO   |                                      | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                        |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA'<br>E DELLA SICUREZZA<br>DELLA VITA | 03.02                  | SCUOLA STRUTTURA<br>SOCIALE PRIMARIA | 03.02.01               | SPAZI SCOLASTICI ACCESSIBILI E DI QUALITA'<br>Garantire spazi scolastici accessibili e di qualità quale fattore determinante per il successo educativo e veicolo per la rigenerazione urbana dei quartieri attraverso un piano pluriennale di edilizia scolastica |                        |                        |



| PROGRAMMA |                                              | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 04.02     | ALTRI ORDINI DI ISTRUZIONE NON UNIVERSITARIA | 10.779.635,31          | 5.484.229,20           | 9.423.080,06           | 16.380.400,00          | 9.415.930,29           | 3.500.000,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO |                                      | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA'<br>E DELLA SICUREZZA<br>DELLA VITA | 03.02                | SCUOLA STRUTTURA<br>SOCIALE PRIMARIA | 03.02.01            | SPAZI SCOLASTICI ACCESSIBILI E DI QUALITA'<br>Garantire spazi scolastici accessibili e di qualità quale fattore determinante per il successo educativo e veicolo per la rigenerazione urbana dei quartieri attraverso un piano pluriennale di edilizia scolastica |



| PROGRAMMA |                                  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 04.06     | SERVIZI AUSILIARI ALL'ISTRUZIONE | 38.513.641,02          | 5.900.843,40           | 29.296.036,59          | 860.000,00             | 29.209.758,23          | 1.100.000,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                   | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                   | 02.06                | SOSTEGNO ALLA GENITORIALITA'      | 02.06.03            | RISTORAZIONE SCOLASTICA ED EDUCAZIONE ALIMENTARE<br>Assicurare un servizio di ristorazione scolastica di qualità, garantendo sicurezza alimentare, inclusività, sostenibilità ambientale attraverso il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM), e promuovere l'educazione alimentare come parte integrante del percorso educativo |
|                     |                                                    | 02.08                | ACCESSO A CIBO SANO E SOSTENIBILE | 02.08.02            | PREVENZIONE DISTURBI ALIMENTARI<br>Promuovere attività di sensibilizzazione e prevenzione dei disturbi alimentari soprattutto in fasce giovanili                                                                                                                                                                                       |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.02                | SCUOLA STRUTTURA SOCIALE PRIMARIA | 03.02.02            | SUPPORTO EDUCATIVO ALLA DISABILITA'<br>Garantire un'offerta adeguata di servizi di supporto educativo e scolastico alle persone con disabilità                                                                                                                                                                                         |
|                     |                                                    |                      |                                   | 03.02.03            | SUPPORTO AI MINORI CON BACKGROUND MIGRATORIO<br>Sviluppare azioni di contrasto alla dispersione scolastica e interventi di supporto all'inserimento scolastico e all'inclusione sociale per minori con background migratorio in coordinamento con le Istituzioni Scolastiche, le associazioni e le comunità del territorio             |



| PROGRAMMA           |                  |                      |                                 | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                            | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 04.07               |                  | DIRITTO ALLO STUDIO  |                                 | 1.705.000,00           | 0,00                                                                                                                                                                              | 1.095.000,00           | 0,00                   | 1.095.000,00           | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                                 | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                   |                        |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.06                | SOSTEGNO ALLA<br>GENITORIALITA' | 02.06.02               | CONTRASTO ALLA DISPERSIONE SCOLASTICA<br>Contrastare la dispersione scolastica e la povertà educativa sviluppando una rete di supporto integrata con scuola primaria e secondaria |                        |                        |                        |                        |



| MISSIONE            |                                                       | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 05                  | TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI E ATTIVITÀ CULTURALI | 31.863.025,74          | 15.295.242,54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25.100.018,50          | 22.014.852,56          | 24.710.922,09          | 6.641.561,71           |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                       | OBIETTIVO STRATEGICO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                      | 02.04                  | AUTONOMIA E DIRITTI DELLE PERSONE CON DISABILITA'<br>Promuovere l'autonomia e l'affermazione del diritto delle persone con disabilità ad un progetto di vita basato su potenzialità e desideri individuali attraverso politiche attive, servizi integrati e un ambiente inclusivo, in attuazione del principio di autodeterminazione, mantenendo una costante collaborazione con la Consulta per la Tutela dei Diritti delle Persone con Disabilità del Comune, della Città Metropolitana di Genova e di Regione Liguria |                        |                        |                        |                        |
| 04                  | GENOVA DELLA CULTURA DIFFUSA                          | 04.01                  | PATRIMONIO CULTURALE E ARTISTICO<br>Valorizzare e tutelare il patrimonio culturale, artistico e architettonico della città come fattore identitario e motore di sviluppo, e promuovere la produzione artistica e culturale locale, la creatività delle nuove generazioni, favorendo lo sviluppo di opportunità lavorative qualificate in ambito culturale e artistico                                                                                                                                                    |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                       | 04.02                  | CULTURA DIFFUSA E INCLUSIVA<br>Promuovere una cultura diffusa in tutti i quartieri, accessibile e inclusiva e capace di rafforzare la coesione sociale e la partecipazione attiva delle comunità alla vita culturale della città                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                                                               | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 05.02     | ATTIVITÀ CULTURALI E INTERVENTI DIVERSI NEL SETTORE CULTURALE | 31.863.025,74          | 15.295.242,54          | 25.100.018,50          | 22.014.852,56          | 24.710.922,09          | 6.641.561,71           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                              | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                   | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|---------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA             | 02.04                | AUTONOMIA E DIRITTI DELLE PERSONE CON DISABILITA' | 02.04.02            | ACCESSIBILITA' DELLE PERSONE CON DISABILITA'<br>Promuovere accessibilità, mobilità e partecipazione civica, sociale e culturale delle persone con disabilità realizzando eventi, campagne (Disability Pride) e azioni di miglioramento nell'ambito dei servizi al cittadino e del tempo libero (Progetto Spiagge Inclusive)                                                        |  |  |
| 04                  | GENOVA DELLA CULTURA DIFFUSA | 04.01                | PATRIMONIO CULTURALE E ARTISTICO                  | 04.01.01            | PIANO TRIENNALE DELLA CULTURA<br>Adottare il Piano Triennale della Cultura per rafforzare e rendere più trasparente la governance culturale                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.01.02            | ECCELLENZE CULTURALI<br>Sostenere le eccellenze culturali del territorio come volano per l'intero sistema culturale genovese (Teatro Nazionale, Teatro Carlo Felice, Premio Paganini, Cimitero Monumentale di Staglieno, festival storici, tradizioni artistiche consolidate, ecc.)                                                                                                |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.01.03            | SISTEMA MUSEALE E PARCHI STORICI<br>Realizzare un piano di ammodernamento e di valorizzazione del sistema museale, in rete con i parchi storici e con le realtà culturali diffuse sul territorio, favorendone l'accessibilità e garantendone la sostenibilità economica                                                                                                            |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.01.04            | NUOVE TECNOLOGIE E CULTURA<br>Promuovere l'innovazione digitale e le nuove tecnologie come parte integrante della produzione artistica e culturale genovese (archivi digitali, gaming, audiovisivo, videomaking)                                                                                                                                                                   |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.01.05            | PATRIMONIO ARCHITETTONICO<br>Valorizzare il patrimonio architettonico cittadino di pregio (Patrimonio UNESCO-Rolli, architetture medievali, ottocentesche e novecentesche, ecc.) in sinergia con l'Università e l'Ordine degli Architetti                                                                                                                                          |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.01.06            | PRODUZIONE CULTURALE ED ESPRESSIONE ARTISTICA<br>Incentivare la produzione culturale e le forme di espressione artistica quale risorsa per la città, valorizzando le scuole artistiche e i luoghi di diffusione culturale (buskers, sale cinematografiche, spettacoli dal vivo, ecc.)                                                                                              |  |  |
|                     |                              | 04.02                | CULTURA DIFFUSA E INCLUSIVA                       | 04.02.01            | SPAZI CULTURALI E LUOGHI DELL'ARTE<br>Realizzare spazi culturali condivisi, anche con partner pubblici e privati (es. case della scrittura, coworking artistici, sale prove musicali, laboratori, atelier, cinema, ecc.), e valorizzare i centri di educazione creativa e i luoghi dell'arte contemporanea, incentivando la produzione culturale e le nuove espressioni artistiche |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.02.02            | BIBLIOTECHE E CENTRI CIVICI<br>Valorizzare il sistema delle biblioteche e dei Centri Civici, come hub per il lifelong learning, promuovendo lo sviluppo di competenze digitali in tutte le fasce generazionali, ampliando l'offerta culturale e di intrattenimento, incentivando la lettura anche attraverso strumenti digitali                                                    |  |  |
|                     |                              |                      |                                                   | 04.02.03            | PICCOLI TEATRI<br>Recuperare e valorizzare i piccoli teatri cittadini restituendo alla comunità un bene comune e un presidio territoriale della cultura                                                                                                                                                                                                                            |  |  |



| MISSIONE |                                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 06       | POLITICHE GIOVANILI, SPORT E TEMPO LIBERO | 4.023.538,53           | 19.591.875,49          | 3.239.437,29           | 14.449.169,96          | 3.029.637,04           | 9.421.734,07           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
|---------------------|------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.03                | PROMOZIONE DELLO SPORT<br>Promuovere lo sport come parte integrante della vita pubblica, rendendolo accessibile a tutti i cittadini e leva di sviluppo per il turismo sportivo, attraverso programmi per la diffusione capillare delle attività sportive nei Municipi, in collaborazione con Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche, e riqualificare gli impianti sportivi, intesi come infrastrutture strategiche multifunzionali capaci di generare impatti duraturi sul benessere sociale, sull'economia locale e sulla rigenerazione urbana della città |  |  |  |  |
|                     |                  | 02.05                | GENOVA PER I GIOVANI<br>Rendere Genova attrattiva per i giovani, promuovendo accessibilità allo studio, opportunità di lavoro qualificato e di crescita professionale e personale attraverso un approccio partecipativo e inclusivo che valorizzi la co-progettazione con i giovani stessi                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |



| PROGRAMMA |                      | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 06.01     | SPORT E TEMPO LIBERO | 3.646.984,54           | 19.591.875,49          | 3.085.771,79           | 14.449.169,96          | 2.875.971,54           | 9.421.734,07           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                        | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|---------------------|------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.03                | PROMOZIONE DELLO SPORT | 02.03.01            | INFRASTRUTTURAZIONE SPORTIVA<br>Investire sull'infrastrutturazione sportiva della città riqualificando e valorizzando gli impianti sportivi comunali per promuoverne la funzione di centri polifunzionali per il benessere delle persone, la coesione sociale e la vita culturale dei quartieri e realizzando anche interventi ad alto impatto come il restyling dei grandi impianti quali lo Stadio Luigi Ferraris e lo stadio "Carlini"                                               |  |  |
|                     |                  |                      |                        | 02.03.02            | SPORT DI QUARTIERE<br>Sostenere lo sport di quartiere rigenerando campetti, palestre scolastiche e spazi da destinare a playground urbani, con priorità a periferie e aree fragili, le società sportive del territorio per l'organizzazione di manifestazioni e attività sportive nei Municipi, organizzare progetti di promozione della pratica sportiva ai fini sociali, promuovere con le istituzioni scolastiche l'accesso agli spazi scolastici sportivi in orario extrascolastico |  |  |



| PROGRAMMA           |                  |                      |                      | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 06.02               |                  | GIOVANI              |                      | 376.553,99             | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 153.665,50             | 0,00                   | 153.665,50             | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                      | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.05                | GENOVA PER I GIOVANI | 02.05.01               | ASCOLTO E PARTECIPAZIONE DEI GIOVANI<br>Sviluppare spazi e servizi per la socializzazione, la creatività, l'ascolto e l'informazione giovanile, rilanciando "Informagiovani" come hub cittadino per orientamento, partecipazione e cittadinanza attiva e sviluppando nei Municipi una rete diffusa di spazi, laboratori ed iniziative culturali e ricreative in collaborazione con enti, associazioni e realtà del territorio |                        |                        |                        |                        |



| MISSIONE            |                                                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 07                  | TURISMO                                                   | 11.166.877,74          | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8.928.435,08           | 0,00                   | 10.157.281,82          | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                        |                        |                        |
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                    | 01.03                  | TURISMO<br>Consolidare lo sviluppo del comparto turistico, promuovendo un modello di crescita sostenibile e di valore per il territorio, che favorisca l'allungamento della permanenza media dei visitatori, distribuisca equamente i benefici lungo tutto l'anno e in tutti i quartieri e nelle vallate, evitando fenomeni di "overtourism", attualmente comunque non presente in Città di Genova                                                                                     |                        |                        |                        |                        |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE | 08.01                  | INTEGRAZIONE CITTA' - PORTO<br>Promuovere un'integrazione virtuosa del Porto, asset strategico fondamentale per Genova, con le esigenze socio-economiche e ambientali della città, attraverso un rapporto di collaborazione stabile con Autorità di Sistema Portuale, affinché si generino ricadute positive per l'occupazione e l'economia del territorio senza comprometterne la vivibilità, l'accessibilità in un quadro di legalità, trasparenza e rispetto delle vocazioni urbane |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                           | 08.02                  | INFRASTRUTTURAZIONE STRATEGICA<br>Favorire il potenziamento del sistema infrastrutturale strategico in entrata e uscita da Genova, monitorandone gli sviluppi e le esternalità sul territorio e sulle comunità residenti                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                                       | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 07.01     | SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL TURISMO | 11.166.877,74          | 0,00                   | 8.928.435,08           | 0,00                   | 10.157.281,82          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO |                                | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                    | 01.03                | TURISMO                        | 01.03.01            | VALORIZZAZIONE TURISTICA DEL TERRITORIO<br>Organizzare eventi diffusi su tutto il territorio e itinerari turistici estesi anche ai borghi collinari e alle vallate in una visione strategica unitaria che valorizzi l'intera offerta cittadina                                                                   |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                | 01.03.02            | EVENTI AD ALTA ATTRATTIVITA'<br>Realizzare eventi ad alta capacità attrattiva in grado di promuovere e rafforzare la riconoscibilità e visibilità del territorio a livello nazionale e internazionale, generando ricadute culturali, sociali ed economiche                                                       |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                | 01.03.03            | OFFERTA TURISTICA INTEGRATA<br>Rendere pienamente operativa la Destination Management Organization (DMO) coinvolgendo gli operatori privati del settore per migliorare la promozione integrata dell'offerta turistica locale                                                                                     |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                | 01.03.04            | TURISMO E VIVIBILITA' DEI QUARTIERI<br>Partendo dall'assunto che l'attrattività turistica di una città porta benefici alla stessa, monitorare l'impatto dei flussi turistici sulla vivibilità dei quartieri e adottare misure e iniziative per mitigarne, in particolare, le interferenze con la mobilità urbana |  |  |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE | 08.01                | INTEGRAZIONE CITTA' - PORTO    | 08.01.04            | VALORIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' DEL MERCATO CROCIERISTICO<br>Intercettare lo sviluppo del mercato crocieristico perseguendo una più equilibrata distribuzione territoriale dei flussi turistici e un incremento delle ricadute economiche positive                                                               |  |  |
|                     |                                                           | 08.02                | INFRASTRUTTURAZIONE STRATEGICA | 08.02.01            | RILANCIO DELL'AEROPORTO<br>Sostenere il rilancio dell'aeroporto C.Colombo favorendo l'espansione delle destinazioni collegate a servizio dello sviluppo turistico e del sistema imprenditoriale                                                                                                                  |  |  |



| MISSIONE            |                                                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 08                  | ASSETTO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA ABITATIVA              | 5.842.071,90           | 183.434.818,31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3.702.048,71           | 18.939.305,69          | 3.506.016,38           | 24.122.458,00          |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                        |                        |                        |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA        | 03.01                  | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti"                                                                                                                                                                |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                           | 03.02                  | SCUOLA STRUTTURA SOCIALE PRIMARIA<br>Affermare il ruolo della scuola come struttura sociale primaria, garantendo un ambiente educativo inclusivo, sicuro e di qualità , attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio scolastico, l'inclusione sociale, il potenziamento dei servizi educativi per la prima infanzia e la collaborazione tra istituzioni e comunità educante                                                                                                  |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                           | 03.03                  | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA<br>Promuovere un modello di sicurezza urbana basato su coinvolgimento, prevenzione, inclusione e educazione alla convivenza e al rispetto della legalità valorizzando il ruolo della polizia locale                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                        |                        |                        |
| 07                  | GENOVA DELL'ABITARE SOSTENIBILE                           | 07.01                  | DIRITTO ALLA CASA<br>Garantire il diritto alla casa come elemento centrale di inclusione sociale, coesione territoriale e sostenibilità urbana promuovendo politiche abitative integrate e sostenibili che rispondano ai bisogni di giovani, famiglie e categorie fragili                                                                                                                                                                                                              |                        |                        |                        |                        |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE | 08.01                  | INTEGRAZIONE CITTA' - PORTO<br>Promuovere un'integrazione virtuosa del Porto, asset strategico fondamentale per Genova, con le esigenze socio-economiche e ambientali della città, attraverso un rapporto di collaborazione stabile con Autorità di Sistema Portuale, affinché si generino ricadute positive per l'occupazione e l'economia del territorio senza comprometterne la vivibilità, l'accessibilità in un quadro di legalità, trasparenza e rispetto delle vocazioni urbane |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                           | 08.02                  | INFRASTRUTTURAZIONE STRATEGICA<br>Favorire il potenziamento del sistema infrastrutturale strategico in entrata e uscita da Genova, monitorandone gli sviluppi e le esternalità sul territorio e sulle comunità residenti                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                        |                        |                        |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA                               | 09.01                  | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE<br>Contribuire alla transizione ecologica adottando un approccio sistemico finalizzato alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, alla protezione e alla gestione sostenibile del territorio, alla riduzione dell'inquinamento e alla valorizzazione del patrimonio naturale                                                                                                                                                   |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |  |                                      |  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--|--------------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 08.01     |  | URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO |  | 5.840.231,90           | 160.732.464,88         | 3.700.208,71           | 18.889.305,69          | 3.504.176,38           | 22.542.458,00          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO |                                             | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA        | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI                 | 03.01.01            | SPAZI PUBBLICI DIFFUSI PER LA SOCIALITA'<br>Realizzare, anche attraverso interventi di rigenerazione di aree abbandonate, spazi pubblici diffusi e di qualità da destinare a socialità, gioco e inclusione per promuovere il benessere collettivo, e favorirne la progettazione e la gestione partecipata, ricercando opportunità di riavvicinamento al mare                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                             | 03.01.05            | RIGENERAZIONE URBANA, DECORO E QUALITA' AMBIENTALE<br>Realizzare, con il coinvolgimento attivo dei Municipi, un piano coordinato di manutenzioni e di opere pubbliche per favorire la qualità ambientale, il decoro, la sicurezza e la rigenerazione urbana, affidandone il monitoraggio ad una Cabina di Regia e a un Tavolo permanente, che includa le aziende partecipate del Comune e altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti                                                                                  |  |  |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                             | 03.01.06            | SICUREZZA INFRASTRUTTURE VIARIE E URBANIZZAZIONI<br>Attuare un programma per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie cittadine e delle urbanizzazioni, attraverso un'attività sistematica di monitoraggio che consenta altresì la programmazione e prioritizzazione degli interventi di manutenzione                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                             | 03.01.07            | SISTEMA DEI FORTI E ALTURE<br>Valorizzare le potenzialità ambientali, ricreative e sportive offerte dal Sistema dei Forti e dalle alture genovesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
|                     |                                                           | 03.02                | SCUOLA STRUTTURA SOCIALE PRIMARIA           | 03.02.04            | DISTRETTO EDUCATIVO DELL'INNOVAZIONE<br>Realizzare il Liceo Tecnologico Sperimentale nell'ambito del Distretto educativo dell'innovazione-DEDI in Val Polcevera in attuazione del protocollo tra Comune, Città Metropolitana, Regione e Ministero dell' Istruzione                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
|                     |                                                           | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA | 03.03.04            | PROGETTAZIONE AMBIENTALE PER LA SICUREZZA<br>Applicare sistematicamente i principi della progettazione ambientale per la prevenzione del crimine (CPTED) nei progetti di rigenerazione urbana, migliorando il presidio sociale e la qualità degli spazi                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE | 08.01                | INTEGRAZIONE CITTA' - PORTO                 | 08.01.01            | PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PORTUALE<br>Integrare la pianificazione urbanistica comunale e quella portuale anche implementando sull'intero territorio cittadino gli interventi di urbanistica tattica già sperimentata con il Genoa Street Lab in un processo coordinato fondato su una visione condivisa capace di bilanciare le esigenze del sistema logistico-produttivo con quelle del territorio e delle comunità residenti                                                                                               |  |  |  |  |
|                     |                                                           | 08.02                | INFRASTRUTTURAZIONE STRATEGICA              | 08.02.02            | MONITORAGGIO SOSTENIBILITA' GRANDI OPERE INFRASTRUTTURALI<br>Monitorare la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali (Terzo Valico, Nodo Ferroviario, Nuova Diga Foranea) attraverso un confronto permanente con i grandi players infrastrutturali (ASPI, COCIV, Autorità Portuale, RFI, Struttura Commissariale) e i territori al fine di limitarne gli impatti sulla cittadinanza e sull'ambiente                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA                               | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE   | 09.01.02            | NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE<br>Orientare il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) in conformità ai principi della transizione ecologica e all'obiettivo "consumo di suolo zero", garantendo l'integrazione con gli altri strumenti di pianificazione territoriale (Piano del Verde, PUMS, PAESC, Piano del Commercio, ecc.) e traguardando una trasformazione urbana sostenibile, innovativa e partecipativa che risponda alle esigenze di sviluppo della città nel rispetto dell'ambiente e del benessere della comunità |  |  |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                             | 09.01.05            | MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO<br>Implementare misure integrate e interventi strutturali volti alla mitigazione del rischio idrogeologico, rafforzando la prevenzione anche attraverso l'adozione di efficaci strumenti urbanistici e di regolazione                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |



| PROGRAMMA           |                                                                                   | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 08.02               | EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E LOCALE E PIANI DI<br>EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE | 1.840,00               | 22.702.353,43          | 1.840,00               | 50.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.840,00               | 1.580.000,00           |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                                   | OBIETTIVO STRATEGICO   |                        | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                        |
| 07                  | GENOVA DELL'ABITARE<br>SOSTENIBILE                                                | 07.01                  | DIRITTO ALLA CASA      | 07.01.01               | RIGENERAZIONE CIVICO PATRIMONIO ABITATIVO<br>Avviare progetti di rigenerazione urbana e di recupero, ristrutturazione degli immobili e riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e del civico patrimonio abitativo non ERP, limitando il consumo di suolo, promuovendo la socialità e la rinaturalizzazione delle aree urbane |                        |                        |



| MISSIONE |                                                              | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 09       | SVILUPPO SOSTENIBILE E TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE | 208.672.108,10         | 123.254.088,71         | 208.455.336,85         | 38.754.219,00          | 189.259.258,85         | 45.015.419,00          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti"              |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA                        | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE<br>Contribuire alla transizione ecologica adottando un approccio sistemico finalizzato alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, alla protezione e alla gestione sostenibile del territorio, alla riduzione dell'inquinamento e alla valorizzazione del patrimonio naturale |
|                     |                                                    | 09.02                | ECONOMIA CIRCOLARE E CICLO DEI RIFIUTI<br>Promuovere un modello integrato di gestione del ciclo dei rifiuti ispirato ai principi dell'economia circolare e alla sostenibilità economica e ambientale del servizio di igiene urbana                                                                                                   |



| PROGRAMMA |                  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 09.01     | DIFESA DEL SUOLO | 6.750.018,33           | 115.653.652,59         | 6.647.205,02           | 35.585.000,00          | 6.543.946,31           | 42.828.400,00          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE | 09.01.03            | PROTEZIONE DELLE ACQUE E DEL LITORALE<br>Garantire adeguati interventi strutturali e iniziative di sensibilizzazione rivolte a cittadini e imprese per la protezione sistemica e la qualità ambientale delle acque marine e della fascia costiera, riqualificando il litorale migliorandone fruibilità, accessibilità e inclusività |  |  |
|                     |                             |                      |                                           | 09.01.04            | MANUTENZIONE RETI IDRICHE<br>Investire nella manutenzione delle reti idriche e nella sensibilizzazione di cittadini e imprese ai fini dell'uso efficiente e responsabile dell'acqua                                                                                                                                                 |  |  |
|                     |                             |                      |                                           | 09.01.05            | MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO<br>Implementare misure integrate e interventi strutturali volti alla mitigazione del rischio idrogeologico, rafforzando la prevenzione anche attraverso l'adozione di efficaci strumenti urbanistici e di regolazione                                                                         |  |  |



| PROGRAMMA |                                              | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 09.02     | TUTELA, VALORIZZAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE | 11.214.341,57          | 7.600.436,12           | 10.254.781,86          | 3.169.219,00           | 10.205.596,70          | 2.187.019,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI               | 03.01.02            | PATRIMONIO ARBOREO E AREE VERDI<br>Incrementare, rinnovare e mantenere il patrimonio arboreo e le aree verdi e attuare interventi strutturali mirati alla riduzione delle isole di calore                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     |                                                    |                      |                                           | 03.01.05            | RIGENERAZIONE URBANA, DECORO E QUALITA' AMBIENTALE<br>Realizzare, con il coinvolgimento attivo dei Municipi, un piano coordinato di manutenzioni e di opere pubbliche per favorire la qualità ambientale, il decoro, la sicurezza e la rigenerazione urbana, affidandone il monitoraggio ad una Cabina di Regia e a un Tavolo permanente, che includa le aziende partecipate del Comune e altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA                        | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE | 09.01.01            | TUTELA AMBIENTALE<br>Definire un Piano di manutenzione ambientale di rivi, sentieri, boschi e aree verdi coinvolgendo cittadini e associazioni nella cura e nella gestione dell'ambiente naturale e degli spazi verdi, valorizzando altresì l'agricoltura locale biologica come presidio territoriale (agricoltura, orti urbani, giardini condivisi, forestazione e rigenerazione valli, rete sentieristica, acquedotto storico )              |



| PROGRAMMA |         | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 09.03     | RIFIUTI | 187.979.802,45         | 0,00                   | 189.052.365,66         | 0,00                   | 170.048.719,95         | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|---------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE<br>RESPIRA | 09.02                | ECONOMIA CIRCOLARE E<br>CICLO DEI RIFIUTI | 09.02.01            | RILANCIO DI AMIU<br>Rilanciare AMIU, società pubblica di igiene urbana, rafforzandone la capacità operativa e industriale e garantire al contempo livelli di servizio efficienti e sostenibili per cittadini e imprese |  |  |
|                     |                                |                      |                                           | 09.02.03            | AMPLIAMENTO RETE ECOPUNTI CITTADINI<br>Ampliare la rete di Ecopunti cittadini, in una logica policentrica della Città                                                                                                  |  |  |



| PROGRAMMA |                                                 | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 09.08     | QUALITÀ DELL'ARIA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO | 2.727.945,75           | 0,00                   | 2.500.984,31           | 0,00                   | 2.460.995,89           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE | 09.01.07            | SVILUPPO DEL PIANO DI AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE E IL CLIMA<br>Sviluppare il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) perseguendo gli obiettivi di mitigazione ed adattamento e potenziando il processo partecipativo di cittadini, associazioni e portatori di interesse nella lotta al cambiamento climatico. |  |  |
|                     |                             |                      |                                           | 09.01.08            | RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO<br>Adottare misure integrate volte a ridurre l'inquinamento acustico e migliorare la qualità dell'aria urbana                                                                                                                                                                                                 |  |  |



| MISSIONE |                                    | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 10       | TRASPORTI E DIRITTO ALLA MOBILITA' | 87.731.415,56          | 557.050.840,03         | 73.490.232,12          | 116.248.009,14         | 72.879.988,12          | 41.674.594,18          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                             | 01.02                | COMMERCIO E ARTIGIANATO<br>Promuovere uno sviluppo più armonioso delle diverse forme di commercio valorizzando in particolare il commercio di prossimità anche come presidio sociale e di sicurezza del tessuto urbano, promuovendo sinergie tra piccolo commercio, artigianato e turismo in una logica di filiera e reciproco rafforzamento                                                                       |  |  |  |  |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti"                                                                                            |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA<br>Promuovere un modello di sicurezza urbana basato su coinvolgimento, prevenzione, inclusione e educazione alla convivenza e al rispetto della legalità valorizzando il ruolo della polizia locale                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 05                  | GENOVA CHE SI MUOVE SOSTENIBILMENTE                | 05.01                | MOBILITA' URBANA<br>Riprogettare il sistema di mobilità urbana come infrastruttura socio-tecnica integrata, coerente con la visione urbanistica della città, anche implementando sull'intero territorio cittadino gli interventi di urbanistica tattica già sperimentata con il Genoa Street Lab, e orientata alle reali esigenze di spostamento, sostenibilità e qualità della vita dei cittadini e delle imprese |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 05.02                | MOBILITA' SICURA, SOSTENIBILE E PARTECIPATA<br>Rendere la mobilità cittadina più sicura, inclusiva e sostenibile, riducendo l'impatto del traffico urbano e favorendo la partecipazione della cittadinanza e delle imprese nella progettazione delle politiche di mobilità                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 06                  | GENOVA A MISURA DI STUDENTI E RICERCATORI          | 06.01                | ECONOMIA DELLA CONOSCENZA<br>Promuovere lo sviluppo di un'economia della conoscenza quale leva strategica di crescita urbana, economica, sociale e demografica incentivando l'integrazione tra Università, Centri di ricerca, Imprese high-tech e PMI per stimolare innovazione, occupazione qualificata e internazionalizzazione                                                                                  |  |  |  |  |



| PROGRAMMA |                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 10.02     | TRASPORTO PUBBLICO LOCALE | 40.705.989,80          | 526.252.030,05         | 34.308.449,77          | 49.573.412,14          | 34.174.348,26          | 20.209.823,18          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                              | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                   | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 05                  | GENOVA CHE SI MUOVE<br>SOSTENIBILMENTE       | 05.01                | MOBILITA' URBANA                                  | 05.01.01            | TRASPORTO PUBBLICO LOCALE<br>Potenziare il sistema di trasporto pubblico locale attraverso il rilancio e il consolidamento dell'integrazione ferro-gomma mediante accordi con Trenitalia, sistemi tariffari incentivanti per l'utenza e sostenibili per l'azienda pubblica di trasporto AMT                                                                                                                 |  |  |
|                     |                                              |                      |                                                   | 05.01.02            | SISTEMA DELLA SOSTA<br>Integrare il sistema della sosta con il sistema di trasporto pubblico e il Piano della Mobilità (PUMS), a partire dal potenziamento dei parcheggi di interscambio                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|                     |                                              |                      |                                                   | 05.01.03            | INFRASTRUTTURE DI MOBILITA'<br>Accelerare l'estensione delle infrastrutture di mobilità cittadine (della rete metropolitana e sistema degli assi di forza) e progettare soluzioni trasportistiche efficienti e sostenibili e in grado di rispondere efficacemente alle esigenze di mobilità del territorio                                                                                                  |  |  |
|                     |                                              |                      |                                                   | 05.01.04            | SISTEMA TRASPORTISTICO VALBISAGNO<br>Progettare e realizzare una nuova soluzione trasportistica a servizio della Valbisagno basata su un sistema di trasporto efficiente, a basso impatto ambientale e in grado di rispondere efficacemente alle esigenze di mobilità del territorio                                                                                                                        |  |  |
|                     |                                              | 05.02                | MOBILITA' SICURA,<br>SOSTENIBILE E<br>PARTECIPATA | 05.02.01            | SHARING MOBILITY<br>Potenziare i servizi di sharing mobility, promuovendo, nell'ambito del vehicle sharing, l'impiego di mezzi elettrici                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|                     |                                              |                      |                                                   | 05.02.02            | MOBILITA' ALTERNATIVA<br>Realizzare un nuovo piano di mobilità alternativa e ciclopedonale in co-progettazione con associazioni e utenti                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 06                  | GENOVA A MISURA DI<br>STUDENTI E RICERCATORI | 06.01                | ECONOMIA DELLA<br>CONOSCENZA                      | 06.01.02            | MOBILITA' PER STUDENTI<br>Favorire la mobilità studentesca accessibile e sostenibile e realizzare investimenti funzionali all'accessibilità e al collegamento dei Poli universitari e il territorio urbano, in specie in relazione al trasferimento della Facoltà di Ingegneria agli Erzelli (progetto funicolare Erzelli, progetto Moving Walkway per collegamento aeroporto e nuova stazione ferroviaria) |  |  |



| PROGRAMMA |                                      | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 10.05     | VIABILITA' E INFRASTRUTTURE STRADALI | 47.025.425,76          | 30.798.809,98          | 39.181.782,35          | 66.674.597,00          | 38.705.639,86          | 21.464.771,00          |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                             | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                             | 01.02                | COMMERCIO E ARTIGIANATO                     | 01.02.03            | LOGISTICA URBANA<br>Migliorare la logistica urbana delle aree di carico e scarico merci e dei relativi stalli di sosta di concerto con le associazioni del commercio e dell'artigianato, valutando il potenziamento della rete di parcheggi a corona                                                           |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI                 | 03.01.06            | SICUREZZA INFRASTRUTTURE VIARIE E URBANIZZAZIONI<br>Attuare un programma per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie cittadine e delle urbanizzazioni, attraverso un'attività sistematica di monitoraggio che consenta altresì la programmazione e prioritizzazione degli interventi di manutenzione |
|                     |                                                    | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA | 03.03.05            | ILLUMINAZIONE DELLE AREE CITTADINE<br>Garantire a tutte le aree cittadine un'illuminazione adeguata con particolare attenzione alle esigenze di sicurezza stradale e personale                                                                                                                                 |
| 05                  | GENOVA CHE SI MUOVE SOSTENIBILMENTE                | 05.02                | MOBILITA' SICURA, SOSTENIBILE E PARTECIPATA | 05.02.03            | MODERAZIONE DEL TRAFFICO URBANO<br>Progettare e realizzare nuove Zone 30, nuove aree pedonali e ZTL, pedonalizzazioni, progetti di urbanismo tattico e per la riduzione di mezzi circolanti in prossimità delle scuole mediante percorsi partecipati con i Municipi e le Associazioni                          |
|                     |                                                    |                      |                                             | 05.02.05            | SICUREZZA STRADALE<br>Adottare misure e strumenti di regolazione del traffico volti a prevenire comportamenti pericolosi e ridurre incidentalità e mortalità stradale                                                                                                                                          |



| MISSIONE |                 | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 11       | SOCCORSO CIVILE | 4.062.942,86           | 0,00                   | 3.526.639,39           | 0,00                   | 3.479.358,20           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti" |



| PROGRAMMA           |                                                          |                              |                                | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                         | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 11.01               |                                                          | SISTEMA DI PROTEZIONE CIVILE |                                | 4.062.942,86           | 0,00                                                                                                                                                                                                                           | 3.526.639,39           | 0,00                   | 3.479.358,20           | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO         |                                | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                |                        |                        |                        |                        |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA'<br>E DELLA SICUREZZA<br>DELLA VITA | 03.01                        | GENOVA CITTA' DEI 15<br>MINUTI | 03.01.04               | PROTEZIONE CIVILE COMUNALE<br>Diffondere la cultura della prevenzione e rafforzare il sistema di protezione civile comunale e potenziarne la strumentazione tecnologica per la rilevazione e e la segnalazione delle emergenze |                        |                        |                        |                        |



| MISSIONE |                                               | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12       | DIRITTI SOCIALI, POLITICHE SOCIALI E FAMIGLIA | 159.793.354,78         | 73.544.950,59          | 107.528.018,71         | 5.020.000,00           | 99.566.893,37          | 4.200.000,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                             | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO<br>Promuovere lo sviluppo sostenibile e innovativo dell'economia locale, favorendo il rafforzamento e l'espansione delle imprese esistenti, l'attrazione di nuovi investimenti produttivi e la creazione di filiere strategiche, con l'obiettivo di generare occupazione stabile e qualificata                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                   | 02.01                | NUOVO MODELLO DI WELFARE CITTADINO<br>Sviluppare un nuovo modello di welfare cittadino universalistico, inclusivo e orientato alla prevenzione, fondato sull'analisi dei bisogni territoriali e la co-progettazione con il Terzo Settore, rilanciando il ruolo dei Municipi come presidi sociali di prossimità, punti di ascolto e di attivazione delle reti sociali e istituzionali                                                                                                                                     |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.02                | QUALITA' DELLA VITA DELLE PERSONE ANZIANE<br>Ripensare Genova come una città inclusiva per l'età avanzata, promuovendo la partecipazione attiva, l'autonomia e la qualità della vita degli anziani attraverso una rete integrata di servizi di prossimità a sostegno della domiciliarità e dell'indipendenza, innovazione abitativa e supporto sociosanitario                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.04                | AUTONOMIA E DIRITTI DELLE PERSONE CON DISABILITA'<br>Promuovere l'autonomia e l'affermazione del diritto delle persone con disabilità ad un progetto di vita basato su potenzialità e desideri individuali attraverso politiche attive, servizi integrati e un ambiente inclusivo, in attuazione del principio di autodeterminazione, mantenendo una costante collaborazione con la Consulta per la Tutela dei Diritti delle Persone con Disabilità del Comune, della Città Metropolitana di Genova e di Regione Liguria |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.05                | GENOVA PER I GIOVANI<br>Rendere Genova attrattiva per i giovani, promuovendo accessibilità allo studio, opportunità di lavoro qualificato e di crescita professionale e personale attraverso un approccio partecipativo e inclusivo che valorizzi la co-progettazione con i giovani stessi                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.06                | SOSTEGNO ALLA GENITORIALITA'<br>Investire sull'infanzia e sostenere la genitorialità garantendo un contesto integrato, accessibile e inclusivo dei servizi educativi, sociali e di supporto alle famiglie, anche attraverso l'incremento delle risorse per l'integrale applicazione ai servizi sociali del Regolamento ISEE con fattore familiare.                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.07                | INCLUSIONE SOCIALE E DIRITTI FONDAMENTALI<br>Promuovere l'inclusione sociale e il pieno accesso ai diritti fondamentali, contrastando la povertà, la grave marginalità e l'esclusione, con interventi strutturali e integrati rivolti a persone senza dimora, migranti e detenuti                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 02.08                | ACCESSO A CIBO SANO E SOSTENIBILE<br>Realizzare una Food Policy cittadina per garantire l'accesso al cibo sano e sostenibile e favorire la transizione verso sistemi agroecologici sostenibili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti"                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
|                     |                                                    | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA<br>Promuovere un modello di sicurezza urbana basato su coinvolgimento, prevenzione, inclusione e educazione alla convivenza e al rispetto della legalità valorizzando il ruolo della polizia locale                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 07                  | GENOVA DELL'ABITARE SOSTENIBILE                    | 07.01                | DIRITTO ALLA CASA<br>Garantire il diritto alla casa come elemento centrale di inclusione sociale, coesione territoriale e sostenibilità urbana promuovendo politiche abitative integrate e sostenibili che rispondano ai bisogni di giovani, famiglie e categorie fragili                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |



| PROGRAMMA |                                      | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.01     | INTERVENTI PER L'INFANZIA E I MINORI | 40.101.975,55          | 0,00                   | 23.180.889,06          | 0,00                   | 22.516.307,25          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|---------------------|------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.05                | GENOVA PER I GIOVANI         | 02.05.02            | PREVENZIONE DEL DISAGIO GIOVANILE<br>Attivare servizi di prevenzione e supporto al disagio e alle fragilità sociali dedicati ai giovani in rete con altri soggetti istituzionali e associativi operanti sul territorio                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                     |                  | 02.06                | SOSTEGNO ALLA GENITORIALITA' | 02.06.04            | PREVENZIONE DELLA VULNERABILITA' E SOSTEGNO ALL'AUTONOMIA DI FAMIGLIE E BAMBINI<br>Potenziare il Centro per le Famiglie (LEPS) e promuovere interventi di supporto a bambini, famiglie e genitorialità e iniziative per la prevenzione della vulnerabilità (servizi educativi, percorsi di autonomia abitativa e socio-lavorativa per care leavers) sviluppando un sistema di soluzioni differenziate di accoglienza di tipo socio-educativo |  |  |



| PROGRAMMA |                               | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.02     | INTERVENTI PER LA DISABILITA' | 5.224.889,74           | 23.651,31              | 1.272.740,37           | 0,00                   | 1.263.339,03           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                         | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|---------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.04                | AUTONOMIA E DIRITTI<br>DELLE PERSONE CON<br>DISABILITA' | 02.04.01            | INDIPENDENZA DELLE PERSONE CON DISABILITA'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|                     |                  |                      |                                                         |                     | Promuovere progetti personalizzati e partecipati (Progetto di Vita, DM 62/2024 LEPS) e rafforzare il sistema di servizi domiciliari e dei laboratori formativi territoriali a sostegno dei progetti volti all'acquisizione di competenze utili all'indipendenza e all'inclusione socio- lavorativa e abitativa delle persone con disabilità, attivando Progetti di Vita Indipendente e Dopo di Noi |  |  |
|                     |                  |                      |                                                         | 02.04.02            | ACCESSIBILITA' DELLE PERSONE CON DISABILITA'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|                     |                  |                      |                                                         |                     | Promuovere accessibilità, mobilità e partecipazione civica, sociale e culturale delle persone con disabilità realizzando eventi, campagne (Disability Pride) e azioni di miglioramento nell'ambito dei servizi al cittadino e del tempo libero (Progetto Spiagge Inclusive)                                                                                                                        |  |  |



| PROGRAMMA           |                  |                            |                                              | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|------------------|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.03               |                  | INTERVENTI PER GLI ANZIANI |                                              | 7.201.970,76           | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.488.054,73           | 0,00                   | 5.950.510,96           | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO       |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.02                      | QUALITA' DELLA VITA<br>DELLE PERSONE ANZIANE | 02.02.01               | SUPPORTO ALLA VITA A CASA DELLE PERSONE ANZIANE<br>Potenziare i servizi di supporto alla vita a casa a favore di persone anziane, in particolare i servizi diurni, e rafforzare l'assistenza domiciliare, offrendo sostegno ai caregiver per la tutela del lavoro di cura con attenzione allo sviluppo di reti di prossimità solide (coliving)                                                       |                        |                        |                        |                        |
|                     |                  |                            |                                              | 02.02.02               | INVECCHIAMENTO ATTIVO<br>Realizzare programmi per favorire, attraverso reti di prossimità dedicate, invecchiamento attivo, sani stili di vita, inclusione sociale e contrasto alla solitudine delle persone anziane, promuovendone l'autonomia digitale, la partecipazione attiva alla vita cittadina, il riconoscimento del diritto allo sport e monitorando attivamente le situazioni di fragilità |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                                                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.04     | INTERVENTI PER I SOGGETTI A RISCHIO DI ESCLUSIONE SOCIALE | 59.570.011,80          | 1.216.664,17           | 37.846.682,47          | 0,00                   | 32.045.762,79          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                        | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO         | 01.01.01            | CONTRASTO LAVORO IRREGOLARE E TUTELA OCCUPAZIONE<br>Adottare iniziative e strumenti condivisi con le Parti Sociali per contrastare lavoro irregolare e dumping contrattuale, diffondere buone pratiche su sicurezza, welfare e parità di genere (Patto per il Lavoro, Carta del Lavoro, Osservatorio comunale) e assumere un ruolo attivo e propositivo nelle crisi industriali a tutela dell'occupazione attraverso un confronto costante con Parti Sociali, Confindustria e Regione Liguria |  |  |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA       | 02.01                | NUOVO MODELLO DI WELFARE CITTADINO        | 02.01.01            | PROGETTI DI COMUNITA'<br>Attivare progetti e patti di comunità in ogni Municipio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|                     |                        |                      |                                           | 02.01.05            | CONTRASTO A DISUGUAGLIANZE E VIOLENZA DI GENERE<br>Attuare azioni di prevenzione e contrasto alle disuguaglianze e alla violenza di genere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|                     |                        | 02.06                | SOSTEGNO ALLA GENITORIALITA'              | 02.06.02            | CONTRASTO ALLA DISPERSIONE SCOLASTICA<br>Contrastare la dispersione scolastica e la povertà educativa sviluppando una rete di supporto integrata con scuola primaria e secondaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                     |                        | 02.07                | INCLUSIONE SOCIALE E DIRITTI FONDAMENTALI | 02.07.01            | ACCOGLIENZA E INCLUSIONE DELLE PERSONE SENZA DIMORA<br>Promuovere soluzioni strutturali di accoglienza e inclusione per persone senza dimora, sperimentando nuovi modelli di accesso ai diritti e ai servizi (residenza fittizia), ampliando l'offerta dei posti letto promuovendo "l'housing first", affrontando le problematiche legate alle dipendenze secondo un approccio orientato alla prevenzione primaria e alla riduzione del danno                                                 |  |  |
|                     |                        |                      |                                           | 02.07.02            | INCLUSIONE SOCIALE E SOCIO-LAVORATIVA<br>Rafforzare gli interventi a sostegno dei percorsi di inclusione socio-lavorativa rivolti alle persone con fragilità sociali anche attraverso la rete e la coprogettazione con gli Enti del Terzo Settore                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                     |                        |                      |                                           | 02.07.03            | ACCOGLIENZA E INTEGRAZIONE DEI MIGRANTI<br>Sviluppare un sistema di accoglienza e integrazione diffuso e rispettoso dei diritti per le persone con background migratorio e minori stranieri non accompagnati (MSNA), monitorando bisogni e ricadute delle misure intraprese attraverso specifici organismi (Consulta Comunale per l'Inclusione e Osservatorio Metropolitano)                                                                                                                  |  |  |
|                     |                        |                      |                                           | 02.07.04            | GIUSTIZIA RIPARATIVA<br>Sviluppare percorsi di giustizia riparativa e reinserimento sociale e lavorativo per persone detenute o in misura alternativa e riattivare la Consulta Carcere-Città con l'obiettivo di promuovere una rete cittadina con il coinvolgimento dei soggetti, istituzionali e non, interessati                                                                                                                                                                            |  |  |
|                     |                        | 02.08                | ACCESSO A CIBO SANO E SOSTENIBILE         | 02.08.01            | RETE DI MENSE CITTADINE A SOSTEGNO DI PERSONE VULNERABILI<br>Incentivare il recupero e la redistribuzione di eccedenze alimentari a favore di una rinnovata rete di mense cittadine a sostegno di persone e famiglie socialmente vulnerabili                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |



| PROGRAMMA |                                     | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.06     | INTERVENTI PER IL DIRITTO ALLA CASA | 12.005.921,80          | 45.722.869,86          | 10.337.560,72          | 100.000,00             | 8.701.027,14           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                             | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.03                | NUOVO MODELLO DI SICUREZZA URBANA INTEGRATA | 03.03.06            | PATTO PER E CON IL CENTRO STORICO<br>Realizzare un Nuovo Patto per e con il Centro Storico mediante un percorso di dialogo partecipativo e di coprogettazione con comunità residenti, operatori culturali, commerciali e sociali, per individuare criticità, potenzialità e soluzioni condivise che rendano l'area più vivibile, sicura e attrattiva, valorizzando il progetto di comunità Prè-Molo-Maddalena                                                                         |  |  |
| 07                  | GENOVA DELL'ABITARE SOSTENIBILE                    | 07.01                | DIRITTO ALLA CASA                           | 07.01.02            | FABBISOGNO ABITATIVO<br>Monitorare costantemente l'evoluzione del fabbisogno abitativo ed elaborare conseguenti strategie di intervento in sinergia con un Tavolo permanente di coordinamento con sindacati, associazioni di proprietari, società pubbliche (ARTE e SPIM) e altri soggetti Istituzionali e associativi, rafforzando il ruolo operativo di SPIM per il recupero e la locazione di immobili a condizioni accessibili                                                    |  |  |
|                     |                                                    |                      |                                             | 07.01.03            | MODELLI ABITATIVI INNOVATIVI<br>Promuovere modelli innovativi di co-housing e social housing, in particolare a canone moderato, che realizzino una distribuzione diffusa delle unità immobiliari secondo principi di integrazione e prevenzione di fenomeni di marginalizzazione e rilanciare l'Agenzia Locale della Casa allo scopo di aumentare la disponibilità di immobili in locazione a canone sostenibile e favorire l'intermediazione stabile tra domanda e offerta abitativa |  |  |
|                     |                                                    |                      |                                             | 07.01.04            | EQUILIBRIO RESIDENZIALE<br>Introdurre misure regolative a mitigazione degli effetti negativi connessi al fenomeno degli affitti brevi nelle aree a maggiore pressione turistica e promuovere, in collaborazione con ANCI, l'adozione di una nuova normativa nazionale in materia a tutela dell'equilibrio residenziale                                                                                                                                                                |  |  |
|                     |                                                    |                      |                                             | 07.01.05            | SOSTEGNO ALLA CONTINUITA' ABITATIVA<br>Attivare misure di sostegno economico a favore di nuclei familiari in temporanea difficoltà per garantire la continuità abitativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |



| PROGRAMMA |                                                                         |  |  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.07     | PROGRAMMAZIONE E GOVERNO DELLA RETE DEI SERVIZI SOCIOSANITARI E SOCIALI |  |  | 1.851.927,04           | 0,00                   | 1.700.234,45           | 0,00                   | 1.643.637,42           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                  | OBIETTIVO STRATEGICO |                                    | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
|---------------------|------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA | 02.01                | NUOVO MODELLO DI WELFARE CITTADINO | 02.01.02            | CONTRASTO A IMPOVERIMENTO ED ESCLUSIONE<br>Rafforzare la capacità di co-programmazione e co-progettazione per prevenire l'impoverimento e l'esclusione sociale, attraverso un sistema integrato di protezione sociale e pari opportunità, istituendo un Tavolo permanente con gli Enti del Terzo Settore e consolidando relazioni continue con Associazioni, Istituzioni territoriali, imprese, Fondazioni e altri attori locali tramite una Cabina di Regia con funzioni consultive e propositive per la programmazione dei servizi di welfare |  |  |  |  |
|                     |                  |                      |                                    | 02.01.03            | AZIONI INTEGRATE SOCIOSANITARIE<br>Consolidare e ampliare le azioni integrate sociosanitarie anche attraverso la sperimentazione e diffusione dei Punti Unitari di Accesso (PUA), garantendo la semplificazione dell'accesso a servizi e prestazioni sociali e sociosanitarie                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
|                     |                  |                      |                                    | 02.01.04            | SEGRETARIATO SOCIALE<br>Potenziare il Servizio di Segretariato Sociale professionale, garantendo informazione, orientamento e consulenza professionale personalizzata da assistenti sociali dedicati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |



| PROGRAMMA |  |                                     |  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--|-------------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.09     |  | SERVIZIO NECROSCOPICO E CIMITERIALE |  | 6.392.796,96           | 11.379.034,11          | 5.195.665,77           | 3.670.000,00           | 5.091.347,44           | 4.200.000,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO |                                | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                               |
|---------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA'<br>E DELLA SICUREZZA<br>DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15<br>MINUTI | 03.01.03            | CIMITERI CITTADINI<br>Riqualificare e mantenere i cimiteri cittadini, coinvolgendo i Municipi |



| PROGRAMMA           |                           | SPESE CORRENTI<br>2026 |                              | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027                                                                                                                                                                                          | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 12.11               | INTERVENTI PER ASILI NIDO | 27.443.861,13          |                              | 15.202.731,14          | 23.506.191,14                                                                                                                                                                                                   | 1.250.000,00           | 22.354.961,34          | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                           | OBIETTIVO STRATEGICO   |                              | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |                        |
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA          | 02.06                  | SOSTEGNO ALLA GENITORIALITA' | 02.06.01               | OFFERTA EDUCATIVA<br>Potenziare l'offerta educativa rivolta a bambini 0-3 anni con l'obiettivo di ridurre le liste di attesa e rimodulare l'offerta 3-6 anni in coerenza con il sistema nazionale di istruzione |                        |                        |                        |



| MISSIONE |                     | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 13       | TUTELA DELLA SALUTE | 1.275.047,39           | 63.478,29              | 950.996,60             | 0,00                   | 884.452,11             | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                   | 02.02                | QUALITA' DELLA VITA DELLE PERSONE ANZIANE<br>Ripensare Genova come una città inclusiva per l'età avanzata, promuovendo la partecipazione attiva, l'autonomia e la qualità della vita degli anziani attraverso una rete integrata di servizi di prossimità a sostegno della domiciliarità e dell'indipendenza, innovazione abitativa e supporto sociosanitario |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15 MINUTI<br>Migliorare la qualità della vita a Genova collocando la città tra le realtà urbane italiane con standard elevati di benessere e inclusione sociale, aumentandone i livelli di vivibilità, sicurezza e accessibilità ai servizi essenziali secondo il modello della "Città dei 15 minuti"                                       |



| PROGRAMMA |                                      | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 13.07     | ULTERIORI SPESE IN MATERIA SANITARIA | 1.275.047,39           | 63.478,29              | 950.996,60             | 0,00                   | 884.452,11             | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                          | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02                  | GENOVA INCLUSIVA                                         | 02.02                | QUALITA' DELLA VITA<br>DELLE PERSONE ANZIANE | 02.02.03            | AMICI ANIMALI<br>Riconoscere e tutelare i vincoli affettivi e di convivenza che s'instaurano tra gli esseri umani e gli animali nell'ambito del nucleo familiare attraverso la puntuale applicazione in ambito comunale del rinnovando civico regolamento per la tutela ed il benessere degli animali in Città - prot. 383678 del 01/08/2025.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 03                  | GENOVA DELLA QUALITA'<br>E DELLA SICUREZZA<br>DELLA VITA | 03.01                | GENOVA CITTA' DEI 15<br>MINUTI               | 03.01.08            | BENESSERE DEGLI ANIMALI<br>Tutelare il benessere degli animali favorendo la corretta convivenza e relazione con persone e comunità nel rispetto delle rispettive esigenze, con priorità in relazione alla riqualificazione del canile, realizzazione del gattile e gestione delle colonie feline, realizzazione aree di sgambatura cani e campagne di sensibilizzazione e co-programmazione di iniziative sul benessere animale anche mediante la riforma del vigente Regolamento per la tutela ed il benessere degli animali in città riconoscendo la dignità degli animali come creature senzienti. |
|                     |                                                          |                      |                                              | 03.01.09            | TUTELA DEGLI ANIMALI<br>Assicurare agli animali presenti a Genova un'esistenza compatibile con le loro caratteristiche biologiche, fisiologiche ed etologiche nel rispetto delle loro cinque libertà fondamentali: 1) la libertà dalla fame, dalla sete e dalla malnutrizione; 2) la libertà dal disagio fisico e ambientale; 3) la libertà da dolore, ferite e malattie; 4) la libertà di manifestare le caratteristiche comportamentali specie - specifiche normali; 5) la libertà da paura e angoscia - di stress.                                                                                 |



| MISSIONE |                                    | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 14       | SVILUPPO ECONOMICO E COMPETITIVITÀ | 16.060.221,06          | 3.215.152,88           | 12.346.754,05          | 2.478.470,43           | 11.283.522,27          | 1.244.500,00           |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                             | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO<br>Promuovere lo sviluppo sostenibile e innovativo dell'economia locale, favorendo il rafforzamento e l'espansione delle imprese esistenti, l'attrazione di nuovi investimenti produttivi e la creazione di filiere strategiche, con l'obiettivo di generare occupazione stabile e qualificata                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                     |                                                                    | 01.02                | COMMERCIO E ARTIGIANATO<br>Promuovere uno sviluppo più armonioso delle diverse forme di commercio valorizzando in particolare il commercio di prossimità anche come presidio sociale e di sicurezza del tessuto urbano, promuovendo sinergie tra piccolo commercio, artigianato e turismo in una logica di filiera e reciproco rafforzamento                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 06                  | GENOVA A MISURA DI STUDENTI E RICERCATORI                          | 06.01                | ECONOMIA DELLA CONOSCENZA<br>Promuovere lo sviluppo di un'economia della conoscenza quale leva strategica di crescita urbana, economica, sociale e demografica incentivando l'integrazione tra Università, Centri di ricerca, Imprese high-tech e PMI per stimolare innovazione, occupazione qualificata e internazionalizzazione                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE          | 08.01                | INTEGRAZIONE CITTA' - PORTO<br>Promuovere un'integrazione virtuosa del Porto, asset strategico fondamentale per Genova, con le esigenze socio-economiche e ambientali della città, attraverso un rapporto di collaborazione stabile con Autorità di Sistema Portuale, affinché si generino ricadute positive per l'occupazione e l'economia del territorio senza comprometterne la vivibilità, l'accessibilità in un quadro di legalità, trasparenza e rispetto delle vocazioni urbane                                                      |  |  |  |  |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA                                        | 09.02                | ECONOMIA CIRCOLARE E CICLO DEI RIFIUTI<br>Promuovere un modello integrato di gestione del ciclo dei rifiuti ispirato ai principi dell'economia circolare e alla sostenibilità economica e ambientale del servizio di igiene urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA'<br>Rendere l'azione amministrativa del Comune sempre più adeguata e proattiva rispetto alle dinamiche di una società complessa e in continua evoluzione, potenziando la capacità della struttura organizzativa di anticipare, cogliere e governare le trasformazioni sociali, economiche e ambientali del contesto urbano e territoriale, e di rispondere con tempestività, competenza e visione ai bisogni emergenti della comunità, a sostegno di uno sviluppo equo, inclusivo e sostenibile |  |  |  |  |



| PROGRAMMA           |                              | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 14.01               | INDUSTRIA, PMI E ARTIGIANATO | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA | OBIETTIVO STRATEGICO         | OBIETTIVI OPERATIVI    |                        |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA           |                                                           |                      |                            | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 14.02               | COMMERCIO - RETI DISTRIBUTIVE - TUTELA DEI<br>CONSUMATORI |                      |                            | 6.921.200,58           | 1.162.608,09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.537.302,09           | 1.334.500,00           | 5.193.584,93           | 844.500,00             |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO |                            | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                        |                        |                        |
| 01                  | GENOVA DEL BUON<br>LAVORO                                 | 01.02                | COMMERCIO E<br>ARTIGIANATO | 01.02.01               | COMMERCIO DI PROSSIMITA' E MERCATI<br>Promuovere e valorizzare le attività commerciali di prossimità, i negozi storici, i mercati rionali, i percorsi gastronomici e le produzioni locali, integrandoli in modo strutturato nell'offerta turistica e culturale del territorio in collaborazione con le Associazioni di Categoria del Commercio e i loro relativi CIV |                        |                        |                        |                        |
|                     |                                                           |                      |                            | 01.02.02               | CONTRASTO ALL'ABUSIVISMO COMMERCIALE<br>Rafforzare le azioni per la sicurezza e il contrasto all'abusivismo commerciale attraverso un'adeguata regolamentazione e un efficace presidio del territorio                                                                                                                                                                |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                       | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 14.03     | RICERCA E INNOVAZIONE | 7.775.160,60           | 2.052.544,79           | 5.395.923,60           | 1.143.970,43           | 4.699.292,06           | 400.000,00             |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                           | OBIETTIVO STRATEGICO |                                        | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO                                    | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO      | 01.01.02            | SINERGIE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE<br>Facilitare il confronto stabile e le sinergie tra Comune, altre Istituzioni del territorio, Imprese, Università, Associazioni di categoria per promuovere strategie di sviluppo integrate e sostenibili a beneficio della Città e del Porto                                                                                                                                        |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                        | 01.01.03            | STARTUP E IMPRESE GIOVANILI<br>Sostenere startup e imprese giovanili realizzando incubatori diffusi e spazi di coworking (Fabbrica delle Idee), potenziando la rete internet veloce per facilitare il lavoro a distanza e incentivando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per giovani lavoratori non residenti                                                                                                      |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                        | 01.01.04            | MARKETING TERRITORIALE<br>Potenziare le iniziative di marketing territoriale valorizzando le vocazioni produttive dei diversi territori e adottando misure di incentivazione alla localizzazione delle imprese in ambito urbano e nelle vallate, a partire dal recupero delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate                                                                                                  |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                        | 01.01.05            | STRATEGIA SMART CITY<br>Realizzare una strategia di Smart City che integra infrastrutture digitali, competenze e inclusione sociale, puntando a fare di Genova un hub europeo dei dati e dell'IA, sostenendo progetti come "Genova Blue District" e "Casa delle Tecnologie Emergenti"                                                                                                                                      |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                        | 01.01.06            | RELAZIONI INTERNAZIONALI<br>Rilanciare il ruolo di Genova nell'ambito delle relazioni internazionali promuovendo un'architettura stabile di partenariati, progettazione europea e scambi che rafforzino la resilienza, l'innovazione e la qualità della vita dei genovesi                                                                                                                                                  |  |  |
| 06                  | GENOVA A MISURA DI STUDENTI E RICERCATORI                 | 06.01                | ECONOMIA DELLA CONOSCENZA              | 06.01.01            | GENOVA CITTA' UNIVERSITARIA<br>Promuovere Genova come città universitaria attrattiva a livello nazionale e internazionale integrando l'Ateneo nelle strategie di marketing territoriale e di promozione della città (strutture residenziali per studenti, welcome office per studenti stranieri, career days, tirocini, ecc.)                                                                                              |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                        | 06.01.03            | ECOSISTEMA DELL'INNOVAZIONE<br>Promuovere, in una logica di partenariato pubblico-privato, sinergie e rapporti di collaborazione tra centri di ricerca, imprese high-tech e PMI per lo sviluppo di un ecosistema dell'innovazione che fornisca alle Startup e PMI servizi di supporto (counseling, formazione, assistenza per l'accesso a bandi europei, spazi di coworking) per sostenerne la crescita e la competitività |  |  |
| 08                  | GENOVA, UNA CITTA', UN PORTO, UN SISTEMA INFRASTRUTTURALE | 08.01                | INTEGRAZIONE CITTA' - PORTO            | 08.01.02            | INNOVAZIONE E SOSTENIBILITA' DEL PORTO<br>Promuovere la transizione energetica, l'innovazione tecnologica e la sostenibilità del Porto                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|                     |                                                           |                      |                                        | 08.01.03            | ATTRATTIVITA' INDUSTRIALE DELL'AREA PORTUALE<br>Favorire l'insediamento di attività produttive e industriali ad alto valore aggiunto che traggano vantaggio dall'area portuale e dalle opportunità offerte dalla Zona Logistica Semplificata, valorizzando al contempo la cantieristica, la riparazione navale e la nautica, garantendo adeguati standard di sostenibilità ambientale                                      |  |  |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA                               | 09.02                | ECONOMIA CIRCOLARE E CICLO DEI RIFIUTI | 09.02.02            | ECONOMIA CIRCOLARE<br>Promuovere e sostenere lo sviluppo sul territorio dell'economia circolare quale leva per la creazione di lavoro, la tutela dell'ambiente e la modernizzazione del sistema produttivo, incentivando progetti concreti volti alla riduzione degli sprechi, al riutilizzo dei materiali e alla valorizzazione dei rifiuti                                                                               |  |  |



| PROGRAMMA |                                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 14.04     | RETI E ALTRI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA' | 1.363.859,88           | 0,00                   | 1.413.528,36           | 0,00                   | 1.390.645,28           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA' | 10.03.03            | FISCALITA' LOCALE<br>Perseguire un sistema di fiscalità locale equo ed efficiente, semplificando gli adempimenti richiesti a famiglie e imprese, promuovendo un approccio collaborativo basato su partecipazione, informazione e assistenza, e prevenendo morosità ed evasione attraverso il potenziamento della riscossione e lo sviluppo di strumenti digitali |  |  |



| MISSIONE |                                                          | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 15       | POLITICHE PER IL LAVORO E LA FORMAZIONE<br>PROFESSIONALE | 1.664.059,92           | 460.000,00             | 1.181.788,60           | 260.000,00             | 1.161.273,94           | 260.000,00             |

| LINEA PROGRAMMATICA |                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO      | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO<br>Promuovere lo sviluppo sostenibile e innovativo dell'economia locale, favorendo il rafforzamento e l'espansione delle imprese esistenti, l'attrazione di nuovi investimenti produttivi e la creazione di filiere strategiche, con l'obiettivo di generare occupazione stabile e qualificata |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA | 09.02                | ECONOMIA CIRCOLARE E CICLO DEI RIFIUTI<br>Promuovere un modello integrato di gestione del ciclo dei rifiuti ispirato ai principi dell'economia circolare e alla sostenibilità economica e ambientale del servizio di igiene urbana                                                                                               |



| PROGRAMMA |                          | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 15.03     | SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE | 1.664.059,92           | 460.000,00             | 1.181.788,60           | 260.000,00             | 1.161.273,94           | 260.000,00             |

| LINEA PROGRAMMATICA |                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                        | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 01                  | GENOVA DEL BUON LAVORO      | 01.01                | SVILUPPO SOSTENIBILE E INNOVATIVO      | 01.01.01            | CONTRASTO LAVORO IRREGOLARE E TUTELA OCCUPAZIONE<br>Adottare iniziative e strumenti condivisi con le Parti Sociali per contrastare lavoro irregolare e dumping contrattuale, diffondere buone pratiche su sicurezza, welfare e parità di genere (Patto per il Lavoro, Carta del Lavoro, Osservatorio comunale) e assumere un ruolo attivo e propositivo nelle crisi industriali a tutela dell'occupazione attraverso un confronto costante con Parti Sociali, Confindustria e Regione Liguria |  |  |
|                     |                             |                      |                                        | 01.01.03            | STARTUP E IMPRESE GIOVANILI<br>Sostenere startup e imprese giovanili realizzando incubatori diffusi e spazi di coworking (Fabbrica delle Idee), potenziando la rete internet veloce per facilitare il lavoro a distanza e incentivando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili per giovani lavoratori non residenti                                                                                                                                                                         |  |  |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA | 09.02                | ECONOMIA CIRCOLARE E CICLO DEI RIFIUTI | 09.02.02            | ECONOMIA CIRCOLARE<br>Promuovere e sostenere lo sviluppo sul territorio dell'economia circolare quale leva per la creazione di lavoro, la tutela dell'ambiente e la modernizzazione del sistema produttivo, incentivando progetti concreti volti alla riduzione degli sprechi, al riutilizzo dei materiali e alla valorizzazione dei rifiuti                                                                                                                                                  |  |  |



| MISSIONE |                                                    | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 17       | ENERGIA E DIVERSIFICAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE | 2.799.935,83           | 130.510,00             | 1.979.686,39           | 0,00                   | 1.945.009,33           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE<br>Contribuire alla transizione ecologica adottando un approccio sistemico finalizzato alla mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, alla protezione e alla gestione sostenibile del territorio, alla riduzione dell'inquinamento e alla valorizzazione del patrimonio naturale |  |  |  |  |



| PROGRAMMA           |                             |                      |                                           | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 17.01               |                             | FONTI ENERGETICHE    |                                           | 2.799.935,83           | 130.510,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.979.686,39           | 0,00                   | 1.945.009,33           | 0,00                   |
| LINEA PROGRAMMATICA |                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                           | OBIETTIVI OPERATIVI    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                        |                        |                        |
| 09                  | GENOVA PULITA E CHE RESPIRA | 09.01                | TRANSIZIONE ECOLOGICA E TUTELA AMBIENTALE | 09.01.06               | EFFICIENTAMENTO ENERGETICO<br>Favorire la transizione energetica implementando piani mirati all'elettrificazione dei consumi e all'efficientamento degli edifici pubblici e incentivando lo sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili, in collaborazione con partner industriali, Associazioni, Università ed Enti di ricerca |                        |                        |                        |                        |



| MISSIONE            |                                                                    | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 20                  | FONDI E ACCANTONAMENTI                                             | 110.631.283,13         | 545.063,51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100.971.707,87         | 43.377,46              | 97.065.205,75          | 55.047,36              |
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                        |                        |                        |
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                  | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA'<br>Rendere l'azione amministrativa del Comune sempre più adeguata e proattiva rispetto alle dinamiche di una società complessa e in continua evoluzione, potenziando la capacità della struttura organizzativa di anticipare, cogliere e governare le trasformazioni sociali, economiche e ambientali del contesto urbano e territoriale, e di rispondere con tempestività, competenza e visione ai bisogni emergenti della comunità, a sostegno di uno sviluppo equo, inclusivo e sostenibile |                        |                        |                        |                        |



| PROGRAMMA |                  | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 20.01     | FONDO DI RISERVA | 3.507.763,69           | 0,00                   | 4.300.000,00           | 0,00                   | 1.647.487,96           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA' | 10.03.02            | GOVERNO EFFICACE, ATTENTO E TRASPARENTE DELLE RISORSE<br>Mantenere gli equilibri di bilancio attraverso una gestione contabile efficiente e trasparente che garantisca la continuità e la qualità dei servizi erogati, consenta il regolare afflusso e utilizzo delle risorse e il contenimento del debito – inteso come leva strategica per gli investimenti – e assicurare piena accessibilità ai documenti di programmazione e rendicontazione, integrando pratiche di open government e garantendo l'accountability dell'azione amministrativa |  |  |



| PROGRAMMA |                                      | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 20.02     | FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA' | 87.063.579,12          | 545.063,51             | 83.325.831,99          | 43.377,46              | 78.624.733,75          | 55.047,36              |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA' | 10.03.02            | GOVERNO EFFICACE, ATTENTO E TRASPARENTE DELLE RISORSE<br>Mantenere gli equilibri di bilancio attraverso una gestione contabile efficiente e trasparente che garantisca la continuità e la qualità dei servizi erogati, consenta il regolare afflusso e utilizzo delle risorse e il contenimento del debito – inteso come leva strategica per gli investimenti – e assicurare piena accessibilità ai documenti di programmazione e rendicontazione, integrando pratiche di open government e garantendo l'accountability dell'azione amministrativa |



| PROGRAMMA |             | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 20.03     | ALTRI FONDI | 20.059.940,32          | 0,00                   | 13.345.875,88          | 0,00                   | 16.792.984,04          | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                              | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA' | 10.03.02            | GOVERNO EFFICACE, ATTENTO E TRASPARENTE DELLE RISORSE<br>Mantenere gli equilibri di bilancio attraverso una gestione contabile efficiente e trasparente che garantisca la continuità e la qualità dei servizi erogati, consenta il regolare afflusso e utilizzo delle risorse e il contenimento del debito – inteso come leva strategica per gli investimenti – e assicurare piena accessibilità ai documenti di programmazione e rendicontazione, integrando pratiche di open government e garantendo l'accountability dell'azione amministrativa |  |  |



| MISSIONE |                 | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|----------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 50       | DEBITO PUBBLICO | 3.893.935,33           | 0,00                   | 2.892.282,28           | 0,00                   | 3.941.839,42           | 0,00                   |

| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                    | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA PARTECIPAZIONE, DELLA DEMOCRAZIA E DEI DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA COMUNITA'<br>Rendere l'azione amministrativa del Comune sempre più adeguata e proattiva rispetto alle dinamiche di una società complessa e in continua evoluzione, potenziando la capacità della struttura organizzativa di anticipare, cogliere e governare le trasformazioni sociali, economiche e ambientali del contesto urbano e territoriale, e di rispondere con tempestività, competenza e visione ai bisogni emergenti della comunità, a sostegno di uno sviluppo equo, inclusivo e sostenibile |  |  |  |  |



| PROGRAMMA |                                                                 | SPESE CORRENTI<br>2026 | CONTO CAPITALE<br>2026 | SPESE CORRENTI<br>2027 | CONTO CAPITALE<br>2027 | SPESE CORRENTI<br>2028 | CONTO CAPITALE<br>2028 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 50.01     | QUOTA INTERESSI AMMORTAMENTO MUTUI E PRESTITI<br>OBBLIGAZIONARI | 3.893.935,33           | 0,00                   | 2.892.282,28           | 0,00                   | 3.941.839,42           | 0,00                   |

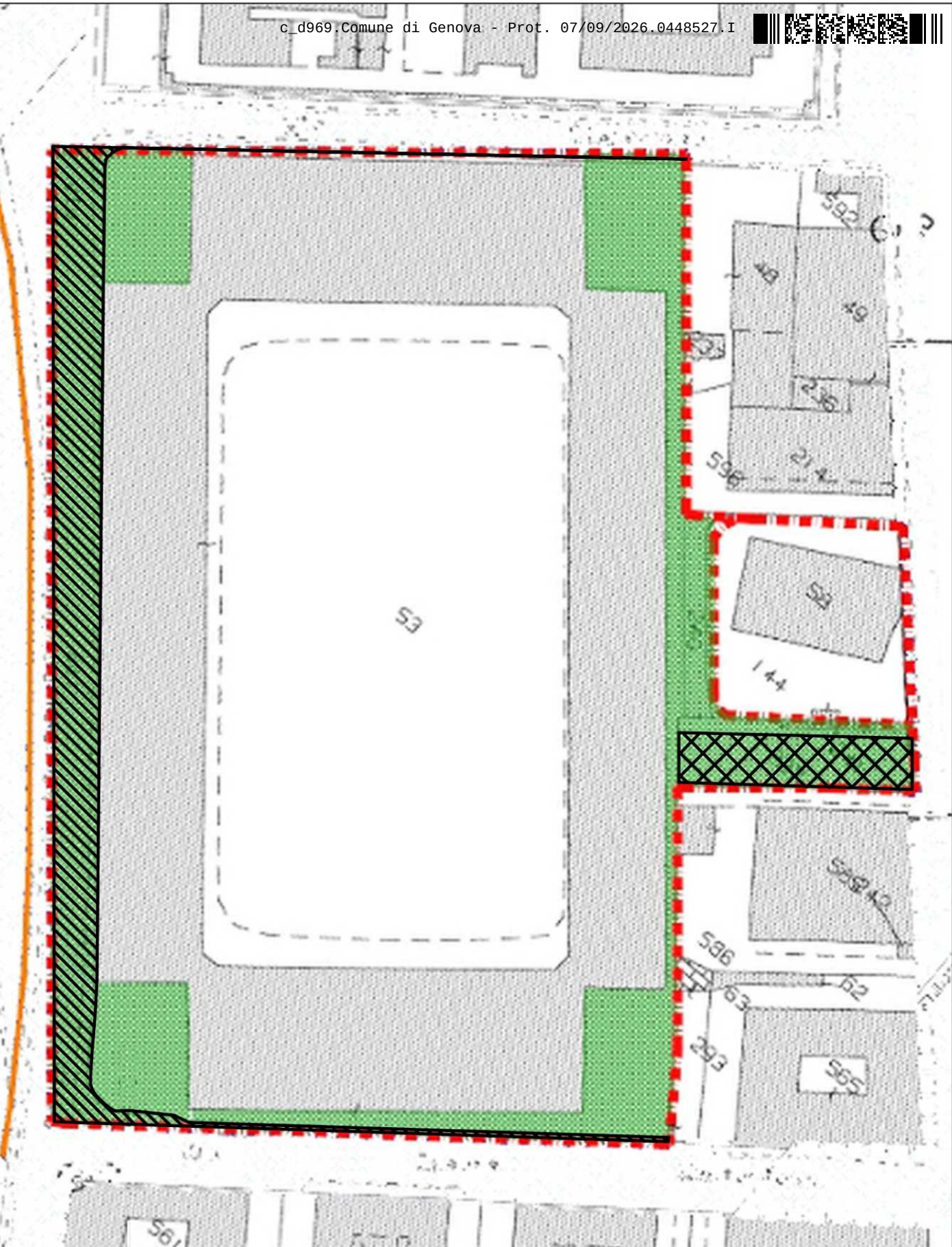
| LINEA PROGRAMMATICA |                                                                             | OBIETTIVO STRATEGICO |                                                    | OBIETTIVI OPERATIVI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 10                  | GENOVA CITTA' DELLA<br>PARTECIPAZIONE, DELLA<br>DEMOCRAZIA E DEI<br>DIRITTI | 10.03                | UN'ORGANIZZAZIONE A<br>SERVIZIO DELLA<br>COMUNITA' | 10.03.02            | GOVERNO EFFICACE, ATTENTO E TRASPARENTE DELLE RISORSE<br>Mantenere gli equilibri di bilancio attraverso una gestione contabile efficiente e trasparente che garantisca la continuità e la qualità dei servizi erogati, consenta il regolare afflusso e utilizzo delle risorse e il contenimento del debito – inteso come leva strategica per gli investimenti – e assicurare piena accessibilità ai documenti di programmazione e rendicontazione, integrando pratiche di open government e garantendo l'accountability dell'azione amministrativa |  |  |



ALLEGATO A - PLANIMETRIA INDIVIDUANTE AREE CON CLASSIFICAZIONE DI STRADA COMUNALE

DALLA RICHIESTA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Comune di Genova



LEGENDA:

- PERIMETRO RICHIESTA DIRITTO DI SUPERFICIE
- AREE DEL DEMANIO STRADALE CATASTALE INTERFERENTE DALLA RICHIESTA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
- AREE CON CLASSIFICAZIONE AMMINISTRATIVA DI STRADA COMUNALE INTERFERENTE DALLA RICHIESTA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE



ANGELA IMBESTI  
04/09/2026 18:00:29 UTC+0200

### **8.3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali**

Il Comune di Genova annovera nel proprio patrimonio tipologie di immobili estremamente diversificate, composte sia da locali talvolta in stato di manutenzione non idoneo a consentirne un uso immediato, il cui recupero risulterebbe eccessivamente oneroso rispetto al loro attuale valore di mercato, che da lotti di terreni di modesta superficie, prevalentemente ubicati in aree collinari e periferiche.

Rientra, conseguentemente, negli obiettivi della Civica Amministrazione la predisposizione di un programma organico di dismissione di beni non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, al fine di incrementare le entrate e di consentire una più razionale valorizzazione delle risorse a propria disposizione.

Il Comune di Genova può redigere, ai fini della vendita, il "Piano delle Alienazioni" ai sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. n.112/2008. La norma prevede che, per procedere a riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, i Comuni individuano gli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, e redigono apposito elenco che costituisce il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

L'adozione del piano delle alienazioni ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 comporta che l'approvazione del relativo provvedimento determini le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili secondo le procedure di cui al comma 2 di detto articolo, nonché la classificazione dei beni come patrimonio disponibile. Il comma 3 del citato articolo, inoltre, dispone che gli elenchi dei beni che costituiscono il piano delle alienazioni, pubblicati ai sensi di legge, abbiano efficacia dichiarativa della proprietà e producano gli effetti previsti dell'art. 2644 c.c. nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni a catasto.

L'art.29 della LR 37/2011 stabilisce inoltre che gli immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste dal PUC vigente nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni.

In alternativa al "piano delle alienazioni", soprattutto laddove non sia necessario proporre varianti urbanistiche, è possibile redigere un programma di vendita ai sensi del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 21/01/20 e successive modifiche ed integrazioni.

SEZIONE I - LOTTI ALIENAZIONI 2026 - Il Piano delle Alienazioni relativo all'annualità 2026, il cui contenuto viene dettagliato nella tabella riportante la individuazione degli immobili oggetto di cessione in piena proprietà, annovera un numero pari a 11 lotti, consistenti in locali o terreni che non hanno alcuna valenza strategica per la Civica Amministrazione o che possono essere meglio valorizzati se facenti parte di un asset di soggetto investitore terzo

Viene prevista altresì, quale lotto n°12, la cessione in piena proprietà tramite conferimento in natura ad AMT S.p.a. a titolo di aumento di capitale, del compendio denominato deposito materiale rotabile della Metropolitana in via Bruno Buozzi s.n. Il valore netto dell'immobile ai fini dell'atto di conferimento verrà individuato, in seguito a perizia e nel rispetto della normativa in materia contabile e di società partecipate.

Quale **prima variazione** al Piano delle alienazioni relativo all'annualità 2026 viene inserito il nuovo lotto n° 13 riguardante la cessione diritto di superficie relativo allo Stadio Luigi Ferraris di Marassi, alla Villa Musso Piantelli e alle aree pertinenziali per la durata di 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.

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |            |                                                      |                    |                           |                    |                             |                  |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO  | UBICAZIONE                                           | TIPOLOGIA IMMOBILE | DATI CATASTALI            | AMBITO URBANISTICO | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA | NOTE                                                                                                                                                                                         |
| 1                      | IX-LEVANTE | VIA BOTTINI<br>(ADIACENZE CIVV. 25 A, 25B, 23A, 23B) | TERRENO            | CT SEZ A, FG 81, MAPP 218 | AC-IU              | In fase di definizione      | 70000            | Superficie: mq 650<br><br>(in caso di aggiudicazione e da intendersi già approvata costituzione servitù di passo a favore di aree che risultassero intercluse dalla alienazione del presente |

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |                |                                                  |                    |                                                                             |                    |                             |                  |                                                                                 |
|------------------------|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO      | UBICAZIONE                                       | TIPOLOGIA IMMOBILE | DATI CATASTALI                                                              | AMBITO URBANISTICO | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA | NOTE                                                                            |
|                        |                |                                                  |                    |                                                                             |                    |                             |                  | lotto)                                                                          |
| 2                      | IX-LEVANTE     | VIA BOTTINI 27                                   | FABBRICATO         | CF SEZ GEB, FG. 63, MAPP. 838: SUB 1 Cat.A/7; SUB 2 Cat.C/6; SUB 3 Cat.BCNC | AC-IU              | In fase di definizione      | 70009            | Consistenze: sub 1 10,5 vani (mq 201 escluse aree scoperte mq 201); sub 2 mq 16 |
| 3                      | I - CENTRO EST | VICO DELLE MONACHETTE N.4 INT. 1 PIANO T-1-2-3-4 | FABBRICATO         | CF SEZ GEA, FG 79, MAPP 150,149,136                                         |                    | In fase di definizione      | 70009            | Superficie: mq 809                                                              |
| 4                      | IX-LEVANTE     | VIA GORIZIA CIVV. 25 R                           | FABBRICATO         | CT SEZ A, FG 78, MAPP 158                                                   |                    | In fase di definizione      | 70009            | Metrature varie                                                                 |

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |                   |                                 |                    |                                                         |                    |                             |                  |                                                       |
|------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO         | UBICAZIONE                      | TIPOLOGIA IMMOBILE | DATI CATASTALI                                          | AMBITO URBANISTICO | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA | NOTE                                                  |
| 5                      | II – CENTRO OVEST | VIA BOLOGNA 19 A                | FABBRICATO         | CF SEZ GEC, FG 15, MAPP 5, CT SEZ 1, FG 30, MAPP 5 E 18 |                    | In fase di definizione      | 70009            | Superficie: mq 150<br>Diritto ceduto: piena proprietà |
| 6                      | I – CENTRO EST    | VICO DELLE CAVIGLIERE 19 INT. 8 | FABBRICATO         | C.F. SEZ GEA FG 81 MAPP 59 SUB 17                       |                    | In fase di definizione      | 70009            | Superficie: mq 14<br>Diritto ceduto: piena proprietà  |
| 7                      | VII - PONENTE     | VIA QUASIMODO VIC. CIV. 70      | FABBRICATO         | C.T. SEZ. 3 FOG 8 MAPP. 491-492                         | AR-PA              | In fase di definizione      | 70009            | Superficie: mq 70<br>Diritto ceduto: piena proprietà  |

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |                  |                                                     |                    |                                                                                                                           |                    |                             |                  |                                                                                                                |
|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO        | UBICAZIONE                                          | TIPOLOGIA IMMOBILE | DATI CATASTALI                                                                                                            | AMBITO URBANISTICO | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA | NOTE                                                                                                           |
| 8                      | IX – LEVANTE     | VIA COPERNICO 2 E 4 R                               | FABBRICATO         | CF SEZ. GED FG. 48 PART. 1365 SUB. 1 / CF SEZ. GED FG. 48 PART 1365 SUB. 2                                                |                    | In fase di definizione      | 70009            | Superficie: mq 28<br>Diritto ceduto: piena proprietà                                                           |
| 9                      | V - VALPOLCEVERA | SALITA DEL BRASILE 46                               | TERRENO            | CT SEZ. URB. BOL FG. 20 MAPP. 643 – 644 – 645 – 329 – 330 – 331 - 1332                                                    |                    | In fase di definizione      | 70000            | Superficie: mq 4694<br>Diritto ceduto: piena proprietà                                                         |
| 10                     | I – CENTRO EST   | VIA CLAUDIO CARCASSI CIVV. 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12 RR | FABBRICATO         | CF SEZ. GEA FG. 106 MAPP 26 CAT. C/2 SEZ. GEA FG. 106 MAPP 27 CAT. C/2 SEZ. GEA FG. 106 MAPP 28 SUB 3, 4, 5, 6, 7 CAT C/6 | AC-US, SIS-S       | In fase di definizione      | 73026            | Superficie: mq 380<br>Diritto ceduto: diritto di superficie durata anni 90<br>Attesa nulla osta Soprintendenza |

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |                   |                           |                                           |                                                                         |                    |                             |                              |                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO         | UBICAZIONE                | TIPOLOGIA IMMOBILE                        | DATI CATASTALI                                                          | AMBITO URBANISTICO | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA             | NOTE                                                                                                                                                                                            |
|                        |                   |                           |                                           |                                                                         |                    |                             |                              |                                                                                                                                                                                                 |
| 11                     | IX – LEVANTE      | VIOTTOLO ARDIZZONE CIV. 4 | ALLOGGIO                                  | CF SEZ. NER FG, 11 MAP. 113 SUB 6                                       | SIS-S              | In fase di definizione      | 73173                        | Superficie mq 116<br>Diritto ceduto: usufrutto vitalizio<br><br>Attesa Verifica Interesse Culturale Soprintendenza ed eventuale successiva autorizzazione e alla costituzione diritto usufrutto |
| 12                     | II – CENTRO OVEST | VIA BRUNO BUOZZI S.N.     | DEPOSITO MATERIALE ROTABILE METROPOLITANA | C.F. SEZ.URB. GEP, FG 110, MAP 126, SUB 5 E SUB 4; MAP 424, SUB 3 E SUB | SIS                | In fase di definizione      | Cap. E 70019<br>Cap. U 79400 | Conferimento in natura a titolo aumento di capitale AMT, nel rispetto della                                                                                                                     |

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |                        |                                           |                                                                                                    |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO              | UBICAZIONE                                | TIPOLOGIA IMMOBILE                                                                                 | DATI CATASTALI                                                                                                                                  | AMBITO URBANISTICO                                                                                                                                                                                                                                | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA | NOTE                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                        |                        |                                           |                                                                                                    | 2; map 126, sub 1.                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                  | normativa in materia contabile e di società partecipate.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13                     | III – BASSA VALBISAGNO | Via Giovanni de Prà;<br>Corso De Stefanis | Stadio calcistico denominato Luigi Ferraris, Villa Musso Piantelli e aree esterne pertinentenziali | Stadio Luigi Ferraris: CT, Sez. A, FG 39, MAPP 53, 227 e 241; Villa Musso-Piantelli: CT, Sez. A, FG 39, MAPP. 58, 144 e 240: mappale strade (p) | Assetto Urbanistico:<br><br>Stadio comunale Luigi Ferraris: zona SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.<br><br>Villa Musso-Piantelli: zona SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico | € 17.170.000,00             | 73026            | La cessione del diritto di superficie per la durata di anni 90 dei cespiti “Stadio Luigi Ferraris”, “Villa Musso-Piantelli” e rispettive aree pertinentenziali si inserisce nell’ambito della operazione di Partenariato Pubblico Privato ai sensi del D.lgs 28 febbraio 2021, n. 38, c.d. Legge |

| LOTTE ALIENAZIONI 2026 |           |            |                    |                |                    |                             |                  |                                                                                                                                                                          |
|------------------------|-----------|------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LOTTO                  | MUNICIPIO | UBICAZIONE | TIPOLOGIA IMMOBILE | DATI CATASTALI | AMBITO URBANISTICO | VALORE NETTO DI RIFERIMENTO | CAPITOLO ENTRATA | NOTE                                                                                                                                                                     |
|                        |           |            |                    |                | paesaggistico.     |                             |                  | Stadi, alle condizioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 218 del 30 luglio 2026, con la quale è stato confermato il pubblico interesse dell'intervento. |

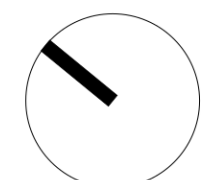
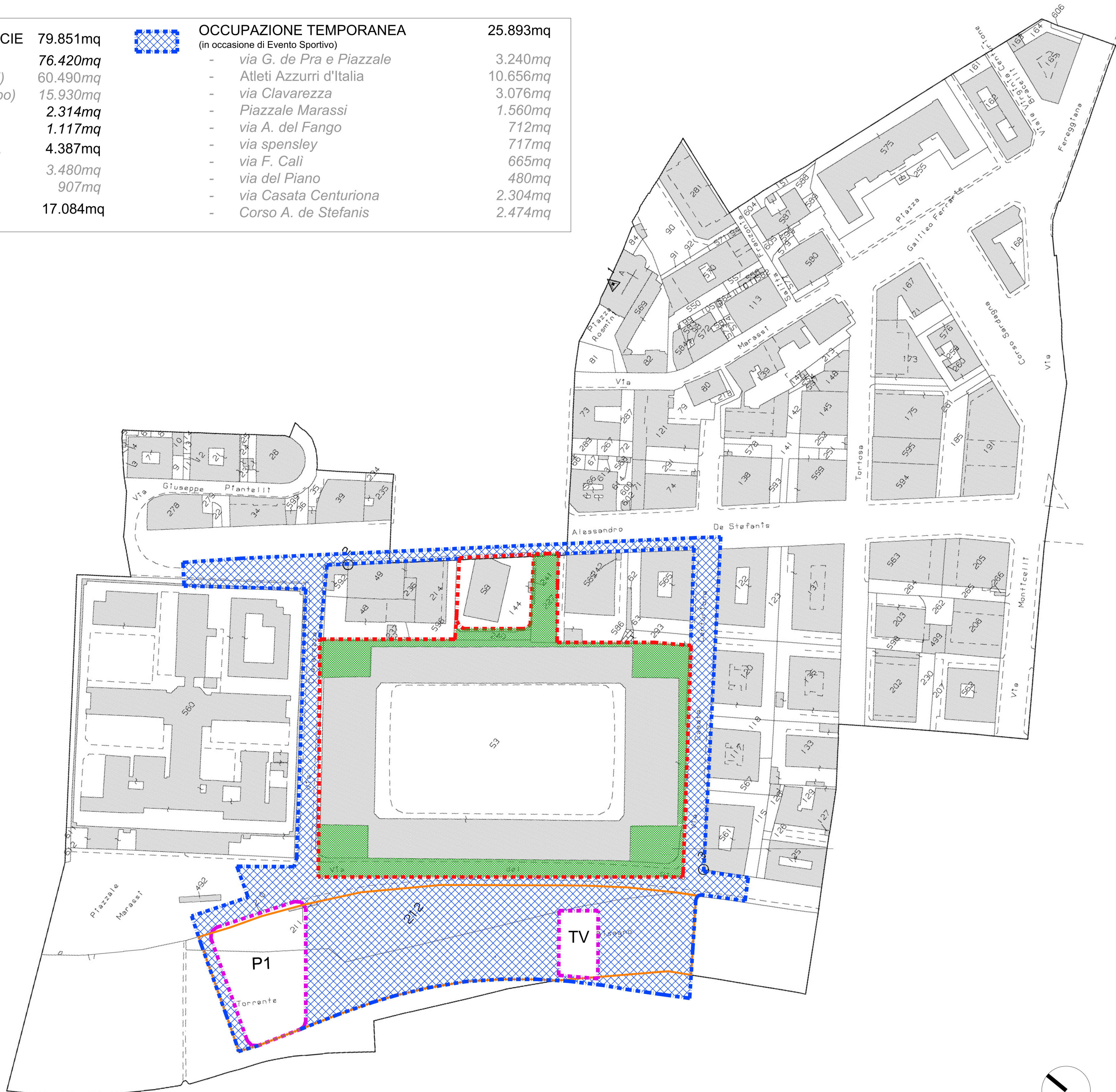
LEGENDA:

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| <b>RICHIESTA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE</b>   | <b>79.851mq</b> |
| <i>superfici dello stadio</i>                | <i>76.420mq</i> |
| - <i>aree coperte (compressi gli spalti)</i> | <i>60.490mq</i> |
| - <i>aree scoperte (compresso il campo)</i>  | <i>15.930mq</i> |
| <i>villa Piantelli</i>                       | <i>2.314mq</i>  |
| <i>giardino villa Piantelli</i>              | <i>1.117mq</i>  |
| <b>AREA DEMANIALE IN CONCESSIONE</b>         | <b>4.387mq</b>  |
| <i>parcheggio P1</i>                         | <i>3.480mq</i>  |
| <i>TV compound</i>                           | <i>907mq</i>    |
| <b>AREA DEMANIO IDRICO</b>                   | <b>17.084mq</b> |

## OCCUPAZIONE TEMPORANEA

(in occasione di Evento Sportivo)

|   |                                 |          |
|---|---------------------------------|----------|
| - | <i>via G. de Pra e Piazzale</i> | 3.240mq  |
| - | <i>Atleti Azzurri d'Italia</i>  | 10.656mq |
| - | <i>via Clavarezza</i>           | 3.076mq  |
| - | <i>Piazzale Marassi</i>         | 1.560mq  |
| - | <i>via A. del Fango</i>         | 712mq    |
| - | <i>via spensley</i>             | 717mq    |
| - | <i>via F. Cali</i>              | 665mq    |
| - | <i>via del Piano</i>            | 480mq    |
| - | <i>via Casata Centuriona</i>    | 2.304mq  |
| - | <i>Corso A. de Stefanis</i>     | 2.474mq  |





c. 0969, Comune di Genova - Prot. 05/06/2026. 0263410.E

## 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

**RI**  **A PRIME**



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

# Sommario

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Executive Summary</b>                                                   | <b>4</b>  |
| 1.1. Perimetro di Valutazione                                                 | 4         |
| 1.2. Destinazione d'uso prevalente                                            | 4         |
| 1.3. Approcci e metodologie valutative                                        | 4         |
| 1.4. Data di redazione del presente documento                                 | 4         |
| 1.5. Data di valutazione                                                      | 4         |
| 1.6. Scopo della valutazione                                                  | 5         |
| 1.7. Base di valore                                                           | 5         |
| 1.8. Market Value                                                             | 5         |
| <b>2. Relazione di stima</b>                                                  | <b>6</b>  |
| 2.1. Destinatari e scopo della valutazione                                    | 6         |
| 2.2. Conformità agli standard valutativi                                      | 7         |
| 2.3. Definizioni                                                              | 7         |
| 2.4. Dati e materiale utilizzato                                              | 8         |
| 2.5. Assunzioni e limitazioni                                                 | 11        |
| 2.6. Assunzioni speciali                                                      | 13        |
| 2.7. Criteri di determinazione dell'impatto dei fattori ESG sulla valutazione | 13        |
| <b>3. Perimetro oggetto di valutazione</b>                                    | <b>15</b> |
| 3.1. Localizzazione                                                           | 15        |
| 3.2. Descrizione                                                              | 17        |
| 3.2.1. Descrizione stato di fatto Stadio Luigi Ferraris                       | 17        |
| 3.2.2. Descrizione stato di fatto Villa Musso Piantelli                       | 19        |
| 3.2.3. Descrizione stato di progetto                                          | 21        |
| 3.3. Consistenze                                                              | 22        |
| 3.4. Dati catastali                                                           | 24        |
| 3.5. Inquadramento urbanistico                                                | 26        |
| 3.6. Inquadramento procedurale dell'intervento                                | 27        |
| <b>4. Andamento del Mercato Immobiliare</b>                                   | <b>30</b> |
| 4.1. Analisi dei comparables e delle fonti ufficiali                          | 30        |
| <b>5. Approccio e Metodologie Estimative</b>                                  | <b>35</b> |
| 5.1. Approccio Reddittuale                                                    | 35        |
| <b>6. Variabili Finanziarie</b>                                               | <b>42</b> |

|            |                                                               |           |
|------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1.       | <i>Inflazione</i> .....                                       | 42        |
| 6.2.       | <i>Costo del Debito e Costo dell'Equity</i> .....             | 43        |
| 6.3.       | <i>Risk Premium</i> .....                                     | 44        |
| 6.4.       | <i>Tassi utilizzati in valutazione</i> .....                  | 46        |
| <b>7.</b>  | <b>Valutazione</b> .....                                      | <b>48</b> |
| 7.1.       | <i>Assumption valutative</i> .....                            | 48        |
| <b>8.</b>  | <b>Valore di Mercato</b> .....                                | <b>54</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Riservatezza dei dati</b> .....                            | <b>56</b> |
| <b>10.</b> | <b>Allegati</b> .....                                         | <b>57</b> |
|            | <i>Allegato 1 – Flussi di cassa</i>                           |           |
|            | <i>Allegato 2 – Determinazione della rateizzazione del MV</i> |           |
|            | <i>Allegato 3 – Documentazione fotografica</i>                |           |
|            | <i>Allegato 4 – Incarico</i>                                  |           |



c\_969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

# 1. Executive Summary

## 1.1. Perimetro di Valutazione

Oggetto della presente valutazione è rappresentato dalla concessione del diritto di superficie in relazione agli immobili di seguito riportati:

| Asset                            | Indirizzo         | Identificazione catastale                            |
|----------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| Stadio comunale “Luigi Ferraris” | Via De Prà        | NCT Genova, Sez. A, Foglio 39, Mappali 53, 227 e 241 |
| Villa “Musso – Piantelli”        | Corso De Stefanis | NCT Genova, Sez. A, Foglio 39, Mappali 58, 144 e 240 |

## 1.2. Destinazione d’uso prevalente

La destinazione d’uso prevalente è “impianto sportivo”.

## 1.3. Approcci e metodologie valutative

### APPROCCIO REDDITUALE

- Metodo Discount Cash Flow

## 1.4. Data di redazione del presente documento

Il presente report è stato redatto in data **5 giugno 2026**.

## 1.5. Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 maggio 2026**.



## 1.6. Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione, sulla base di quanto richiesto dal Cliente, è di determinare il Valore di Mercato del diritto di superficie novantanovenale costituito sugli immobili identificati al paragrafo 1.1, ai fini della cessione del diritto medesimo.

## 1.7. Base di valore

La base di valore utilizzata nella elaborazione della presente relazione, appropriata e coerente in relazione allo scopo della valutazione, condivisa con il Cliente e definita di seguito, è la seguente:

**Valore di Mercato:** l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

## 1.8. Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato del diritto di superficie sugli immobili identificati nel paragrafo 1.1, in misura complessivamente pari a:

**€ 17.660.000,00**

**(€ diciassette milioni seicentosessantamila /00)**

Per maggiore dettaglio dei singoli valori e delle assunzioni che li hanno determinati si rimanda alla lettura del presente Report di Valutazione e dei suoi allegati.



## 2. Relazione di stima

### 2.1. Destinatari e scopo della valutazione

RINA Prime Valuation S.r.l. ha predisposto la presente Relazione di Stima su incarico del Comune di Genova — Area Sviluppo del Territorio — con riferimento alla concessione del diritto di superficie novantanovenne avente ad oggetto il complesso immobiliare composto dallo Stadio Comunale "Luigi Ferraris", sito in Genova, Via De Prà, dall'immobile denominato "Villa Musso-Piantelli", sito in Genova, Corso De Stefanis, nonché dalle ulteriori aree pertinenziali interessate dal progetto.

La Valutazione è stata richiesta ai fini della quantificazione del contributo concessorio relativo al diritto di superficie, inteso come corrispettivo economico per l'acquisizione del diritto reale da parte del Concessionario, nonché ai fini della determinazione del contributo pubblico implicito, rappresentato dalla rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale all'incasso del contributo concessorio per i primi 50 anni della concessione. La Relazione è destinata al solo uso del Cliente per le finalità sopra indicate e non potrà essere trasmessa a terzi senza previo consenso scritto di RINA Prime Valuation S.r.l., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Ai fini estimativi, il valore del diritto di superficie è stato determinato mediante l'applicazione del metodo dell'analisi finanziaria dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow — DCF), strutturata in due distinte fasi temporali, in ragione della differente natura del rischio sottostante. Nella prima fase, corrispondente al periodo di esecuzione degli interventi di riqualificazione e ammodernamento del compendio, i flussi di cassa — caratterizzati da elevata incertezza esecutiva, rischio di cantiere e assenza di generazione di reddito stabile — sono stati attualizzati applicando un tasso di sconto più elevato, commisurato al profilo di rischio tipico delle operazioni di sviluppo e trasformazione immobiliare. Nella seconda fase, coincidente con il periodo di gestione a reddito del complesso riqualificato, i flussi attesi — più prevedibili e strutturalmente stabili — sono stati attualizzati mediante un tasso di sconto inferiore, coerente con il rendimento atteso di un asset con medesima destinazione in regime di piena operatività. L'adozione di un doppio tasso di attualizzazione riflette il principio secondo cui il premio per il rischio deve essere calibrato sulla specifica natura e sulla fase temporale dei flussi stimati, evitando la sovrastima del rischio nella componente gestionale e la sua sottostima nella fase di investimento.



## 2.2. Conformità agli standard valutativi

RINA Prime Valuation S.r.l. è una Registered Firm accreditata presso il Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e opera nel rispetto delle *Rules for Registered Firms*. L'attività viene svolta in conformità ai principi etici e professionali stabiliti dal RICS, garantendo trasparenza, integrità, indipendenza e qualità del servizio.

È stato nominato un *Responsible Principal* con il compito di assicurare l'applicazione interna degli standard RICS e il rispetto delle relative disposizioni. La struttura è dotata di procedure di controllo per la gestione della qualità e dispone di un'adeguata copertura assicurativa professionale (Professional Indemnity Insurance).

L'iscrizione come Registered Firm costituisce un riconoscimento dell'impegno al rispetto degli standard internazionali e una garanzia per il cliente in termini di affidabilità, professionalità e correttezza operativa.

Le valutazioni e la presente relazione sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

Si conferma inoltre che il senior director e il revisore di questa valutazione sono professionisti in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, in possesso delle competenze necessarie a svolgere l'incarico di valutazione in conformità con gli attuali standard RICS.

## 2.3. Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

**Valutazione:** un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS Red Book - Standard globali di valutazione).

**Immobile:** bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**Superficie lorda** (espressa in mq): è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzzeria delle murature confinanti verso terzi.

**Superficie commerciale** (espressa in mq): come da “best Practice” utilizzata in Italia, le superfici commerciali sono calcolate applicando un coefficiente alle superfici lorde. Tale coefficiente, prende in considerazione le caratteristiche oggettive degli spazi e i loro usi da parte dei proprietari e potenziali conduttori.

## 2.4. Dati e materiale utilizzato

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Valuation sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

1. Consistenze e destinazioni d'uso;
2. Planimetrie;
3. Convenzioni, Vincoli, Servitù. In particolare:
  - Verifica dell'interesse culturale di beni immobili relativa allo stadio, protocollata il 26/09/2006;
  - Autorizzazione alla concessione d'uso ex art. 57 bis per una durata di 12 (dodici) anni, del bene in oggetto Porzione di “Villa Musso Piantelli”, protocollata in data 22/04/2024.
4. Informazioni e mappe catastali;
5. Informazioni contrattuali. In particolare:
  - riepilogo dei contratti in corso per gli spazi della Villa Musso Piantelli, con indicazione dei canoni annuali e delle scadenze contrattuali;
  - contratto per l'affidamento in concessione per la gestione dello stadio comunale “L. Ferraris” di Genova e dei relativi servizi, datato 28/11/2022;
  - proroga tecnica della concessione impianto Luigi Ferraris (determinazione dirigenziale, atto n. DD 2558, adottato il 29/04/2026.
6. Costi e/o informazioni per interventi di manutenzione/ampliamento;
7. Informazioni progettuali ed urbanistiche per eventuali progetti di sviluppo e/o cubature residue.  
In particolare:

- Piano di Fattibilità Tecnico ed Economica (P.F.T.E.), predisposto dal Concessionario;

8. Bilanci di esercizio per le annualità dal 2020 al 2024 della società “Luigi Ferraris S.r.l.”, attuale gestore dello stadio.

9. Altri documenti prodotti dalla Committente, tra cui a titolo esemplificativo:

- Determina di approvazione DOC.F.A.P;
- Inquadramento deroghe esistenti;
- Relazione generale;
- Documento di valutazione archeologica preliminare;
- Relazione superamento Barriere Architettoniche;
- Proposta di intervento di Restauro e Riqualficazione di Villa Musso Piantelli;
- Relazione di sostenibilità dell’opera;
- Relazione metodologica CAM — Stadio Luigi Ferraris;
- Relazione metodologica CAM — Villa Musso Piantelli;
- Inquadramento territoriale e urbanistico;
- Computo Metrico Estimativo delle Opere;
- Cronoprogramma delle Opere;
- PSC — Piano di Sicurezza e di Coordinamento;
- Relazione di conformità ai requisiti UEFA 2032;
- Analisi lavorazioni e rischi intrinseci;
- Relazione geologica;
- Allegati alla relazione geologica;
- Relazione sulla pericolosità sismica ed effetti di sito;
- Relazione di compatibilità idraulica;
- Piano preliminare di manutenzione impianti;
- Relazione descrittiva impianti Stadio;
- Relazione descrittiva impianti Villa Piantelli;
- Relazione acustica Stadio;
- Relazione acustica Villa Piantelli;
- Relazione tecnica ex Legge 10/91, D.Lgs. 192/05, DM 15/06/2015;
- Dichiarazione asseverata conformità requisiti energetici — Villa Piantelli;
- Relazione Tecnica delle Opere Strutturali;
- Relazione di Prevenzione Incendi;
- Piano Preliminare di Monitoraggio Geotecnico e Strutturale;
- Piano preliminare di manutenzione delle opere strutturali;

- Piano di Mobilità — valutazioni preliminari;
- Elaborati grafici della situazione AS IS dello Stadio e della Villa Piantelli;
- Elaborati grafici da progetto di riqualificazione dello Stadio e della Villa Piantelli.
- Documentazione su impianti meccanici, elettrici e impianti speciali.

**Sopralluoghi dei beni immobiliari** effettuati da personale tecnico di RINA Prime Valuation al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

Si riporta di seguito la tipologia di analisi effettuata in ragione degli accordi intercorsi con il Cliente:

| ID | Provincia | Comune | Indirizzo                       | Data ultimo sopralluogo | Tipologia analisi alla data di valutazione | Nominativo del tecnico                                                                |
|----|-----------|--------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | GE        | Genova | Via De Prà,<br>Corso De Stefani | 20/05/2026              | FULL                                       |  |

### Protocollo Full

L'analisi svolta in modalità FULL prevede l'esecuzione del sopralluogo interno ed esterno della proprietà, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, i dati necessari allo sviluppo della Valutazione come previsto da best practice di settore (ubicazione, qualità costruttive, stato di conservazione, situazione locativa e di mercato, ecc.), oltre ad una approfondita indagine di mercato sul posto, con particolare attenzione all'andamento del mercato locale ed analizzando l'orientamento degli operatori del settore, l'offerta presente con i relativi tempi di assorbimento sul mercato, le transazioni avvenute.

Tutte le informazioni relative all'ispezione sono conservate nel nostro archivio e possono essere rese disponibili su richiesta.

**Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare,



canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

**Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo per l'elaborazione del valore di mercato dei beni oggetto di valutazione.**

## 2.5. Assunzioni e limitazioni

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Valuation sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono valutati nell'ipotesi di trasformazione e locativa definita dal Cliente e verificata da RINA Prime Valuation.
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici commerciali alle quali applicare i valori unitari (€/mq), ovvero i canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;

- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non abbiamo verificato un'eventuale esposizione della proprietà al rischio alluvioni o al gas Radon. La valutazione è stata redatta assumendo che la proprietà non sia soggetta a rischi significativi di allagamento e non sia negativamente influenzata dalla presenza di gas Radon.
- Non sono state ricercate e verificate da RINA Prime Valuation eventuali problematiche ambientali, a meno di quelle eventualmente condivise dal Cliente;
- Nella redazione della presente valutazione è stato fatto uso di strumenti di Intelligenza Artificiale (AI) per supportare l'analisi e l'elaborazione dei dati. Tuttavia, tutte le informazioni generate sono state attentamente verificate e validate dal valutatore/revisore, il quale mantiene la piena responsabilità del risultato finale. L'uso dell'AI è stato limitato a processi di supporto, senza sostituire il giudizio professionale del valutatore. Eventuali interpretazioni e conclusioni sono state formulate sulla base di criteri tecnici e normativi adeguati. La valutazione rispetta i principi di accuratezza, trasparenza e conformità agli standard professionali applicabili;
- Nel corso dell'ispezione e delle verifiche svolte, abbiamo adottato le misure necessarie per considerare eventuali fattori rilevanti di sostenibilità e criteri ESG che potrebbero influenzare la valutazione. Tuttavia, nei limiti del presente rapporto valutativo, il contenuto non costituisce una valutazione del rischio ESG né un rating ESG;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.
- Ai sensi del VPS 6 dei RICS Valuation – Global Standards (Red Book, edizione 2025) e della relativa guidance applicativa di cui alla VPGA 10, si dichiara che la presente valutazione è soggetta a Material Valuation Uncertainty. Tale disclosure riflette l'assenza, nel mercato italiano, di un campione significativo di transazioni aventi ad oggetto diritti di superficie di lunga durata su impianti sportivi, che costituisce il riferimento comparativo diretto per la stima del Market Value e del Market Rent del compendio. In aggiunta, l'orizzonte temporale del DCF — novantanove anni — determina che il valore attuale dei flussi attesi oltre il trentesimo anno risulti marginale rispetto al valore complessivo, amplificando la sensibilità del risultato alle ipotesi di lungo periodo su inflazione, tassi di attualizzazione e performance operativa dell'asset. Ne consegue che il valore espresso nella presente relazione, pur fondato su metodologia conforme agli standard RICS e IVS 2025 e supportato dall'evidenza comparativa disponibile, presenta un grado di incertezza superiore a quello ordinariamente associato a valutazioni di asset immobiliari con mercato attivo.

## 2.6. Assunzioni speciali

Assunzione speciale: indica “un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione. (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

Nella redazione della presente valutazione non è stata considerata alcuna assunzione speciale.

## 2.7. Criteri di determinazione dell’impatto dei fattori ESG sulla valutazione

**Gli Standard di Valutazione RICS – Red Book** forniscono linee guida generali sui criteri ESG (Environmental, Social, Governance), offrendo indicazioni al valutatore in merito a sopralluoghi, raccolta dati e contenuti dei rapporti, senza però entrare nel dettaglio operativo.

L’ESG si articola in tre pilastri – ambientale, sociale e di governance – che, nel loro insieme, influenzano la performance, il mercato e la società. Questi criteri costituiscono un quadro di riferimento per valutare l’impatto della sostenibilità, delle pratiche etiche e della gestione responsabile su aziende, asset e passività. Sebbene il concetto ESG sia nato in ambito aziendale e finanziario, viene oggi applicato anche alle caratteristiche e al funzionamento di singoli asset immobiliari o portafogli.

La sostenibilità comprende sia rischi fisici (come alluvioni, incendi, ondate di calore) sia rischi di transizione (come l’efficienza energetica o le emissioni di carbonio), influenzati da fattori progettuali, normativi, gestionali e fiscali. Tali aspetti incidono sulle preferenze degli occupanti e sul comportamento di acquirenti, investitori, finanziatori, assicuratori ed enti pubblici.

Il grado di incidenza dei fattori ESG nelle valutazioni varia in base alla giurisdizione. Per rispondere ai cambiamenti del mercato, il valutatore deve aggiornare continuamente le proprie competenze e riflettere nei propri giudizi le evidenze disponibili, mantenendo consapevolezza delle tendenze ESG e del loro impatto potenziale sul valore degli immobili nel breve, medio e lungo termine.

### L’approccio di RINA Prime Valuation

RINA Prime Valuation riconosce l’impatto crescente della sostenibilità e dei criteri ESG nelle valutazioni immobiliari e adotta un approccio orientato all’evidenza, in linea con l’evoluzione del

mercato. Se condivisi dal Cliente, i seguenti fattori possono essere analizzati, tenendo conto della tipologia immobiliare e del contesto normativo:

- **Ambientali:** efficienza energetica, emissioni di carbonio, rischio climatico, uso sostenibile delle risorse;
- **Sociali:** accessibilità, sicurezza, impatto sulla comunità, benessere degli occupanti;
- **Governance:** conformità normativa, certificazioni ambientali (LEED, BREEAM, WELL, APE), trasparenza e gestione dei dati ESG.

L'incidenza di tali fattori varia in funzione della base del valore adottata e può richiedere l'ausilio di specialisti per l'analisi della documentazione tecnica fornita dal Cliente.

Laddove possibile, sulla base delle informazioni disponibili, l'analisi è volta a descrivere le caratteristiche ESG dell'asset e valutarne l'allineamento con le aspettative del mercato.

Le nostre osservazioni in merito all'impatto sulla valutazione e sul presente rapporto di valutazione non devono essere considerate come una valutazione del rischio ESG né utilizzate per scopi diversi da quelli propri della valutazione.

Non sono stati riportati o documentati i fattori ESG che, secondo il giudizio professionale del valutatore, non sono ritenuti significativi.



### 3. Perimetro oggetto di valutazione

#### 3.1. Localizzazione

I due immobili oggetto della presente valutazione sono entrambi ubicati nel quartiere di Marassi, nella municipalità della Valbisagno del Comune di Genova, in una posizione di cerniera tra il tessuto urbano consolidato del levante cittadino e la direttrice valliva che si sviluppa lungo il torrente Bisagno in direzione nord. I cespiti sono fisicamente contigui e storicamente connessi: il marchese Musso Piantelli, tifoso dei rossoblù, mise a disposizione il terreno adiacente alla sua villa per la costruzione dell'impianto sportivo, determinando ab origine quella compenetrazione fisica e funzionale tra i due immobili che ancora oggi caratterizza l'ambito di riferimento.

##### 3.1.1. Stadio Luigi Ferraris – Via De Prà 1, Genova

Lo stadio sorge in posizione baricentrica rispetto al quartiere, incastonato tra le case di Marassi, stretto tra i palazzi e le colline, in un tessuto urbano densamente edificato che ne condiziona sia l'accessibilità sia le potenzialità di sviluppo delle aree pertinenziali. Dal punto di vista della viabilità ordinaria, l'impianto è raggiungibile dall'asse autostradale tramite l'uscita di Genova Est, con collegamento diretto verso il parcheggio strutturato denominato "Piastra Genova Est", dal quale è attivo un servizio navetta dedicato con percorrenza di circa 10 minuti. Il collegamento con la grande viabilità urbana avviene principalmente attraverso Corso De Stefanis, arteria di scorrimento di rilevante importanza che costituisce il prolungamento verso nord di Corso Sardegna e collega Marassi con Staglieno, e attraverso Via De Prà stessa, che si attesta su Piazzale Marassi. In occasione degli eventi sportivi, le autorità dispongono ordinariamente il divieto di transito sulle vie circostanti — tra cui Via Clavarezza, Via Casata Centuriona e Piazzale Atleti Azzurri d'Italia — con attivazione di percorsi veicolari alternativi e gestione dinamica del traffico, circostanza che evidenzia la criticità strutturale della viabilità locale rispetto ai flussi generati dall'impianto.

Sul versante del trasporto pubblico, l'area è servita da una rete bus AMT articolata su numerose linee ordinarie, tra cui le linee 12, 13, 14, 37, 47, 48, 480 e 482, con fermate a distanza pedonale di 3-7 minuti dall'impianto, tra cui "Bobbio 5/Stadio", "Marassi/Stadio" e "De Stefanis/Stadio". In occasione degli eventi è prevista l'attivazione di linee integrative straordinarie con corse dedicate da Stazione Principe, Caricamento, Molassana e Piazzale Kennedy. La stazione ferroviaria e metropolitana più prossima è Genova Brignole, a circa 2 km di distanza, attuale capolinea est della metropolitana cittadina, raggiungibile a piedi in circa venti-venticinque minuti seguendo Via Canevari oppure tramite le linee bus di adduzione. Di rilevante interesse sotto il profilo della valorizzazione futura è il progetto di prolungamento della metropolitana in direzione Valbisagno: l'ipotesi allo studio

dei tecnici AMT prevede un prolungamento sotterraneo con stazione intermedia nei pressi di piazza Galileo Ferraris, relativamente prossima allo stadio, con potenziale intercettazione delle linee collinari, infrastruttura che, se realizzata, migliorerebbe sensibilmente l'accessibilità dell'intero comparto. Ulteriormente, la ferrovia a scartamento ridotto Genova-Casella presenta una fermata in Piazza Manin, ubicata a circa 700 metri dallo stadio, costituendo un collegamento minore con i comuni dell'entroterra ligure.

La dotazione di parcheggi nell'immediata prossimità dell'impianto rappresenta una delle principali criticità localizzative: mancano spazi sufficienti all'esterno per i parcheggi, carenza che costituisce peraltro uno dei rilievi formulati in sede di classificazione UEFA. Nei giorni ordinari il parcheggio su strada è generalmente reperibile nel quartiere, mentre in occasione degli eventi la situazione diventa critica nell'immediato intorno, con conseguente utilizzo dei parcheggi strutturati di Brignole e della Piastra Genova Est come nodi di attestamento per il trasporto su gomma. Il progetto di riqualificazione in corso di definizione prevede la creazione di un parco urbano circostante l'impianto, con possibile integrazione di funzioni accessorie.

Il contesto commerciale e ricettivo di prossimità è quello tipico di un quartiere residenziale di medie dimensioni: lungo Via Canevari e le arterie afferenti sono presenti attività di vicinato, pubblici esercizi e servizi alla persona, con un tessuto commerciale diffuso ma non strutturato in poli attrattivi di rilievo sovrallocale. L'offerta ricettiva nel quartiere è limitata e orientata alla fascia economica, coerentemente con il profilo socioeconomico dell'area; la domanda alberghiera connessa all'afflusso di spettatori si soddisfa prevalentemente nel bacino della Stazione Brignole e del centro cittadino. L'assenza di un polo ricettivo e commerciale integrato costituisce, contestualmente, un limite dell'attuale configurazione e un'opportunità di sviluppo nell'ambito del progetto concessorio.

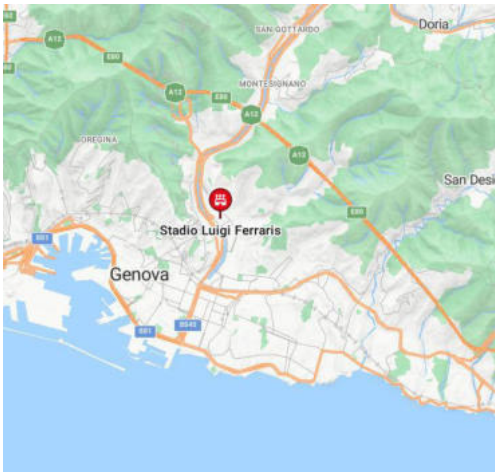
### **3.1.2. Villa Musso-Piantelli – Corso De Stefanis 8, Genova**

L'immobile è ubicato in Corso Alessandro De Stefanis 8, Genova, ed è di proprietà di ente pubblico territoriale, soggetto alla tutela della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia. La villa, ubicata a ridosso dello stadio Luigi Ferraris, sul lato est, prospetta direttamente su Corso De Stefanis, arteria che nel contesto urbanistico locale svolge funzione di asse di scorrimento nord-sud con flussi di traffico sostenuti. La localizzazione sul Corso De Stefanis garantisce alla villa un'accessibilità veicolare diretta e una visibilità urbana significativa, elementi di rilievo ai fini della valorizzazione delle funzioni culturali, ricettive o di rappresentanza che il progetto di riqualificazione potrebbe insediare nell'immobile.

La villa subì progressivamente la riduzione dello spazio circostante, fino a trovarsi compressa tra lo stadio, il carcere e il traffico, condizione che connota negativamente la qualità percettiva



dell'immediato intorno ma che non ne pregiudica le potenzialità intrinseche, legate al valore storico-architettonico dell'immobile — villa cinquecentesca nel quartiere di Marassi, aperta periodicamente al pubblico nell'ambito dei Rolli Days — e alla sua collocazione in stretta contiguità funzionale con il complesso sportivo. La servitù di tutela imposta dalla Soprintendenza costituisce un vincolo incidente sulle possibilità di trasformazione edilizia, ma al contempo conferisce all'immobile un carattere di unicità e una valenza identitaria di indubbio rilievo nell'ottica di un progetto di riqualificazione integrato stadio-villa.

| MACRO LOCALIZZAZIONE                                                               | MICRO LOCALIZZAZIONE                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

## 3.2. Descrizione

### 3.2.1. Descrizione stato di fatto Stadio Luigi Ferraris

Lo Stadio Comunale Luigi Ferraris è di proprietà del Comune di Genova. L'impianto, inaugurato nel 1911, è il più antico impianto calcistico italiano ancora in uso nel sito originario. La classificazione UEFA vigente è Categoria 3, che ne consente l'utilizzo per le fasi a eliminazione diretta di Champions League ed Europa League, con esclusione delle finali.

L'attuale configurazione fisica è il risultato della quasi integrale demolizione e ricostruzione eseguita tra luglio 1987 e settembre 1989 in occasione dei Campionati Mondiali di Calcio 1990, su progetto dell'architetto Vittorio Gregotti. La capienza risultante dall'intervento era di circa 40.000 posti; le successive riduzioni sono riconducibili agli adeguamenti ai parametri UEFA (stagione 2005-2006), all'installazione di nuovi seggiolini con eliminazione delle prime file (stagione 2010-2011) e ad



c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

ulteriori interventi di sicurezza. La capienza attuale è di 33.308 posti a sedere. Nel luglio 2015 il manto erboso è stato integralmente rifatto con erba naturale rinforzata da base sintetica.

L'impianto ha pianta rettangolare, articolata in quattro settori (Tribuna Ovest, Tribuna Est, Gradinata Nord, Gradinata Sud) con le gradinate a diretto ridosso del terreno di gioco, secondo il modello degli stadi inglesi. Il rettangolo di gioco misura 105 × 68 m. L'assenza di piste di atletica determina una planimetria compatta; i quattro spazi angolari esterni assolvono alla funzione di aree di accesso e deflusso. L'impianto si sviluppa su 8 livelli, dalla quota +13,00 m alla quota +34,00 m. La copertura è in acciaio a struttura reticolare strallata, con quattro travi principali di luce 140 m e 73,5 m appoggiate sui corpi angolari in cemento armato a pianta "L", e travi secondarie con luce variabile tra 23,1 m e 30,9 m. Le fondazioni sono di tipo diretto nel primo lotto costruttivo (tribune lato ovest e semi-gradinate) e indirette — pali di diametro 800 mm incastrati nel substrato roccioso — nel secondo lotto (tribuna est e completamento gradinate).

La capienza attuale ammonta a 33.308<sup>1</sup> posti a sedere, articolati come segue:

| Settore                                          | Posti         |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Tribuna Ovest (lungo Via Giovanni de Prà)        | 6.193         |
| di cui: skybox (n. 4)                            | 60            |
| di cui: area stampa                              | 142           |
| di cui: area VIP                                 | 569           |
| Tribuna Est (verso Corso Alessandro de Stefanis) | 8.756         |
| Gradinata Nord (lungo Via Clavarezza)            | 9.168         |
| Gradinata Sud (lungo Via Casata Centiriona)      | 9.191         |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>33.308</b> |

<sup>1</sup> La capienza originaria post-Mondiali 1990 era di circa 40.000 posti; le successive riduzioni sono riconducibili agli adeguamenti ai parametri UEFA (2005-2006), all'installazione di nuovi seggiolini con eliminazione delle prime file (2010-2011) e a ulteriori interventi di sicurezza.



A seguito di sopralluogo effettuato in data 20 maggio 2026, le strutture portanti del complesso (c.a. e copertura in acciaio) presentano condizioni generali discrete.

Allo stato attuale, l'impianto risulta tuttavia strutturalmente inadeguato rispetto agli standard degli stadi di moderna concezione, evidenziando diverse problematiche strutturali e di integrazione con il tessuto urbano.

Le principali criticità manutentive rilevate sono le seguenti:

- Copertura: infiltrazioni d'acqua diffuse verso i livelli sottostanti;
- Gradinata Nord: infiltrazioni critiche dal lato torrente Bisagno (intercapedini lato ovest); pavimentazione con ristagni d'acqua;
- Servizi igienici: Allagamenti frequenti da atti di vandalismo; impianti inutilizzabili in alcuni settori;
- Gradinata Sud: rilevante scostamento anomalo di un giunto strutturale, presumibilmente da assestamento.
- Finiture generali: scadenti in tutti i settori salvo area VIP/sponsor; vetrate, murature e servizi con danneggiamenti

### 3.2.2. Descrizione stato di fatto Villa Musso Piantelli

Villa Centurione Musso Piantelli è un edificio storico di origine cinquecentesca (seconda metà del XVI secolo), di proprietà del Comune di Genova, sottoposto a tutela della Soprintendenza



Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e la Provincia di La Spezia. L'immobile è attualmente utilizzato come sede del Circolo Ricreativo Culturale Villa Piantelli.

L'edificio ha impianto planimetrico rettangolare e si sviluppa su quattro livelli: seminterrato, piano terra leggermente rialzato rispetto alla quota del giardino, piano nobile e sottotetto. Gli elementi architettonici di pregio comprendono logge angolari con colonne in marmo bianco, balaustre, portale cinquecentesco con architrave spezzato sul prospetto principale e tetto a quattro falde rivestito in ardesia con obelischi angolari in marmo. Il complesso è corredato da un giardino pertinenziale di circa 1.117 mq, attualmente in stato di abbandono. Il contesto immediato è fortemente compromesso dalla presenza dello Stadio sul lato sud e da edifici residenziali moderni sui lati est e nord, che occludono le vedute originarie e riducono la leggibilità urbana del bene.

Lo stato manutentivo complessivo è scadente, con criticità rilevate a tutti i livelli. Le facciate presentano degrado diffuso: il prospetto nord mostra paramento in ardesia con elementi rotti, fratturati o mancanti e patina biologica da percolazione meteorica; i prospetti est, sud e ovest evidenziano quasi totale perdita delle decorazioni parietali originarie, con intonaci decoesi e distacchi localizzati. Gli elementi lapidei — colonne, balaustre, scalinate — presentano concrezioni e patine nere da sedimentazione di particolato. Sulle facciate est e nord sono presenti impianti a vista; in corrispondenza del fronte nord-est è stata installata una struttura provvisoria lignea per protezione dal rischio di caduta di materiale. Si rilevano inoltre superfetazioni non originali in cattive condizioni e sostituzione della pavimentazione esterna antistante l'ingresso principale.

Il livello interrato presenta umidità di risalita diffusa e ristagni idrici frequenti, riconducibili a drenaggio perimetrale insufficiente o assente. Tale condizione costituisce un fattore di rischio attivo per la stabilità degli intonaci e degli apparati decorativi ai livelli superiori e per l'integrità delle murature portanti.

Il piano terra, con accesso principale dal prospetto sud attraverso il portale in marmo bianco raccordato da scalinata in marmo con pavimentazione in cotto a spina di pesce e accesso secondario privo di cornici sul prospetto nord, presenta pavimentazione in ardesia con tozzetti in marmo nella galleria di distribuzione.

Il piano nobile è il livello di maggior pregio architettonico e conservativo. La distribuzione interna mantiene l'impostazione originale cinque-seicentesca, con salone centrale affrescato in volta e camere laterali. Le logge angolari presentano colonne in marmo bianco con arcate, balaustre e volte a botte; la pavimentazione è in cotto originale nei locali e in ardesia con tozzetti nelle logge. Lo stato delle superfici affrescate evidenzia fessurazioni le cui cause e la cui entità richiedono indagini diagnostiche. Gli interventi di restauro condotti negli ultimi decenni hanno preservato solo parzialmente le finiture storiche.



Il sottotetto, non ispezionato direttamente in sede di sopralluogo, è illuminato da tre abbaini sulle falde est, sud e ovest e da finestre perimetrali. Dalle fotografie fornite dal Committente risulta in condizioni manutentive insufficienti, con necessità di rifacimento integrale della copertura.

### 3.2.3. Descrizione stato di progetto

A seguito del completamento dell'intervento di ammodernamento e riqualificazione, articolato in quattro fasi esecutive con ultimazione prevista entro gennaio 2031, il complesso immobiliare oggetto della concessione novantanovenale risulterà sostanzialmente trasformato sia sotto il profilo funzionale che sotto quello impiantistico e architettonico, acquisendo le caratteristiche proprie di un impianto sportivo polifunzionale di standard internazionale.

Lo Stadio Luigi Ferraris, nella sua configurazione post-intervento, raggiungerà la classificazione UEFA Categoria 4, adeguandosi ai requisiti infrastrutturali previsti dal Regolamento UEFA edizione 2025 e risultando idoneo a candidarsi quale sede di manifestazioni internazionali di primo livello, tra cui la fase finale del Campionato Europeo UEFA Euro 2032. La nuova configurazione dell'impianto manterrà la distribuzione in quattro settori — Tribuna Ovest, Tribuna Est, Gradinata Nord e Gradinata Sud — con una capienza complessiva leggermente ridotta rispetto all'attuale per effetto della riconfigurazione degli anelli e dell'introduzione di dotazioni premium quali skybox e aree di hospitality riservata, il cui inserimento costituisce uno degli elementi qualificanti del progetto sia sotto il profilo funzionale che reddituale.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, l'intervento trasformerà l'impianto da struttura a vocazione esclusivamente sportiva a polo urbano multifunzionale attivo sette giorni su sette. Gli spazi interni, significativamente ampliati e riorganizzati rispetto alla configurazione attuale, accoglieranno funzioni commerciali e di ristorazione, aree leisure, spazi di accoglienza e hospitality, dotazioni per i media conformi agli standard UEFA di Categoria 4, nonché nuovi spogliatoi e servizi per atleti e pubblico. La Tribuna Ovest, oggetto degli interventi più rilevanti, concentrerà le funzioni premium dell'impianto, con skybox su più livelli, aree lounge, ristorante affacciato sul campo di gioco e nuovi accessi pubblici da Corso De Stefanis. Le Gradinate Nord e Sud e la Tribuna Est beneficeranno del rifacimento dei servizi igienici, del rinnovo delle aree di somministrazione e della sistemazione degli spalti, mentre la Gradinata Nord sarà attrezzata con un accesso carrabile per mezzi pesanti, funzionale all'allestimento di concerti e grandi eventi. Sul piano strutturale, l'intervento comprende l'adeguamento e il miglioramento sismico dell'intera struttura, l'estensione delle coperture di tutti e quattro i settori, il restyling delle facciate con particolare riguardo a quella della Tribuna Ovest, la nuova pavimentazione di Piazzale Atleti Azzurri d'Italia con integrazione funzionale e architettonica



tra la piazza e l'impianto, e l'interramento dei cavi dell'alta tensione attualmente presenti in prossimità dello stadio.

Villa Musso Piantelli, inclusa nel perimetro della concessione unitamente alle relative aree pertinenziali, sarà oggetto di intervento nella terza fase del cronoprogramma dei lavori. La destinazione d'uso prevista è mista culturale, ricreativa, educativa e di rappresentanza: l'immobile ospiterà un museo del calcio della città di Genova, spazi per eventi privati e corporate integrabili con le aree hospitality della Tribuna Ovest, nonché uffici del concessionario.

Il giardino pertinenziale sarà rifunzionalizzato in senso complementare all'impianto sportivo: il progetto prevede l'ampliamento dell'accessibilità pubblica dall'asse di Corso De Stefanis, la realizzazione di un collegamento diretto con la nuova piazza ad est dello stadio e la dotazione di stalli di sosta in misura sufficiente a soddisfare i requisiti minimi UEFA Categoria 4 in materia di parcheggi riservati a VIP e autorità. Nelle giornate di evento, le aree esterne pertinenziali saranno incluse nel perimetro di sicurezza dello stadio, in conformità con i requisiti UEFA e con le prescrizioni vigenti in materia di ordine pubblico.

Sul piano edilizio, il progetto prevede il restauro conservativo integrale dell'edificio, comprensivo di: risanamento delle coperture con sostituzione degli elementi in ardesia non recuperabili; consolidamento e restauro degli intonaci esterni con recupero, ove tecnicamente possibile, dell'apparato decorativo parietale; restauro degli elementi lapidei (colonne, balaustre, scalinate, portali); restauro dei serramenti e dei portoni lignei; restauro dei cicli affrescati al piano nobile e recupero delle superfici intonacate originali nelle logge, nelle scale e nell'androne; ripristino dei pavimenti esterni con conservazione degli elementi architettonici originali. L'area verde sarà oggetto di riqualificazione paesaggistica coordinata con il progetto dello stadio, con il ripristino del giardino e la realizzazione di una quinta verde di raccordo tra la villa e il nuovo contesto dell'impianto riqualificato.

### 3.3. Consistenze

Di seguito in forma tabellare si rappresenta lo sviluppo delle superfici ai fini valutativi:

#### **Superficie lorda oggetto di concessione (SL):**

Il perimetro fisico oggetto del diritto di superficie ammonta complessivamente a 79.851 mq e comprende lo Stadio Comunale Luigi Ferraris, Villa Musso Piantelli con il relativo giardino pertinenziale e le aree esterne pertinenziali.



c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

| Asset           | Destinazione d'uso            | Superficie Lorda (mq) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|
| Stadio          | Aree coperte (inclusi spalti) | 60.490                |
| Stadio          | Aree scoperte (incluso campo) | 15.930                |
| Villa Piantelli | Fabbricato                    | 2.314                 |
| Villa Piantelli | Giardino                      | 1.117                 |
| TOTALE          |                               | 79.851                |

Ai fini della presente Relazione di Stima, le superfici del compendio riqualificato sono analizzate in funzione del driver di ricavo associato a ciascuna destinazione d'uso prevista dalla Convenzione. Ne consegue che la superficie commerciale rilevante ai fini valutativi è quella che genera direttamente flussi di ricavo quantificabili, e che metriche diverse — posti a sedere, superficie locabile, capacità ricettiva — sono applicate selettivamente a ciascuna componente in ragione della rispettiva logica di monetizzazione. I criteri adottati per ciascuna destinazione d'uso sono illustrati nel paragrafo dedicato alla stima dei ricavi.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici rilevanti per il calcolo dei ricavi:

| Asset         | Destinazione d'uso<br>post - riqualificazione | Superficie<br>commerciale (mq) | N° posti |
|---------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|----------|
| Tribuna Ovest |                                               |                                | 6.980    |
| di cui:       | Media                                         |                                | 18       |
| di cui:       | 10 sky box delle Società Sportive             |                                | 169      |
|               | 10 sky box Concessionario                     |                                | 169      |
| Tribuna Est   |                                               |                                | 7.847    |
| di cui:       | Media                                         |                                | 81       |



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

|                                |                                                       |           |       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|-------|
| Gradinata Nord                 |                                                       |           | 8.419 |
| Gradinata Sud                  |                                                       |           | 8.419 |
| Superfici interne dello stadio | Retail, negozi, palestre, centro medico, Leisure, F&B | 11.263 mq |       |
| Villa Piantelli                | Direzionale                                           | 1.900 mq  |       |

3.4. Dati catastali

L’area oggetto di analisi è censita al catasto del Comune di Genova come segue:

Catasto Terreni Stadio (Sez. 1):

| Foglio | Particella | Qualità     | Superficie (mq) |
|--------|------------|-------------|-----------------|
| 39     | 53         | Ente Urbano | 27.030          |
| 39     | 241        | Ente Urbano | 40              |
| 39     | 227        | Ente Urbano | 710             |

Catasto Fabbricati Stadio:

| Foglio | Particella | Sub.                                                              |
|--------|------------|-------------------------------------------------------------------|
| 39     | 289        | 4 – 5 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13<br>14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 |



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

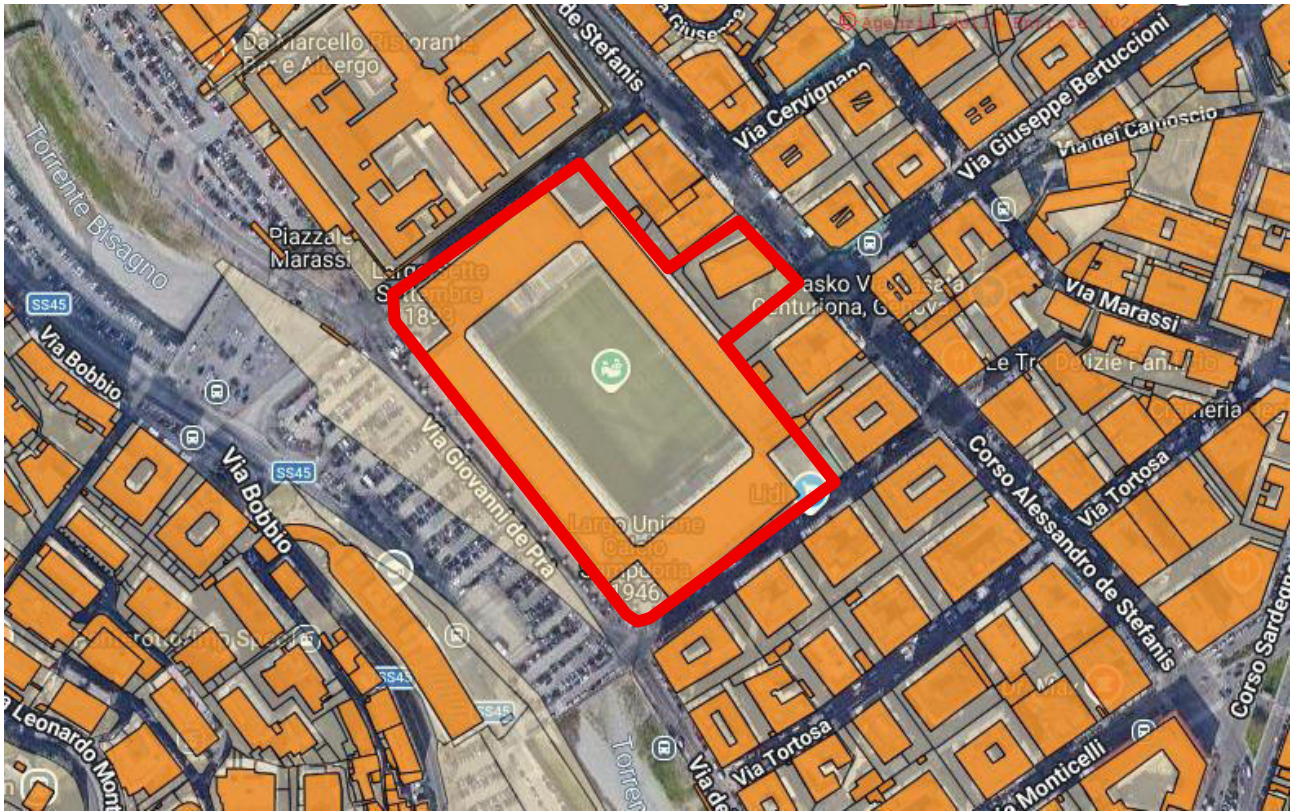
Catasto Terreni Villa (Sez. 1):

| Foglio | Particella | Qualità     | Superficie (mq) |
|--------|------------|-------------|-----------------|
| 39     | 58         | Ente Urbano | 720             |
| 39     | 144        | Ente Urbano | 1.230           |
| 39     | 240        | Ente Urbano | 230             |

Catasto Fabbricati Villa (Sez. GED):

| Foglio | Particella |
|--------|------------|
| 37     | 37         |

Di seguito inquadramento tramite applicativo forMaps:



### 3.5. Inquadramento urbanistico

Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova (approvato con Deliberazione Dirigenziale n. 2015/118.0.0./18, entrato in vigore il 3 dicembre 2015; di seguito "PUC"), gli immobili oggetto della presente valutazione ricadono nella zona di assetto urbanistico **"SIS-S — Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici"** (Livello 3, Tavola 38). La funzione principale ammessa è riferita ai servizi pubblici territoriali e di quartiere; sono altresì consentite, a titolo complementare, funzioni di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o con esso compatibili.

Lo Stadio Comunale "Luigi Ferraris" è classificato, nel sistema dei servizi pubblici del PUC, come **"Servizi di verde pubblico gioco sport e spazi pubblici attrezzati esistenti"**. Le disposizioni urbanistiche vigenti consentono interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche architettoniche, alla qualificazione ambientale dell'intorno e alla sistemazione degli spazi liberi.

L'impianto ricade altresì in ambito con disciplina urbanistica speciale ai sensi dell'art. 25 delle Norme di Conformità del PUC, riconducibile al Distretto di Trasformazione n. 28 "Stadio di Marassi". La disciplina speciale prevede la possibilità di un intervento di complessiva ristrutturazione dell'impianto esistente, con conferma della funzione principale per lo svolgimento di attività sportive e manifestazioni collettive. Sono altresì ammesse funzioni complementari, tra cui strutture ricettive alberghiere, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di generi non alimentari, servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici e privati, depositi e infrastrutture di interesse locale ai sensi dell'art. 12, punto 8.3 delle Norme Generali del PUC. L'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (PUO), nell'ambito del quale devono essere definiti il dimensionamento e l'organizzazione complessiva della struttura sportiva rinnovata.

Sul piano paesaggistico, lo Stadio Luigi Ferraris non risulta soggetto a vincoli paesaggistici puntuali (Livello 3; Livello Paesaggistico Puntuale, Tavola 38). Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico l'area è ricompresa nell'ambito n. 53.f "Genova – Bassa Valle Bisagno"; per l'assetto insediativo, lo stadio è classificato in area urbana — tessuto urbano, per la quale non è prevista una specifica e autonoma disciplina paesistica.

#### Componente geologica, idraulica e sismica

Sotto il profilo geologico, il sito ricade in area urbanizzata classificata in **zona B** (susceptività d'uso parzialmente condizionata) ai sensi della componente geologica del PUC. L'area è compresa in acquifero significativo sottoposto a piano di tutela delle acque.

Il vincolo di maggiore incidenza ai fini valutativi riguarda il rischio idraulico. L'area è soggetta alle prescrizioni del Piano di Bacino del Torrente Bisagno e, nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, è classificata in **zona P2 — pericolosità idraulica media** (eventi con tempo di ritorno tra 100 e 200 anni). La disciplina P2 prescrive che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non aumentino la vulnerabilità agli eventi alluvionali, non pregiudichino la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua e non costituiscano ostacolo al deflusso delle piene. Lungo il perimetro dell'impianto scorrono il Torrente Bisagno (lato sud-occidentale) e un rio in fregio alla gradinata sud, entrambi tombinati; per entrambi sono previste fasce di tutela di 10 metri ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 3/2011.

Il quadro normativo è tuttavia in evoluzione per effetto di un programma di interventi strutturali in corso. Il completamento dell'adeguamento idraulico della copertura del tratto terminale del Bisagno (maggio 2021) ha portato la portata transitabile da 450 a 850 mc/s; a seguito di tale intervento, con DDG n. 5575 del 20 settembre 2021, è divenuta efficace la ripermimetrazione delle fasce di inondabilità del tratto terminale del torrente, con eliminazione della fascia A e ridefinizione della fascia B nelle aree interessate. Tale ripermimetrazione riguarda tuttavia il tratto terminale del Bisagno (zona Foce-Brignole).

È in corso di esecuzione la galleria scolmatrice del Bisagno (6,6 km, diametro 9,8 m), che a completamento apporterà ulteriori 450 mc/s di capacità di smaltimento, portando la portata complessiva a 1.300 mc/s. La variante al Piano di Bacino relativa alla ripermimetrazione delle fasce di inondabilità conseguente allo scolmatore è stata approvata con DSG n. 33 del 19 aprile 2023 con efficacia sospesa, condizionata alla completa realizzazione e collaudo dell'opera. Secondo il cronoprogramma vigente alla data di valutazione, la galleria sarà utilizzabile in via emergenziale dal 1° gennaio 2027 e il cantiere si concluderà nell'aprile 2028; la variante non produrrà quindi effetti giuridici prima di tale data.

Ai fini della presente valutazione, la classificazione P2 dell'area è vigente e operativa. L'eventuale miglioramento della classificazione del rischio a esito del completamento dello scolmatore — non anteriormente al 2028 — non è giuridicamente consolidato alla data di valutazione.

### 3.6. Inquadramento procedurale dell'intervento

L'intervento di ammodernamento e riqualificazione dello Stadio Comunale "Luigi Ferraris" è inquadrato, sotto il profilo procedurale, nell'ambito della proposta presentata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021 e del D.Lgs. n. 36/2023, come indicato negli elaborati del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica. La fase preliminare prevede la presentazione al Comune della proposta



progettuale, corredata dagli elementi tecnico-economici necessari alla valutazione dell'intervento e alla verifica della sostenibilità dell'operazione, anche in relazione al Piano Economico-Finanziario.

A seguito della presentazione della proposta, il procedimento prevede l'attivazione della fase istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, con coinvolgimento degli enti competenti in relazione ai profili urbanistici, edilizi, ambientali, paesaggistici, idraulici, sanitari, di sicurezza e di tutela culturale eventualmente interessati. In tale fase si colloca la Conferenza dei Servizi preliminare, finalizzata all'acquisizione dei contributi degli enti coinvolti e alla valutazione della sussistenza delle condizioni per la dichiarazione di pubblico interesse dell'opera.

La dichiarazione di pubblico interesse costituisce il presupposto per la successiva fase di approfondimento progettuale. Ottenuta tale determinazione, il soggetto proponente procede alla predisposizione del progetto definitivo, da sottoporre alla Conferenza dei Servizi decisoria. Tale fase è finalizzata all'acquisizione degli atti di assenso, pareri, nulla osta e autorizzazioni comunque denominati necessari alla realizzazione dell'intervento, con effetto conclusivo sul procedimento autorizzativo secondo quanto previsto dalla disciplina applicabile.

Nel caso di approvazione in sede di Conferenza dei Servizi decisoria, l'esito del procedimento assume valore sostitutivo degli atti autorizzativi ordinariamente richiesti, inclusi i titoli edilizi e gli eventuali effetti di variante urbanistica connessi alla realizzazione dell'intervento. Tale impostazione risulta coerente con il quadro urbanistico richiamato dal PFTE, che individua lo Stadio Luigi Ferraris in ambito con disciplina urbanistica speciale e nel Distretto di Trasformazione n. 28, ammettendo la complessiva ristrutturazione dell'impianto e l'inserimento di funzioni ulteriori rispetto a quella sportiva, nei limiti e secondo le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

La disciplina procedurale attribuisce inoltre rilievo alla certezza dei tempi amministrativi, prevedendo termini definiti per la conclusione delle fasi di valutazione preliminare e decisoria. In tale quadro, la Conferenza dei Servizi preliminare è finalizzata alla deliberazione in ordine al pubblico interesse dell'opera, mentre la Conferenza dei Servizi decisoria conclude il procedimento sul progetto definitivo, consentendo l'allineamento degli strumenti urbanistici e autorizzativi necessari alla cantierabilità dell'intervento.

La sostenibilità dell'operazione è correlata anche alla possibilità di integrare l'impianto sportivo con funzioni complementari e accessorie compatibili con la disciplina urbanistica speciale. Il PFTE richiama, infatti, la possibilità di confermare la funzione principale dello stadio per attività sportive e manifestazioni collettive, prevedendo altresì l'inserimento di ulteriori funzioni quali strutture ricettive alberghiere, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita di generi non alimentari, servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici e privati, depositi e infrastrutture di interesse locale. Tali funzioni concorrono alla definizione dell'assetto complessivo della rinnovata struttura sportiva cittadina.



c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

Con riferimento alla disponibilità delle aree e degli immobili pubblici interessati dall'intervento, il PFTE richiama la necessità di procedere alla conclusione della procedura connessa alla cessione del diritto di superficie, anche in relazione all'allineamento cartografico e alla regolarizzazione delle risultanze riferite all'area antistante la Tribuna Ovest. Tale profilo assume rilevanza nell'ambito dell'assetto patrimoniale e concessorio necessario alla realizzazione e gestione dell'intervento.



## 4. Andamento del Mercato Immobiliare

### 4.1. Analisi dei comparables e delle fonti ufficiali

La ricerca di mercato è stata condotta attraverso l'analisi di dati provenienti da fonti ufficiali e da comparativi di mercato diretti. Le fonti cosiddette ufficiali — OMI, Scenari Immobiliari, Nomisma — forniscono dati aggregati utili per definire un intervallo di riferimento ma privi di dettaglio sulle caratteristiche specifiche dei singoli immobili. Per questa ragione, l'analisi si è fondata principalmente sui comparativi di mercato rilevati su Immobiliare.it, considerati più attendibili in quanto consentono un confronto puntuale su più variabili (superficie, localizzazione, qualità, stato manutentivo), riducendo il margine di errore nella stima dell'Estimated Rental Value (ERV). I risultati dell'analisi comparativa sono stati sistematicamente confrontati con i valori OMI di riferimento per la zona di Marassi (C03/Semicentrale/MARASSI TU.M: C.SO SARDEGNA - V.ROBINO - C.SO DE STEFANIS - C.SO GALLIERA - V.LE BRACELLI), a verifica della coerenza del dato.

L'analisi è articolata per destinazione d'uso: (i) direzionale, riferita agli spazi della Villa Musso Piantelli; (ii) commerciale, riferita alle superfici commerciali interne allo Stadio; (iii) stadi, sviluppata con metodologia specifica per la stima dei ricavi da concessione d'uso agli utilizzatori sportivi.

Gli asking price unitari dei comparativi sono stati corretti attraverso l'applicazione di coefficienti (k) che tengono conto dei seguenti parametri:

- **K location:** accessibilità, tessuto urbano, vicinanza a servizi e infrastrutture. I comparativi individuati sono localizzati in ambiti urbani strutturati con servizi nelle immediate vicinanze, a differenza della zona oggetto di valutazione, caratterizzata da un tessuto di vecchio impianto e dalla prossimità alla linea ferroviaria, come rilevato in sede di sopralluogo.
- **K stato manutentivo:** qualità delle finiture e condizioni generali dell'immobile.
- **K dimensione:** superficie di riferimento dell'immobile.

#### 4.1.1. Analisi destinazione d'uso direzionale

Per le superfici a destinazione direzionale ospitate all'interno del compendio Villa è stata effettuata un'analisi di mercato che ha condotto all'individuazione di quattro comparativi di locazione affidabili nel mercato di Genova, con asking price rilevati su Immobiliare.it (primo semestre 2026). I comparativi, applicati i coefficienti correttivi, esprimono un canone unitario ponderato medio di **147 €/mq/anno**. Il dato risulta coerente con i valori OMI della zona di riferimento, che indicano per il



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

direzionale in zona Marassi un intervallo compreso tra € 5,9 e € 9,8/mq/mese (media € 7,85/mq/mese), pari a circa € 70,8–117,6/mq/anno (media OMI: € 94,2/mq/anno).

| Comparativi | Comune | Indirizzo immobile  | Main use    | Sup. Comm.le<br>Mq | Canone<br>richiesto<br>€/mq/mese | Canone<br>richiesto<br>€/mq/anno | Canone (€/Mq/a) | K Location | K Stato Manutentivo | K dimensione | Canone di Mercato<br>ponderato<br>€/mq/anno |
|-------------|--------|---------------------|-------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------|---------------------|--------------|---------------------------------------------|
| Locazione   |        |                     |             |                    |                                  |                                  |                 |            |                     |              |                                             |
| 1           | Genova | Piazza de Marini, 1 | Direzionale | 540,00             | 4.500,00                         | 54.000                           | 100             | 0,95       | 1,05                | 1,05         | 105                                         |
| 2           | Genova | Via 20 Settembre    | Direzionale | 400,00             | 5.800,00                         | 69.600                           | 174             | 0,95       | 1,05                | 1,05         | 182                                         |
| 3           | Genova | Via Pescheria, 22   | Direzionale | 700,00             | 7.000,00                         | 84.000                           | 120             | 0,95       | 1,10                | 1,05         | 132                                         |
| 4           | Genova | Via 20 Settembre, 1 | Direzionale | 500,00             | 6.500,00                         | 78.000                           | 156             | 0,95       | 1,10                | 1,05         | 171                                         |
|             |        |                     |             |                    |                                  |                                  |                 |            |                     |              | 147                                         |

Fonte:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/125783071/>
- <https://www.immobiliare.it/annunci/126451369/>
- <https://www.immobiliare.it/annunci/129241156/>
- <https://www.immobiliare.it/annunci/117635161/>

Ai fini della stima, l'ERV adottato per la Villa Musso Piantelli è pari a € 150/mq/anno, applicato all'intera superficie commerciale dell'immobile. Il valore si posiziona moderatamente al di sopra della media OMI e trova giustificazione in due elementi concorrenti. Il primo è di natura progettuale: la riqualificazione dello Stadio Ferraris, per la sua scala e il suo impatto funzionale sul comparto, è attesa produrre un effetto trainante sui valori immobiliari del territorio circostante, con conseguente miglioramento delle condizioni di mercato per gli immobili limitrofi — tra cui la Villa — nella configurazione as-if-complete oggetto di valutazione. Il secondo è di natura intrinseca all'immobile: il carattere storico-architettonico della Villa Musso Piantelli, la sua qualità costruttiva e il posizionamento all'interno di un compendio sportivo di rilevanza nazionale giustificano un premium rispetto al direzionale ordinario della zona, consentendo di collocare l'ERV nella fascia superiore del range di mercato. Il valore adottato è pertanto da ritenersi prudentiale e adeguatamente supportato dall'evidenza comparativa disponibile.

4.1.2 Analisi destinazione d'uso commerciale

Per le superfici a destinazione commerciale ospitate all'interno del compendio stadio sono state effettuate due distinte analisi di mercato, in ragione della differente tipologia funzionale degli spazi commerciali presenti nel compendio: strutture di vicinato / piccola vendita e medie strutture di vendita.



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

Per ciascuna categoria sono stati individuati 4 comparativi di locazione nel mercato di Genova, corretti mediante l'applicazione dei coefficienti k descritti in precedenza. I valori OMI per il commerciale in zona Marassi indicano un intervallo compreso tra € 10,9 e € 21,7/mq/mese (media € 16,3/mq/mese), equivalenti a circa € 130,8–260,4/mq/anno (media OMI: € 195,6/mq/anno), e costituiscono il riferimento di coerenza per entrambe le sotto-analisi.

Piccola struttura di vendita

| Comparativi |        |                    |             |                    |                                  |                                  |                 |            |                      |              |                                             |
|-------------|--------|--------------------|-------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------|----------------------|--------------|---------------------------------------------|
| N. Comp     | Comune | Indirizzo Immobile | Main use    | Sup. Comm.le<br>Mq | Canone<br>richiesto<br>€/mq/mese | Canone<br>richiesto<br>€/mq/anno | Canone (€/Mq/a) | K Location | K Stato Manutenitivo | K dimensione | Canone di Mercato<br>ponderato<br>€/mq/anno |
| Locazione   |        |                    |             |                    |                                  |                                  |                 |            |                      |              |                                             |
| 1           | Genova | Via Canevari, 366r | Commerciale | 110,00             | 800,00                           | 9.600                            | 87              | 1,00       | 1,05                 | 1,00         | 92                                          |
| 2           | Genova | Via Tortosa        | Commerciale | 147,00             | 1.500,00                         | 18.000                           | 122             | 1,00       | 1,10                 | 1,00         | 135                                         |
| 3           | Genova | Via Canevari       | Commerciale | 55,00              | 600,00                           | 7.200                            | 131             | 1,00       | 1,10                 | 1,05         | 151                                         |
| 4           | Genova | Via Canevari       | Commerciale | 74,00              | 1.000,00                         | 12.000                           | 162             | 1,00       | 1,10                 | 1,00         | 178                                         |
|             |        |                    |             |                    |                                  |                                  |                 |            |                      |              | 139                                         |

Fonte:

- 1. <https://www.immobiliare.it/annunci/128645790/>
- 2. <https://www.immobiliare.it/annunci/129232708/>
- 3. <https://www.immobiliare.it/annunci/127405217/>
- 4. <https://www.immobiliare.it/annunci/87555860/>

Il campione comparativo, composto da immobili commerciali di superficie contenuta localizzati nel mercato di riferimento, ha condotto a un ERV ponderato pari a € 139/mq/anno. Il valore si posiziona nella fascia inferiore dell'intervallo OMI, coerentemente con le caratteristiche dimensionali e funzionali di questa tipologia, caratterizzata da superfici ridotte e da una clientela di prossimità.

Medie strutture di vendita

| Comparativi |        |                      |             |                        |                               |                               |                 |            |                      |              |                                             |
|-------------|--------|----------------------|-------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|------------|----------------------|--------------|---------------------------------------------|
| N. Comp     | Comune | Indirizzo immobile   | Main use    | Sup. Commerciale<br>Mq | Canone richiesto<br>€/mq/mese | Canone richiesto<br>€/mq/anno | Canone (€/Mq/a) | K Location | K Stato Manutenitivo | K dimensione | Canone di Mercato<br>ponderato<br>€/mq/anno |
| Localazione |        |                      |             |                        |                               |                               |                 |            |                      |              |                                             |
| 1           | Genova | Piazza Brignole, 12r | Commerciale | 383,00                 | 3.500,00                      | 42.000                        | 118             | 0,95       | 1,10                 | 1,00         | 121                                         |
| 2           | Genova | Via 12 Ottobre       | Commerciale | 480,00                 | 9.000,00                      | 108.000                       | 225             | 0,90       | 1,10                 | 1,00         | 223                                         |
| 3           | Genova | Via 12 Ottobre       | Commerciale | 400,00                 | 11.000,00                     | 132.000                       | 330             | 0,90       | 1,10                 | 1,00         | 327                                         |
| 4           | Genova | Via San Luca, 23     | Commerciale | 434,00                 | 9.041,00                      | 108.492                       | 250             | 1,00       | 1,05                 | 1,00         | 252                                         |
| 233         |        |                      |             |                        |                               |                               |                 |            |                      |              |                                             |

Fonte:



1. <https://www.immobiliare.it/annunci/126180953/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/122064374/>
3. <https://www.immobiliare.it/annunci/121322774/>
4. <https://www.immobiliare.it/annunci/119834160/>

Il campione comparativo, riferito a superfici commerciali di dimensione media, ha condotto a un ERV ponderato pari a **€ 230/mq/anno**, in linea con la fascia centrale dell'intervallo OMI e coerente con i comparativi rilevati per questa categoria.

Entrambi i valori adottati sono da ritenersi prudenziali. Le superfici commerciali interne a un impianto sportivo di capienza rilevante beneficiano di un bacino di utenza strutturalmente garantito nei giorni evento — composto da spettatori, operatori del settore e fruitori occasionali del compendio — che genera flussi di domanda ricorrenti e prevedibili, normalmente associati a canoni di mercato posizionati nella fascia medio-alta rispetto al commerciale di zona. L'adozione di valori allineati alla media e alla fascia inferiore dell'intervallo OMI risponde pertanto a un criterio di prudenza valutativa, coerente con l'approccio conservativo adottato nell'intera stima, e garantisce la sostenibilità del dato anche in scenari di minore affluenza rispetto alle proiezioni di piano.

#### 4.1.3 Analisi dei canoni di mercato delle concessioni d'uso alle società sportive

Per la stima dei ricavi derivanti dalla concessione d'uso dello Stadio a Genoa CFC e UC Sampdoria, è stata condotta un'analisi comparativa sui canoni effettivamente corrisposti da club di Serie A per l'utilizzo di impianti sportivi in Italia. I dati sono stati estratti dai bilanci d'esercizio più recenti disponibili pubblicamente per ciascun club del campione.

Il metodo adottato si fonda sulla costruzione di un indicatore unitario omogeneo e confrontabile tra impianti di capienza differente. Per ciascun comparabile, il canone annuo rilevato da bilancio è stato rapportato alla capienza dell'impianto, ottenendo un canone per posto a sedere. Tale indicatore è stato successivamente normalizzato sulle sole 19 gare casalinghe di campionato di Serie A, escludendo le partite di Coppa Italia e delle competizioni europee: questa scelta risponde a un criterio di omogeneità e prudenza, poiché la partecipazione alle coppe varia da club a club e da stagione a stagione, mentre il calendario di campionato costituisce il riferimento stabile e confrontabile per tutti gli utilizzatori.



c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

Il campione è composto da sei impianti italiani — Stadio Renato Dall'Ara (Bologna), Stadio Giovanni Zini (Cremonese), Stadio Artemio Franchi (Fiorentina), Stadio Marcantonio Bentegodi (Hellas Verona), Stadio Ennio Tardini (Parma) e Bluenergy Stadium/Stadio Friuli (Udinese) — tutti gestiti in regime di concessione o uso comunale, ad eccezione dello Stadio Friuli, oggetto di diritto di superficie novantanovenne. Nessuno degli impianti del campione è condiviso tra più club, condizione che garantisce la piena comparabilità del dato con la situazione del Ferraris, anch'esso utilizzato in condivisione ma con canoni distinti per ciascun utilizzatore. Dall'analisi emerge un canone medio per posto a sedere, riparametrato su 19 partite di campionato, pari a **€ 37/posto**.

| Club          | Stadio                       | Regime / proprietà stadio            | Posti a sedere | Partite home | Canone utilizzo stadio | Canone/posto | Canone/posto su 19 partite |
|---------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------|------------------------|--------------|----------------------------|
| Bologna       | Stadio Renato Dall'Ara       | Impianto comunale in concessione/uso | 32.540         | 25           | € 1.680.492            | 52           | 39                         |
| Cremonese     | Stadio Giovanni Zini         | Impianto comunale in concessione/uso | 14.834         | 22           | € 632.628              | 43           | 37                         |
| Fiorentina    | Stadio Artemio Franchi       | Impianto comunale in concessione/uso | 43.147         | 27           | € 2.143.172            | 50           | 35                         |
| Hellas Verona | Stadio Marcantonio Bentegodi | Impianto comunale in concessione/uso | 39.211         | 20           | € 1.285.000            | 33           | 31                         |
| Parma         | Stadio Ennio Tardini         | Impianto comunale in concessione/uso | 23.324         | 20           | € 1.092.398            | 47           | 44                         |
| Udinese       | Bluenergy Stadium            | Diritto di superficie 99 anni        | 25.144         | 21           | € 1.036.121            | 41           | 37                         |

Ai fini della determinazione del canone applicabile al Ferraris riqualificato, il valore medio di mercato così ottenuto è stato incrementato del **25%**, portando il canone unitario di riferimento a **€ 47/posto**. La maggiorazione riflette il differenziale qualitativo atteso tra il Ferraris post-intervento e gli impianti del campione: questi ultimi si presentano nella loro configurazione attuale, caratterizzata da obsolescenza strutturale e impiantistica, mentre il Ferraris riqualificato sarà dotato di tribune rinnovate, impianti tecnologici di nuova generazione, servizi premium e spazi hospitality dedicati, elementi che ne determinano un posizionamento qualitativo superiore e giustificano un canone di mercato corrispondentemente più elevato.

Il canone annuo complessivo per ciascun utilizzatore sportivo è stato infine determinato moltiplicando il canone unitario incrementato per il numero di posti a sedere del Ferraris riqualificato, con esclusione dei 169 posti in skybox. Tali posti rimangono in gestione diretta al Concessionario e non rientrano pertanto nell'oggetto della concessione d'uso alle società sportive, configurandosi come ricavo autonomo del compendio.



## 5. Approccio e Metodologie Estimative

Le valutazioni possono riguardare diversi tipi di beni e interessi, con finalità differenti. Di conseguenza, l'approccio alla stima del valore varia a seconda del contesto, e il tipo di approccio adottato deve essere appropriato al caso specifico. In generale, gli approcci valutativi si suddividono in tre categorie principali:

- **Approccio di mercato:** confronta il bene con immobili simili per i quali sono disponibili dati di prezzo, analizzando transazioni recenti in un orizzonte temporale adeguato;
- **Approccio reddituale:** si basa sulla capitalizzazione o sulla proiezione dei flussi di cassa futuri per determinare un valore attuale, considerando redditi di mercato o risparmi sui costi (es. spese di retrofit);
- **Approccio al costo:** parte dal principio che un acquirente non pagherà più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, sia attraverso l'acquisto che la costruzione.

L'uso di più approcci è consigliato nel caso in cui non ci siano sufficienti elementi di certezza per potersi esprimere. Senz'altro è richiesto nel caso dell'approccio al costo poiché il rapporto tra costo e valore non è sempre diretto.

Riportiamo di seguito le metodologie estimative utilizzate ai fini della valutazione degli immobili in oggetto:

### 5.1. Approccio Reddituale

#### ***Metodo reddituale finanziario - Discounted Cash Flow***

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore di mercato dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale), sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del bene, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Il Valore di Mercato (Market Value) è determinato dalla sommatoria dei ricavi netti attualizzati alla data della valutazione.



I ricavi netti vengono determinati in funzione dei ricavi lordi al netto dei costi afferenti la Proprietà di seguito puntualmente definiti. I ricavi lordi vengono determinati mediante indicizzazione dei canoni percepiti, considerando per l'elaborazione del DCF, uno scenario temporale predefinito.

Quantificati, quindi, i ricavi netti annuali si è proceduto a calcolare i valori attualizzati all'inizio del primo periodo, mediante un opportuno tasso di attualizzazione (**Discount Rate**) adeguato per ogni fase temporale.

Elenchiamo di seguito i principali *drivers* (costi, ricavi, tassi) della valutazione per la determinazione del MV.

## COSTI OPERATIVI

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del DCF, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Imposta di registro: in misura pari allo 0,5% dei canoni di locazione lordi;
- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Property Tax (I.M.U.): stimata parametricamente sui ricavi lordi "to be";
- Premio assicurativo: stimato parametricamente;
- Accantonamento per manutenzione straordinaria: calcolata annualmente quale percentuale del CRN (costo di ricostruzione a nuovo) stimato;

Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

## COSTI SVILUPPO

La trasformazione dell'asset determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici:

### Costi diretti (hard cost)

**Costi di costruzione:** ai fini della presente valutazione sono stati assunti i costi riportati nel computo metrico estimativo fornito dal Cliente, previa verifica delle relative voci di costo. In particolare, ciascuna voce del CME è stata oggetto di analisi e verifica secondo i seguenti criteri:

- le voci riconducibili a lavorazioni specifiche contabilizzate a misura sono state verificate mediante confronto con il Listino delle opere edili della Regione Liguria e, ove ritenute coerenti, validate ai fini della presente analisi;

- per le voci inserite a corpo, riconducibili prevalentemente a lavorazioni di natura impiantistica e specialistica, vista la natura preliminare del progetto di riqualificazione fornito e del relativo computo si rimanda la verifica tecnica delle stesse ad una fase successiva del progetto, considerando le stesse (ai fini delle valutazione) come da PEF fornito.

### Costi indiretti (soft cost)

**Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:** assunti sulla base dei valori indicati nel Progetto di Fattibilità Economico-Finanziaria fornito dal Comune, in quanto importi già determinati;

**Contributo al costo di costruzione:** assunto sulla base dei valori indicati nel Progetto di Fattibilità Economico-Finanziaria fornito dal Comune, in quanto importo già determinato;

**Monetizzazioni:** assunte sulla base dei valori indicati nel Progetto di Fattibilità Economico-Finanziaria fornito dal Comune, in quanto importi già determinati;

**Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo:** stimati direttamente dal Valutatore come incidenza percentuale sui costi diretti di costruzione;

### RICAVI AS IS

I ricavi nello scenario As Is fanno riferimento ai ricavi attualmente in essere alla data di valutazione, così come desumibili dalla documentazione fornita dal Committente.

In particolare, nella presente valutazione si è assunto il mantenimento dei ricavi derivanti dai contratti di locazione attualmente in essere relativi a Villa Piantelli, sino alla naturale scadenza degli stessi. Tali ricavi sono stati pertanto considerati nel modello sulla base dei canoni contrattuali vigenti, come risultanti dalla documentazione disponibile.

Con riferimento allo Stadio, è stato invece considerato il contributo attualmente previsto per il relativo utilizzo, assunto sino alla conclusione dei lavori di riqualificazione. Tale impostazione riflette la configurazione reddituale attuale del compendio e consente di rappresentare i flussi di cassa generati dall'asset nella fase antecedente al completamento dell'intervento.

I ricavi considerati nel modello DCF sono quindi stati determinati sulla base dei flussi oggi esistenti, senza ipotizzare nuove locazioni o ricavi ulteriori rispetto a quelli già presenti o previsti nell'attuale assetto gestionale.

### RICAVI TO BE

I ricavi nello scenario To Be fanno riferimento ai flussi reddituali attesi a regime, successivamente al completamento degli interventi di riqualificazione complessiva dello Stadio e di Villa Piantelli. La



stima dei ricavi è stata sviluppata distinguendo le principali componenti economiche previste nel modello valutativo, al fine di rappresentare in modo puntuale le diverse fonti di reddito attivabili nell'assetto futuro del compendio.

In particolare, le voci di ricavo considerate nella valutazione sono riconducibili alle seguenti categorie:

## **1. Eventi calcistici e Skybox**

La componente reddituale riferita allo Stadio è costituita principalmente dal canone concessorio annuo per l'utilizzo dell'impianto sportivo. Tale canone è stato stimato attraverso un'analisi di benchmark di mercato espressa in Euro/posto a sedere, prendendo a riferimento impianti sportivi italiani comparabili per dimensione, localizzazione, bacino di utenza e caratteristiche funzionali.

Il parametro unitario individuato è stato successivamente applicato al numero di posti a sedere previsti dal progetto di riqualificazione, al fine di determinare il canone annuo teorico attribuibile all'utilizzo dello Stadio nella configurazione To Be.

La stima è stata inoltre verificata mediante analisi dei bilanci delle società sportive, con particolare riferimento ai costi sostenuti per l'utilizzo degli impianti sportivi. Tale verifica ha consentito di valutare la coerenza e la sostenibilità del canone concessorio ipotizzato rispetto alla capacità di spesa dei potenziali utilizzatori.

All'interno della componente reddituale riferita allo Stadio sono stati inoltre considerati i ricavi derivanti dagli skybox. Il progetto prevede complessivamente n. 20 skybox, dei quali n. 10 destinati alla disponibilità delle società sportive e n. 10 mantenuti in capo al gestore, con una capienza per questi ultimi di 169 posti interni.

La stima dei ricavi relativi agli skybox nella disponibilità del gestore è stata sviluppata mediante un'analisi di mercato condotta sui listini ufficiali pubblicati da club di Serie A, dalla quale è emerso un valore di riferimento pari a € 345 per posto per partita (IVA esclusa). Tale parametro tiene conto del posizionamento qualitativo atteso dell'impianto post-riqualificazione — stadio UEFA Categoria 4, con suite dotate di arredi premium, servizi di hospitality dedicati e visuale diretta sul campo di gioco — ed è stato verificato come coerente con i dati di mercato rilevati per impianti comparabili. Dal parametro lordo è stato dedotto il 20% a titolo di costi di gestione degli spazi (catering, personale dedicato, manutenzione delle suite e oneri amministrativi), ottenendo un valore netto di € 276 per posto per partita.



Il ricavo annuo da skybox è stato quindi determinato applicando il parametro netto alla capienza complessiva (169 posti), a un tasso di occupancy prudenziale dell'80% e a un calendario di 38 partite stagionali, comprensivo delle gare casalinghe di entrambe le società sportive utilizzatrici dell'impianto.

## 2. Commerciale

La componente commerciale è stata stimata sulla base di un'analisi di mercato riferita alle locazioni retail nell'area di riferimento, distinguendo tra commercio di vicinato e medie strutture di vendita. L'analisi ha preso in considerazione valori locativi rilevati per immobili comparabili per localizzazione, accessibilità, visibilità, destinazione d'uso e caratteristiche dimensionali.

Sulla base delle evidenze raccolte è stato individuato un canone medio di mercato applicabile agli spazi commerciali previsti nel progetto. La stima tiene conto della qualità architettonica e funzionale del compendio riqualificato, del potenziale posizionamento dei brand insediabili, nonché della particolare natura dell'immobile e del contesto urbano e sportivo nel quale gli spazi risultano inseriti. Ai fini del modello valutativo, per il primo anno di attività è stato applicato uno sconto pari al 25% sui ricavi commerciali teorici a regime, al fine di rappresentare una fase iniziale di avviamento, progressiva occupazione degli spazi e consolidamento dell'attrattività commerciale del compendio.

## 3. Villa Piantelli

Per Villa Piantelli è stata ipotizzata la messa a reddito degli spazi a seguito degli interventi di riqualificazione, assumendo un canone locativo medio coerente con destinazioni direzionali e/o compatibili con le caratteristiche architettoniche, funzionali e storico-testimoniali dell'immobile.

La stima del canone ha tenuto conto della particolare natura del bene, del suo inserimento all'interno del più ampio progetto di valorizzazione del compendio, nonché della possibilità di ospitare funzioni qualificate in grado di valorizzarne il pregio e la riconoscibilità. Il canone assunto nel modello è stato pertanto determinato in coerenza con valori di mercato riferibili a immobili direzionali e assimilabili, opportunamente ponderati in funzione delle specificità dell'asset.

## 4. Eventi non calcistici

È stata infine considerata una componente di ricavo derivante dall'organizzazione di eventi non calcistici all'interno dello Stadio. Tale voce è stata stimata mediante la predisposizione di un modello gestionale semplificato, fondato sull'individuazione di un numero annuo di eventi potenzialmente ospitabili e sull'applicazione di una tariffa media per partecipante.

La stima tiene conto della possibilità di utilizzare l'impianto, nella configurazione riqualificata, per manifestazioni, eventi aziendali, spettacoli, iniziative culturali e altre attività extra-sportive compatibili con le caratteristiche dello Stadio.

La quota del canone immobiliare, calcolata separatamente rispetto al semplice ricavo da evento e utilizzata ai fini della valutazione, è stata stimata nel 15% dei ricavi potenziali generati dall'organizzazione degli eventi sopra descritti.

Anche per tale componente, nel primo anno di attività è stato applicato uno sconto pari al 25% sui ricavi teorici a regime, al fine di riflettere una fase iniziale di avviamento dell'attività, progressivo posizionamento dell'impianto sul mercato e graduale consolidamento della domanda.

## TASSI

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Ai fini della presente valutazione sono stati assunti due distinti tassi di attualizzazione (o sconto, WACC), coerenti con le differenti fasi temporali e con il diverso profilo di rischio dell'operazione.

- Per il periodo iniziale, caratterizzato dalle attività propedeutiche alla riqualificazione e dal completamento dell'intervento, è stato adottato un tasso di attualizzazione che rappresenti la rischiosità dell'intervento di riqualificazione del bene:
- Per il periodo successivo, decorrente dalla fine dei lavori di riqualificazione e dalla messa a regime del compendio sino alla conclusione del diritto concessorio novantanovenale, è stato invece assunto un tasso di attualizzazione adeguatamente ridotto, in ragione della diversa configurazione dell'asset, della stabilizzazione dei flussi reddituali e del mutato profilo di rischio dell'investimento.



## 6. Variabili Finanziarie

### 6.1. Inflazione

Il Tasso di Inflazione è utilizzato nella valutazione per l'indicizzazione dei canoni e nel calcolo del *Cap Rate* secondo il seguente schema:

- Inflazione 1° periodo: 1,37%

Media mobile (simple moving average) delle ultime 12 rilevazioni del FOI - indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi

- Inflazione 2° Periodo: 1,68%

Media aritmetica tra Inflazione 1° periodo e inflazione a regime;

- Inflazione a Regime: 2,00%

Inflazione prospettica da Bollettino Economico BCE.

Il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi è rappresentato dal *Weighted average cost of capital (WACC)*, ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: capitale di credito (mezzi di terzi) e capitale azionario (mezzi propri). La formula standard per il WACC è:

$$\text{WACC} = K_d (D/D+E) + K_e (E/D+E)$$

dove:

E = Equity

D = Debt

E + D = Capitale investito.

K<sub>d</sub> = Costo del Debito

K<sub>e</sub> = Costo dell'Equity



## 6.2. Costo del Debito e Costo dell'Equity

In particolare, nello sviluppo dei calcoli, il costo dell'equity "Ke" e il costo del debito "Kd" sono stati determinati dalla combinazione dei seguenti fattori:

$$K_e = (1 + \text{Risk Free}) * (1 + \text{Risk Premium}) - 1$$

$$K_d = (1 + \text{IRS}) * (1 + \text{SPREAD}) - 1$$

dove:

Risk Free = Rendimento a medio/lungo termine dei Titoli privi di rischio;

Risk Premium = rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione;

EURIRS = tasso a medio-lungo termine solitamente alla base dei finanziamenti concessi dagli Istituti di Credito;

SPREAD = margine di guadagno dell'istituto di Credito.

### RISK FREE

Per la determinazione del *Risk Free* è stata calcolata la media dei rendimenti lordi giornalieri dei BTP degli ultimi 90 giorni di apertura della borsa (Fonte: CER).

Nella tabella sotto, vengono riportati i rendimenti medi dei BTP a 5<sup>2</sup>, 10<sup>3</sup>, 15<sup>4</sup>, 20<sup>5</sup> e 30<sup>6</sup> anni e di conseguenza calcolati i rendimenti medi a 12, 18 e 25 anni.

La media degli ultimi 90 giorni di apertura della borsa disponibili alla data di valutazione fornisce i seguenti valori:

---

2 Italy Govt Bonds 5 Year Gross Yield - GBTPGR5:IND

3 Italy Govt Bonds 10 Year Gross Yield - GBTPGR10:IND

4 Italy Govt Bonds 15 Year Gross Yield – GBTPGR15:IND

5 Italy Govt Bonds 20 Year Gross Yield – GBTPGR20:IND

6 Italy Govt Bonds 30 Year Gross Yield – GBTPGR30:IND

| BTP 30/06/2026                 |               |          |
|--------------------------------|---------------|----------|
| Ultimi 90 gg apertura<br>borsa | Dati          | Totale % |
| Gen 26 - Mag 26                | Media 5 anni  | 2,98     |
|                                | Media 10 anni | 3,64     |
|                                | Media 15 anni | 4,07     |
|                                | Media 20 anni | 4,26     |
|                                | Media 30 anni | 4,47     |
|                                | Media 12 anni | 3,85     |
|                                | Media 18 anni | 4,16     |
|                                | Media 25 anni | 4,36     |

### 6.3. Risk Premium

La determinazione del *Risk Premium*, che misura il rischio specifico dell'immobile oggetto di valutazione, avviene attraverso l'approccio *Build up*, combinando le singole voci di rischio sistematico attribuibili ad un immobile (Location, Stato Locativo e Caratteristiche del Cespite). In particolare, il rischio specifico viene elaborato in funzione di 3 variabili principali (Rischi di I° livello), che emergono dalla combinazione di una serie di "n" variabili secondarie (Rischi di II° livello).

Per completezza, si riporta di seguito l'elenco delle variabili di primo e secondo livello considerate nel processo analitico di costruzione del *Risk Premium* nella valutazione con il **Metodo Finanziario**

#### – Reddittuale:

- Location (I° Livello)
  - City Size (II° Livello);
  - Posizione: centro, semicentro, periferia, hinterland (II° Livello);
  - Qualità dei servizi di zona (II° Livello);
  - Accessibilità (II° Livello);
- Stato Locativo (I° Livello):
  - Livello di Occupancy (II° Livello);
  - Vacancy di riferimento del mercato (II° Livello);
  - Passing Rent vs Erv (II° Livello);
  - Scadenze Contrattuali (II° Livello);
- Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile (I° Livello):
  - Stato Di Manutenzione (II° Livello);



c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

- Fungibilità (II° Livello);
- Destinazione d'uso (II° Livello);
- Classe Dimensionale (II° Livello);

Oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, nella determinazione del Risk Premium si considera anche un fattore riconducibile all’andamento generale del comparto immobiliare di riferimento.

Gli effetti che le variazioni oggettive (Inflazione/BTP/IRS) hanno sulla rischiosità dell’immobile siano esse crescenti ovvero decrescenti, possono quindi essere normalizzati attraverso un incremento/decremento della componente “comparto mercato” che concorre alla definizione Risk Premium.

**EURIRS**

Come per la determinazione del *Risk Free*, anche per l'IRS è stato considerato il valore medio dei tassi giornalieri degli ultimi 90 giorni di apertura della borsa a 5, 10, 15, 20 e 30 anni e di conseguenza i valori medi a 12, 18 e 25 anni. (Fonte: CER)

La media degli ultimi 90 giorni di apertura della borsa fornisce i seguenti valori:

| EURIRS 30/06/2026              |               |          |
|--------------------------------|---------------|----------|
| Ultimi 90 gg apertura<br>borsa | Dati          | Totale % |
| Gen 26 - Mag 26                | Media 5 anni  | 2,67     |
|                                | Media 10 anni | 2,94     |
|                                | Media 15 anni | 3,12     |
|                                | Media 20 anni | 3,18     |
|                                | Media 30 anni | 3,13     |
|                                | Media 12 anni | 3,03     |
|                                | Media 18 anni | 3,15     |
|                                | Media 25 anni | 3,16     |

**SPREAD**

Per la determinazione dello Spread, riferito all’investimento immobiliare, considerata l’impossibilità di reperire dati puntuali dai data provider economico-finanziari, oltre alle dovute considerazioni sulle condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per

operazioni immobiliari), la scelta del tasso è riconducibile al fatto che il costo del capitale di debito debba essere, per assunto valutativo, superiore al *Risk Free*.

## 6.4. Tassi utilizzati in valutazione

### Tasso di attualizzazione nella fase di sviluppo

Nella fase di sviluppo dell'intervento, il flusso di cassa atteso è stato attualizzato applicando un tasso WACC pari all'**11,25%**, determinato sulla base della struttura finanziaria del progetto. Il costo del capitale proprio (Ke) è stato stimato al 16,24%, riflettendo il profilo di rischio tipico di un'operazione immobiliare in fase costruttiva, mentre il costo del debito bancario (Kd) si attesta al 6,26%, coerentemente con le condizioni di mercato del credito applicabili al progetto. Tale tasso incorpora la rischiosità connessa alla realizzazione dell'opera, alle incertezze legate ai tempi di costruzione e alla commercializzazione, nonché alla struttura di leva finanziaria corrente dell'operazione.

| Discount Rate - WACC  |        |                         |        |
|-----------------------|--------|-------------------------|--------|
| MEZZI PROPRI (Equity) |        | MEZZI DI TERZI (Banche) |        |
| 50,00%                |        | 50,00%                  |        |
| RITORNO MEZZI PROPRI  |        | RITORNO MEZZI DI TERZI  |        |
| Risk Free             | 2,98%  | IRS                     | 2,67%  |
| Risk Premium          | 12,88% | Spread                  | 3,50%  |
| Ke                    | 16,24% | Kd                      | 6,26%  |
| WACC                  |        | Tot. Corrente           | 11,25% |
| Inflazione            |        |                         | 2,00%  |
| WACC                  |        | Tot. Costante           | 9,07%  |

| Tassi         | Fonte                                                     | %      |
|---------------|-----------------------------------------------------------|--------|
| Inflazione    | Bollettino economico BCE - inflazione prospettica         | 2,00%  |
| Risk Free     | Media rendimento giornaliero (ultimi 3 mesi) btp a 5 anni | 2,98%  |
| IRS           | Media tasso giornaliero (ultimi 3 mesi) EURIRS a 5 anni   | 2,67%  |
| Spread        | Stimato                                                   | 3,50%  |
| Equity        | Stimato                                                   | 50,00% |
| Debt          | Stimato                                                   | 50,00% |
| Risk Premium  | Stimato                                                   | 12,88% |
| WACC costante | Tabella a Lato                                            | 9,07%  |

### Tasso di attualizzazione nella fase a reddito

A partire dal momento in cui l'immobile entra nella fase operativa a reddito, e per tutta la durata residua della concessione fino al 99° anno, il tasso di attualizzazione adottato si riduce al 7,25%, determinato su una struttura finanziaria stabilizzata. In questa fase, il profilo di rischio dell'operazione risulta significativamente ridotto rispetto alla fase di sviluppo: i flussi di cassa sono generati da un asset operativo con ricavi locativi prevedibili e relativamente stabili. Il costo del capitale proprio beneficia di un risk premium contenuto (3,40%), mentre lo spread applicato al debito è pari al 3,50%,



c\_9969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

in linea con le condizioni di finanziamento ordinario su asset immobiliari a reddito. L'adozione di un tasso inferiore in questa fase riflette pertanto la minore volatilità attesa dei flussi e la natura consolidata dell'investimento nel lungo periodo concessorio.

| Discount Rate - WACC          |               |                                 |       |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------|-------|
| MEZZI PROPRI (Equity)         |               | MEZZI DI TERZI (Banche)         |       |
| 40,00%                        |               | 60,00%                          |       |
| RITORNO MEZZI PROPRI (Equity) |               | RITORNO MEZZI DI TERZI (Banche) |       |
| Risk Free                     | 4,47%         | IRS                             | 3,13% |
| Risk Premium                  | 4,14%         | Spread                          | 3,00% |
| Ke                            | 8,79%         | Kd                              | 6,22% |
| WACC                          | Tot. Corrente | 7,25%                           |       |

| Tassi               | Fonte                                                       | %     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|-------|
| Inflazione a regime | Bollettino economico BCE – inflazione prospettica           | 2,00% |
| WACC                | Tabella A (a lato)                                          | 7,25% |
| Risk Free           | Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni | 4,47% |
| Risk Premium (Wacc) | Stima (build up approach)                                   | 4,14% |
| Spread              | Stima                                                       | 3,00% |
| IRS                 | Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)                    | 3,13% |

## 7. Valutazione

### 7.1. Assumption valutive

La valutazione è stata sviluppata assumendo la completa riqualificazione dello Stadio e di Villa Piantelli, secondo le ipotesi progettuali e funzionali rappresentate nella documentazione disponibile. L'analisi considera, pertanto, sia lo scenario ante intervento, riferito alla situazione reddituale attualmente in essere, sia lo scenario To Be, rappresentativo dell'assetto a regime successivo al completamento degli interventi di riqualificazione.

Con riferimento alla fase As Is, i ricavi considerati sono riconducibili ai flussi oggi presenti, derivanti dai contratti e dagli accordi in essere. In particolare, per Villa Piantelli si è assunto il mantenimento dei contratti di locazione attualmente vigenti sino alla relativa scadenza, mentre per lo Stadio è stato considerato il contributo attualmente corrisposto per il relativo utilizzo sino alla conclusione dei lavori di riqualificazione.

Nello scenario To Be, i ricavi sono stati stimati con riferimento alle diverse componenti economiche attivabili a seguito del completamento degli interventi, distinguendo tra ricavi da utilizzo dello Stadio, ricavi da skybox, ricavi da superfici commerciali, ricavi da Villa Piantelli e ricavi da eventi non calcistici.

#### Ricavi To Be

##### 1. Eventi calcistici

Per quanto riguarda lo Stadio, il ricavo principale è rappresentato dal canone concessorio annuo per l'utilizzo dell'impianto sportivo da parte delle società calcistiche. Tale canone è stato stimato mediante un'analisi comparativa riferita a un campione di stadi italiani ritenuti comparabili per dimensione, caratteristiche funzionali, bacino di utenza e localizzazione.

L'analisi ha preso in esame i valori riconducibili ai canoni o ai costi sostenuti dalle società sportive per l'utilizzo degli impianti, desunti anche dall'analisi dei bilanci delle società calcistiche. Tali valori sono stati rapportati al numero di posti a sedere degli impianti comparabili, al fine di individuare un parametro unitario espresso in Euro/posto a sedere.

Sulla base delle evidenze raccolte, è stato assunto un canone opportunamente ponderato pari a 46,65 €/posto a sedere per club. Tale parametro è stato applicato al numero di posti a sedere previsto dal progetto nella configurazione non europea dello Stadio (con esclusione dei posti a sedere riservati ai media e dei 169 posti inclusi negli Sky Box gestiti dal Concessionario) e successivamente moltiplicato per le n. 2 società sportive che utilizzeranno l'impianto.

| Canone utilizzo stadio<br>/ posti a sedere | N ° posti a sedere da<br>progetto (esclusi<br>media e 10 skybox) | N° squadre | Totale      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 46,65 € / posto                            | 31.397                                                           | 2          | 2.929.664 € |

## 2. Skybox

All'interno della componente reddituale riferita allo Stadio sono stati inoltre considerati i ricavi derivanti dagli skybox. Il progetto prevede complessivamente n. 20 skybox, dei quali n. 10 destinati alla disponibilità delle società sportive e n. 10 mantenuti in capo al gestore, con una capienza per questi ultimi di 169 posti interni.

La stima dei ricavi relativi agli skybox nella disponibilità del gestore è stata sviluppata mediante un'analisi di mercato condotta sui listini ufficiali pubblicati da club di Serie A, dalla quale è emerso un valore di riferimento pari a € 345 per posto per partita (IVA esclusa). Tale parametro tiene conto del posizionamento qualitativo atteso dell'impianto post-riqualificazione — stadio UEFA Categoria 4, con suite dotate di arredi premium, servizi di hospitality dedicati e visuale diretta sul campo di gioco — ed è stato verificato come coerente con i dati di mercato rilevati per impianti comparabili.

Dal parametro lordo è stato dedotto il 20% a titolo di costi di gestione degli spazi (catering, personale dedicato, manutenzione delle suite e oneri amministrativi), ottenendo un valore netto di € 276 per posto per partita.

Il ricavo annuo da skybox è stato quindi determinato applicando il parametro netto alla capienza complessiva (169 posti), a un tasso di occupancy prudenziale dell'80% e a un calendario di 38 partite stagionali, comprensivo delle gare casalinghe di entrambe le società sportive utilizzatrici dell'impianto. In questo modo si è ottenuto un importo annuo di 1.417.978 €, da considerarsi quale ricavo da locazione degli spazi skybox attribuibile al gestore dell'impianto.

| N° posti sky box<br>Concessionario | %<br>occupancy | Prezzo<br>medio lordo<br>a partita | % costi di<br>gestione sui<br>ricavi | Prezzo<br>medio<br>netto a<br>partita | Totale ricavi<br>da sky box<br>( € ) |
|------------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 169                                | 80 %           | 345 €                              | 20 %                                 | 276 €                                 | 1.417.978 €                          |

## 3. Superfici commerciali



Per le superfici commerciali è stata svolta un'analisi di mercato riferita sia al commercio di vicinato sia alle medie strutture di vendita presenti nell'area di riferimento. L'analisi ha preso in considerazione immobili comparabili per localizzazione, accessibilità, visibilità, dimensione, destinazione d'uso e contesto urbano.

Tenuto conto della particolare natura del compendio, della posizione, del contesto sportivo-commerciale di riferimento e della qualità attesa dell'intervento di riqualificazione, è stato assunto un canone medio pari a 200 €/mq/anno.

Tale valore è stato ritenuto coerente con il potenziale posizionamento degli spazi commerciali nel futuro assetto del compendio, considerando sia l'attrattività connessa alla presenza dello Stadio riqualificato, sia la possibilità di insediare operatori commerciali coerenti con il nuovo contesto funzionale.

#### **4. Villa Piantelli**

Con riferimento a Villa Piantelli, si è ritenuto non pienamente rappresentativo un approccio valutativo basato esclusivamente su un modello gestionale fondato sul numero di eventi, partecipanti o utilizzi temporanei degli spazi, in quanto caratterizzato da un elevato grado di aleatorietà.

Pertanto, ai fini della valutazione, è stato assunto un canone concessorio annuo coerente con la possibile messa a reddito dell'immobile, tenendo conto della componente gestionale rilevabile nell'area di riferimento, delle caratteristiche architettoniche e funzionali del bene e della sua particolare natura all'interno del più ampio progetto di valorizzazione.

Sulla base di tali considerazioni, per Villa Piantelli è stato assunto un canone unitario pari a 150 €/mq/anno, determinato a seguito di un'analisi di mercato riferita al segmento direzionale e opportunamente rivalutata in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, della sua particolare natura architettonica e del contesto di valorizzazione in cui lo stesso risulta inserito.

#### **5. Eventi non calcistici**

È stata infine considerata una componente di ricavo derivante dallo svolgimento di eventi non calcistici all'interno dello Stadio. Tale componente è stata stimata mediante la predisposizione di un modello gestionale semplificato, fondato sulla quantificazione di un numero annuo di eventi potenzialmente ospitabili, sull'ipotesi di partecipanti medi per evento e sull'applicazione di un prezzo medio per biglietto.

Il ricavo lordo teorico derivante da tali eventi è stato successivamente ricondotto a una quota sostenibile e riconoscibile alla proprietà o al soggetto concedente come canone immobiliare (pari a circa il 15%), al fine di rappresentare il beneficio economico effettivamente attribuibile all'asset nell'ambito del modello valutativo.

Sulla base delle ipotesi adottate, i ricavi annui derivanti dagli eventi non calcistici sono stati stimati in circa 1.690.911 Euro.

| Tipologia evento | N° eventi / anno | Presenze medie / evento | Prezzo medio / evento | Rental fee ( % su ricavi evento) | Totale (€)  |
|------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------|
| Eventi sportivi  | 4                | 22.165*                 | 30 €                  | 15 %                             | 398.980 €   |
| Concerti         | 8                | 21.532**                | 50 €                  | 15 %                             | 1.291.932 € |
|                  |                  |                         |                       |                                  | 1.690.911 € |

\*: per stimare le presenze medie per eventi sportivi si è ipotizzato un tasso di occupancy pari a 70% dei posti a sedere totali dello stadio post riqualificazione.

\*\* : per stimare le presenze medie per concerti si è ipotizzata una riduzione della capacità dello stadio dovuta alla presenza del palco. In particolare, si è ipotizzata una riduzione del 15% dei posti disponibili (da 31.665 a 26.915) e una % di biglietti venduti pari ad 80% dei biglietti disponibili.

## Costi diretti e indiretti

### 1. Costi diretti di costruzione

Per quanto riguarda i costi diretti di costruzione relativi alla fase di sviluppo, sono stati assunti i costi risultanti dalla documentazione progettuale disponibile e dal quadro economico di progetto già presentato, per un importo complessivo pari a circa 84 milioni di Euro.

Tale importo è stato considerato rappresentativo degli interventi necessari alla completa riqualificazione dello Stadio e delle ulteriori componenti progettuali previste, costituendo la base di riferimento per la successiva stima dei costi indiretti e degli ulteriori oneri connessi allo sviluppo.

| Importo Hard Costs da progetto | Durata stimata cantiere | Importo Hard Costs indicizzati |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 84.354.368 €                   | 5 anni                  | 88.061.866 €                   |

### 2. Costi indiretti e soft cost

I costi indiretti sono stati stimati come incidenza percentuale sui costi diretti di costruzione, in funzione della natura e della complessità dell'intervento. In particolare, i soft cost sono stati determinati applicando un'incidenza pari al 6% dei costi diretti, al fine di ricomprendere le principali voci tecniche, amministrative e professionali connesse allo sviluppo dell'operazione.



Le ulteriori componenti di costo sono state stimate in coerenza con le ipotesi progettuali e gestionali assunte nel modello, distinguendo tra costi operativi, costi di gestione amministrativa, imposte, assicurazioni e accantonamenti per manutenzione straordinaria.

| % incidenza Soft Costs su Hard Costs | Importo Soft Costs stimati | Importo Soft Costs indicizzati |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 6 %                                  | 5.061.262 €                | 5.127.097 €                    |

### 3. Imposta di registro

I costi sostenuti dalla proprietà per la registrazione dei contratti di locazione sono stati stimati mediante applicazione di un'incidenza percentuale pari al 0,5% ai ricavi lordi.

### 4. Costi di gestione amministrativa

I costi di gestione amministrativa sono stati stimati mediante applicazione di un'incidenza percentuale pari al 0,5% ai ricavi lordi, al fine di considerare gli oneri connessi alla gestione ordinaria, amministrativa e contabile dell'asset a regime.

### 5. Imposte, assicurazioni e ulteriori costi ricorrenti

Non avendo evidenza puntuale della struttura dei costi post progetto, alcune voci ricorrenti sono state determinate in via parametrica. In particolare, le imposte (IMU) sono state calcolate applicando un'incidenza pari all'8% ai ricavi immobiliari stimati per il primo anno post intervento.

| % incidenza I.M.U. su ricavi | Importo I.M.U. annuale stimata |
|------------------------------|--------------------------------|
| 8 %                          | 686.092 €                      |

Le assicurazioni sono state invece stimate applicando un'incidenza pari allo 0,15% del Costo di ricostruzione stimato dell'edificio, con un importo pari a circa 177.144 Euro per il primo anno.

| Costo di Ricostruzione stimato | % incidenza premio assicurativo su Costo di Ricostruzione | Importo premio assicurativo 1° anno |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 118.096.115 €                  | 0,15 %                                                    | 177.144 €                           |

### 6. Accantonamenti per manutenzione straordinaria



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

Ai fini della corretta rappresentazione della sostenibilità gestionale dell’asset nel lungo periodo, sono stati inoltre considerati accantonamenti per manutenzione straordinaria, calcolati come incidenza percentuale sul costo di costruzione.

Tale voce è finalizzata a rappresentare le risorse necessarie per preservare nel tempo la funzionalità, l’efficienza e il valore del compendio riqualificato, tenendo conto della durata del diritto concessorio e della natura specialistica dell’impianto sportivo.

| Costo di Ricostruzione stimato | % incidenza accantonamenti per manutenzione straordinaria su Costo di Ricostruzione | Importo accantonamento per manutenzione straordinaria 1° anno |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 118.096.115 €                  | 0,25 %                                                                              | 295.240 €                                                     |



## 8. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni e limitazioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare Il Valore di Mercato relativo alla concessione per 99 anni dei beni immobili oggetto della valutazione alla data del **30 maggio 2026**, come segue:

**€ 17.660.000,00**

**(€ diciassette milioni seicentosessantamila/00)**

Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto/premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

La presente valutazione e relazione sono state predisposte, in compliance con quanto richiesto dal RICS Valuation - Global Standards (Red Book), dal seguente gruppo di professionisti:



Amministratore Delegato

RINA Prime Valuation S.r.l.

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n. [REDACTED]

**Revisore:**



*UP* Director

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Milano al n. [REDACTED]

**Team di progetto:**

- Responsabile di Progetto: Ing [REDACTED] - Senior Manager;
- Analyst – Dott. [REDACTED]
- Research and Market Analysis – Centro Studi RINA Prime Valuation S.r.l.
- Contract Manager - Dott. [REDACTED] - Senior Director



c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

## 9. Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC). Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Valuation S.r.l., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.



## 10. Allegati

Allegato 1 – Flussi di cassa

Allegato 2 – Determinazione della rateizzazione del MV

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 - Incarico



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E



**Milano** Via Lentasio 7

**Genova** Via Corsica 80-82 R

**Roma** Via della Conciliazione 1



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

## **ALLEGATO 1**

Flussi di cassa





c\_d969 ,Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

Alla luce delle assunzioni e delle ipotesi illustrate nei precedenti paragrafi della presente relazione, si procede ora alla rappresentazione dei flussi di cassa attesi relativi alla concessione novantanovennale oggetto di valutazione. Tali flussi costituiscono la base di riferimento per le successive elaborazioni economico-finanziarie finalizzate alla determinazione del valore della concessione.

| Codice Immobile                              |                                               | Comune     | Indirizzo            |             | Destinazione |             | Metodo Valutativo                   |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|-------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1                                            |                                               | GENOVA     | Via De Prà a Marassi |             | PUBBLICO     |             | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| PERIODI                                      |                                               |            | 1                    | 2           | 3            | 4           | 5                                   | 6          | 7         | 8         | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
| Ricavi da locazione                          |                                               |            |                      |             |              |             |                                     |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 458.970              | 463.686     | 469.528      | 476.571     | 483.720                             | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| BAISTROCCHI                                  | Canone contrattuale                           |            | 1.349                | 1.366       | 1.386        | 1.406       | 235                                 | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| GENITORI INSIEME                             | Canone contrattuale                           |            | 110                  | 111         | 113          | 114         | 67                                  | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     | Canone contrattuale                           |            | 935                  | 946         | 959          | 321         | 0                                   | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |            | 461.364              | 466.109     | 471.986      | 478.413     | 484.022                             | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Eventi calcistici e Skybox                   | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 4.800.147  | 4.896.150 | 4.994.073 | 5.093.955  | 5.195.834  | 5.299.750  | 5.405.745  | 5.513.860  | 5.624.138  | 5.736.620  | 5.851.353  | 5.968.380  | 6.087.747  | 6.209.502  | 6.333.692  |
| Commerciale                                  | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 1.865.289  | 2.536.793 | 2.587.529 | 2.639.280  | 2.692.066  | 2.745.907  | 2.800.825  | 2.856.841  | 2.913.978  | 2.972.258  | 3.031.703  | 3.092.337  | 3.154.184  | 3.217.267  | 3.281.613  |
| Villa Musso Piantelli                        | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 314.663    | 320.956   | 327.375   | 333.923    | 340.601    | 347.413    | 354.362    | 361.449    | 368.678    | 376.051    | 383.572    | 391.244    | 399.069    | 407.050    | 415.191    |
| Eventi                                       | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 1.400.177  | 1.904.240 | 1.942.325 | 1.981.172  | 2.020.795  | 2.061.211  | 2.102.435  | 2.144.484  | 2.187.374  | 2.231.121  | 2.275.744  | 2.321.258  | 2.367.684  | 2.415.037  | 2.463.338  |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 8.380.276  | 9.658.140 | 9.851.303 | 10.048.329 | 10.249.296 | 10.454.282 | 10.663.367 | 10.876.635 | 11.094.167 | 11.316.051 | 11.542.372 | 11.773.219 | 12.008.684 | 12.248.857 | 12.493.834 |
| Costi operativi                              |                                               |            |                      |             |              |             |                                     |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%      | 2.307                | 2.331       | 2.360        | 2.392       | 2.420                               | 41.901     | 48.291    | 49.257    | 50.242     | 51.246     | 52.271     | 53.317     | 54.383     | 55.471     | 56.580     | 57.712     | 58.866     | 60.043     | 61.244     | 62.469     |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%      | 6.920                | 6.992       | 7.080        | 7.176       | 7.260                               | 125.704    | 144.872   | 147.770   | 150.725    | 153.739    | 156.814    | 159.951    | 163.150    | 166.413    | 169.741    | 173.136    | 176.598    | 180.130    | 183.733    | 187.408    |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102    |                      |             |              |             |                                     | 686.092    | 686.092   | 686.092   | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144    |                      |             |              |             |                                     | 192.963    | 196.823   | 200.759   | 204.774    | 208.870    | 213.047    | 217.308    | 221.654    | 226.087    | 230.609    | 235.221    | 239.926    | 244.724    | 249.619    | 254.611    |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 0                    | 0           | 0            | 0           | 0                                   | 321.606    | 328.038   | 334.598   | 341.290    | 348.116    | 355.078    | 362.180    | 369.424    | 376.812    | 384.348    | 392.035    | 399.876    | 407.874    | 416.031    | 424.352    |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |            | 186.371              | 188.893     | 191.273      | 195.039     | 198.860                             | 1.368.267  | 1.404.115 | 1.418.476 | 1.433.123  | 1.448.064  | 1.463.303  | 1.478.848  | 1.494.703  | 1.510.875  | 1.527.371  | 1.544.196  | 1.561.358  | 1.578.864  | 1.596.719  | 1.614.932  |
| Costi Sviluppo                               |                                               |            |                      |             |              |             |                                     |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 2.998.012            | 31.031.593  | 14.545.772   | 25.592.579  | 13.893.910                          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 3.649.300            | 410.845     | 417.917      | 426.275     | 222.761                             | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002  | 512.872              | 523.130     | 0            | 0           | 0                                   | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | CCC                                           | 313.076    | 154.988              | 158.088     | 0            | 0           | 0                                   | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450    | 172.500              | 175.950     | 0            | 0           | 0                                   | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |            | 7.487.673            | 32.299.605  | 14.963.688   | 26.018.854  | 14.116.671                          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |            | -7.212.680           | -32.022.390 | -14.682.975  | -25.735.479 | -13.831.509                         | 7.012.010  | 8.254.025 | 8.432.828 | 8.615.206  | 8.801.232  | 8.990.978  | 9.184.520  | 9.381.932  | 9.583.293  | 9.788.680  | 9.998.176  | 10.211.861 | 10.429.820 | 10.652.138 | 10.878.903 |
| TO BE                                        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |                      |             |              |             |                                     | 0,5        | 1,5       | 2,5       | 3,5        | 4,5        | 5,5        | 6,5        | 7,5        | 8,5        | 9,5        | 10,5       | 11,5       | 12,5       | 13,5       | 14,5       |
|                                              | Periododi                                     |            |                      |             |              |             |                                     | 0,97       | 0,90      | 0,84      | 0,78       | 0,73       | 0,68       | 0,63       | 0,59       | 0,55       | 0,51       | 0,48       | 0,45       | 0,42       | 0,39       | 0,36       |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |            |                      |             |              |             |                                     | 6.770.861  | 7.431.386 | 7.079.131 | 6.743.341  | 6.423.262  | 6.118.174  | 5.827.389  | 5.550.250  | 5.286.128  | 5.034.424  | 4.794.564  | 4.566.000  | 4.348.210  | 4.140.695  | 3.942.977  |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |            | 160.535.883          |             |              |             |                                     |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| SVILUPPO                                     | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |                      |             |              |             |                                     | 0,5        | 1,5       | 2,5       | 3,5        | 4,5        | 5,5        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periododi                                     |            |                      |             |              |             |                                     | 0,95       | 0,85      | 0,77      | 0,69       | 0,62       | 0,56       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |            | -6.838.276           | -27.290.011 | -11.247.708  | -17.720.754 | -8.560.901                          | 89.314.508 |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               | €          | 17.660.000           |             |              |             |                                     |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |



c\_d969 , Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

| Codice Immobile                              |                                               | Comune     | Indirizzo            |            | Destinazione |            | Metodo Valutativo                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------|------------|--------------|------------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1                                            |                                               | GENOVA     | Via De Prà a Marassi |            | PUBBLICO     |            | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| PERIODI                                      |                                               |            | 21                   | 22         | 23           | 24         | 25                                  | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31         | 32         | 33         | 34         | 35         | 36         | 37         | 38         | 39         | 40         |
| Ricavi da locazione                          |                                               |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Eventi calcistici e Skybox                   | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| BAISTROCCHI                                  | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| GENITORI INSIEME                             | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 6.460.366            | 6.589.574  | 6.721.365    | 6.855.792  | 6.992.908                           | 7.132.766  | 7.275.422  | 7.420.930  | 7.569.349  | 7.720.736  | 7.875.150  | 8.032.653  | 8.193.306  | 8.357.173  | 8.524.316  | 8.694.802  | 8.868.698  | 9.046.072  | 9.226.994  | 9.411.534  |
| Commerciale                                  | Canone contrattuale                           |            | 3.347.245            | 3.414.190  | 3.482.474    | 3.552.123  | 3.623.166                           | 3.695.629  | 3.769.542  | 3.844.932  | 3.921.831  | 4.000.268  | 4.080.273  | 4.161.879  | 4.245.116  | 4.330.018  | 4.416.619  | 4.504.951  | 4.595.050  | 4.686.951  | 4.780.690  | 4.876.304  |
| Villa Musso Piantelli                        | Canone contrattuale                           |            | 423.495              | 431.965    | 440.604      | 449.416    | 458.405                             | 467.573    | 476.924    | 486.463    | 496.192    | 506.116    | 516.238    | 526.563    | 537.094    | 547.836    | 558.793    | 569.969    | 581.368    | 592.995    | 604.855    | 616.952    |
| Eventi                                       | Canone contrattuale                           |            | 2.512.605            | 2.562.857  | 2.614.114    | 2.666.396  | 2.719.724                           | 2.774.119  | 2.829.601  | 2.886.193  | 2.943.917  | 3.002.795  | 3.062.851  | 3.124.108  | 3.186.590  | 3.250.322  | 3.315.329  | 3.381.635  | 3.449.268  | 3.518.253  | 3.588.618  | 3.660.391  |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |            | 12.743.711           | 12.998.585 | 13.258.557   | 13.523.728 | 13.794.203                          | 14.070.087 | 14.351.489 | 14.638.518 | 14.931.289 | 15.229.915 | 15.534.513 | 15.845.203 | 16.162.107 | 16.485.349 | 16.815.056 | 17.151.357 | 17.494.385 | 17.844.272 | 18.201.158 | 18.565.181 |
| Costi operativi                              |                                               |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%      | 63.719               | 64.993     | 66.293       | 67.619     | 68.971                              | 70.350     | 71.757     | 73.193     | 74.656     | 76.150     | 77.673     | 79.226     | 80.811     | 82.427     | 84.075     | 85.757     | 87.472     | 89.221     | 91.006     | 92.826     |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%      | 191.156              | 194.979    | 198.878      | 202.856    | 206.913                             | 211.051    | 215.272    | 219.578    | 223.969    | 228.449    | 233.018    | 237.678    | 242.432    | 247.280    | 252.226    | 257.270    | 262.416    | 267.664    | 273.017    | 278.478    |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102    | 686.092              | 686.092    | 686.092      | 686.092    | 686.092                             | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144    | 259.703              | 264.897    | 270.195      | 275.599    | 281.111                             | 286.733    | 292.468    | 298.317    | 304.284    | 310.369    | 316.577    | 322.908    | 329.366    | 335.954    | 342.673    | 349.526    | 356.517    | 363.647    | 370.920    | 378.339    |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 432.839              | 441.495    | 450.325      | 459.332    | 468.519                             | 477.889    | 487.447    | 497.196    | 507.140    | 517.282    | 527.628    | 538.181    | 548.944    | 559.923    | 571.121    | 582.544    | 594.195    | 606.079    | 618.200    | 630.564    |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |            | 1.633.508            | 1.652.457  | 1.671.784    | 1.691.498  | 1.711.606                           | 1.732.116  | 1.753.037  | 1.774.376  | 1.796.141  | 1.818.342  | 1.840.987  | 1.864.085  | 1.887.645  | 1.911.676  | 1.936.188  | 1.961.190  | 1.986.692  | 2.012.704  | 2.039.236  | 2.066.299  |
| Costi Sviluppo                               |                                               |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002  | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | CCC                                           | 313.076    | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450    | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |            | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |            | 11.110.203           | 11.346.129 | 11.586.773   | 11.832.230 | 12.082.597                          | 12.337.971 | 12.598.452 | 12.864.143 | 13.135.148 | 13.411.572 | 13.693.526 | 13.981.118 | 14.274.462 | 14.573.673 | 14.878.869 | 15.190.168 | 15.507.693 | 15.831.569 | 16.161.922 | 16.498.882 |
| TO BE                                        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            | 15,5                 | 16,5       | 17,5         | 18,5       | 19,5                                | 20,5       | 21,5       | 22,5       | 23,5       | 24,5       | 25,5       | 26,5       | 27,5       | 28,5       | 29,5       | 30,5       | 31,5       | 32,5       | 33,5       | 34,5       |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            | 0,34                 | 0,32       | 0,29         | 0,27       | 0,26                                | 0,24       | 0,22       | 0,21       | 0,19       | 0,18       | 0,17       | 0,16       | 0,15       | 0,14       | 0,13       | 0,12       | 0,11       | 0,10       | 0,10       | 0,09       |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |            | 3.754.601            | 3.575.133  | 3.404.158    | 3.241.280  | 3.086.121                           | 2.938.320  | 2.797.533  | 2.663.432  | 2.535.703  | 2.414.048  | 2.298.180  | 2.187.829  | 2.082.735  | 1.982.650  | 1.887.337  | 1.796.573  | 1.710.142  | 1.627.840  | 1.549.471  | 1.474.849  |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| SVILUPPO                                     | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |            |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               |            | €                    | 17.660.000 |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |



| Codice Immobile<br>1                         |  |                                               | Comune<br>GENOVA | Indirizzo<br>Via De Prà a Marassi |            | Destinazione<br>PUBBLICO |            | Metodo Valutativo<br>Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|----------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| PERIODI                                      |  |                                               |                  | 41                                | 42         | 43                       | 44         | 45                                                       | 46         | 47         | 48         | 49         | 50         | 51         | 52         | 53         | 54         | 55         | 56         | 57         | 58         | 59         | 60         |  |
| Ricavi da locazione                          |  |                                               |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Eventi calcistici e Skybox                   |  | Canone contrattuale                           | 0                | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| BAISTROCCHI                                  |  | Canone contrattuale                           | 0                | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| GENITORI INSIEME                             |  | Canone contrattuale                           | 0                | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     |  | Canone contrattuale                           | 0                | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      |  | Canone contrattuale                           | 0                | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |  |                                               |                  | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Stadio                                       |  | Canone contrattuale                           | 9.599.764        | 9.791.760                         | 9.987.595  | 10.187.347               | 10.391.094 | 10.598.916                                               | 10.810.894 | 11.027.112 | 11.247.654 | 11.472.607 | 11.702.059 | 11.936.100 | 12.174.822 | 12.418.319 | 12.666.685 | 12.920.019 | 13.178.419 | 13.441.988 | 13.710.827 | 13.985.044 |            |  |
| Commerciale                                  |  | Canone contrattuale                           | 4.973.830        | 5.073.307                         | 5.174.773  | 5.278.268                | 5.383.834  | 5.491.510                                                | 5.601.341  | 5.713.367  | 5.827.635  | 5.944.187  | 6.063.071  | 6.184.333  | 6.308.019  | 6.434.180  | 6.562.863  | 6.694.121  | 6.828.003  | 6.964.563  | 7.103.854  | 7.245.931  |            |  |
| Villa Musso Piantelli                        |  | Canone contrattuale                           | 629.291          | 641.877                           | 654.715    | 667.809                  | 681.165    | 694.788                                                  | 708.684    | 722.858    | 737.315    | 752.061    | 767.103    | 782.445    | 798.094    | 814.055    | 830.337    | 846.943    | 863.882    | 881.160    | 898.783    | 916.759    |            |  |
| Eventi                                       |  | Canone contrattuale                           | 3.733.599        | 3.808.271                         | 3.884.436  | 3.962.125                | 4.041.367  | 4.122.194                                                | 4.204.638  | 4.288.731  | 4.374.506  | 4.461.996  | 4.551.236  | 4.642.261  | 4.735.106  | 4.829.808  | 4.926.404  | 5.024.932  | 5.125.431  | 5.227.939  | 5.332.498  | 5.439.148  |            |  |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |  |                                               |                  | 18.936.484                        | 19.315.214 | 19.701.518               | 20.095.549 | 20.497.460                                               | 20.907.409 | 21.325.557 | 21.752.068 | 22.187.110 | 22.630.852 | 23.083.469 | 23.545.138 | 24.016.041 | 24.496.362 | 24.986.289 | 25.486.015 | 25.995.735 | 26.515.650 | 27.045.963 | 27.586.882 |  |
| Costi operativi                              |  |                                               |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              |  | Imposta di registro                           | 0,50%            | 94.682                            | 96.576     | 98.508                   | 100.478    | 102.487                                                  | 104.537    | 106.628    | 108.760    | 110.936    | 113.154    | 115.417    | 117.726    | 120.080    | 122.482    | 124.931    | 127.430    | 129.979    | 132.578    | 135.230    | 137.934    |  |
|                                              |  | Gestione amministrativa                       | 1,50%            | 284.047                           | 289.728    | 295.523                  | 301.433    | 307.462                                                  | 313.611    | 319.883    | 326.281    | 332.807    | 339.463    | 346.252    | 353.177    | 360.241    | 367.445    | 374.794    | 382.290    | 389.936    | 397.735    | 405.689    | 413.803    |  |
|                                              |  | I.M.U.                                        | 686.102          | 686.092                           | 686.092    | 686.092                  | 686.092    | 686.092                                                  | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |  |
|                                              |  | Premio assicurativo                           | 177.144          | 385.905                           | 393.623    | 401.496                  | 409.526    | 417.716                                                  | 426.071    | 434.592    | 443.284    | 452.150    | 461.193    | 470.416    | 479.825    | 489.421    | 499.210    | 509.194    | 519.378    | 529.765    | 540.361    | 551.168    | 562.191    |  |
|                                              |  | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |                  | 643.176                           | 656.039    | 669.160                  | 682.543    | 696.194                                                  | 710.118    | 724.320    | 738.807    | 753.583    | 768.654    | 784.027    | 799.708    | 815.702    | 832.016    | 848.656    | 865.630    | 882.942    | 900.601    | 918.613    | 936.985    |  |
| Totale Costi Operativi                       |  |                                               |                  | 2.093.903                         | 2.122.059  | 2.150.778                | 2.180.072  | 2.209.952                                                | 2.240.429  | 2.271.516  | 2.303.224  | 2.335.567  | 2.368.556  | 2.402.205  | 2.436.528  | 2.471.536  | 2.507.245  | 2.543.668  | 2.580.820  | 2.618.714  | 2.657.367  | 2.696.792  | 2.737.006  |  |
| Costi Sviluppo                               |  |                                               |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              |  | HC Sviluppo                                   | 88.061.866       | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
|                                              |  | SC Sviluppo                                   | 5.127.097        | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
|                                              |  | Oneri                                         | 1.036.002        | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
|                                              |  | CCC                                           | 313.076          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
|                                              |  | Monetizzazioni                                | 348.450          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Totale Costi Sviluppo                        |  |                                               |                  | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Flussi di cassa netti                        |  |                                               |                  | 16.842.582                        | 17.193.155 | 17.550.740               | 17.915.477 | 18.287.508                                               | 18.666.980 | 19.054.042 | 19.448.844 | 19.851.543 | 20.262.296 | 20.681.263 | 21.108.611 | 21.544.505 | 21.989.117 | 22.442.621 | 22.905.195 | 23.377.021 | 23.858.283 | 24.349.171 | 24.849.876 |  |
| TO BE                                        |  | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              |  | Periodi                                       | 35,5             | 36,5                              | 37,5       | 38,5                     | 39,5       | 40,5                                                     | 41,5       | 42,5       | 43,5       | 44,5       | 45,5       | 46,5       | 47,5       | 48,5       | 49,5       | 50,5       | 51,5       | 52,5       | 53,5       | 54,5       |            |  |
|                                              |  | Fattori di attualizzaz.                       | 0,08             | 0,08                              | 0,07       | 0,07                     | 0,06       | 0,06                                                     | 0,05       | 0,05       | 0,05       | 0,04       | 0,04       | 0,04       | 0,04       | 0,03       | 0,03       | 0,03       | 0,03       | 0,03       | 0,02       | 0,02       |            |  |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |  |                                               |                  | 1.403.798                         | 1.336.147  | 1.271.735                | 1.210.409  | 1.152.023                                                | 1.096.436  | 1.043.516  | 993.136    | 945.174    | 899.516    | 856.051    | 814.676    | 775.291    | 737.800    | 702.113    | 668.144    | 635.811    | 605.036    | 575.743    | 547.862    |  |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |  |                                               |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| SVILUPPO                                     |  | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              |  | Periodi                                       |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              |  | Fattori di attualizzaz.                       |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Flussi di cassa attualizzati                 |  |                                               |                  |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |  |                                               |                  | €                                 | 17.660.000 |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |

c\_d969 , Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E



c\_d969 , Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

| Codice Immobile                              |                                               | Comune                                                  | Indirizzo            |            | Destinazione |            | Metodo Valutativo                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------------|------------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|
| 1                                            |                                               | GENOVA                                                  | Via De Prà a Marassi |            | PUBBLICO     |            | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
| PERIODI                                      |                                               |                                                         | 61                   | 62         | 63           | 64         | 65                                  | 66         | 67         | 68         | 69         | 70         | 71         | 72         | 73         | 74         | 75         | 76         | 77         | 78         | 79         | 80         |          |
| Ricavi da locazione                          |                                               |                                                         |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
| Eventi calcistici e Skybox                   |                                               | Canone contrattuale                                     | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| BAISTROCCHI                                  |                                               | Canone contrattuale                                     | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| GENITORI INSIEME                             |                                               | Canone contrattuale                                     | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     |                                               | Canone contrattuale                                     | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      |                                               | Canone contrattuale                                     | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |                                                         | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| Stadio                                       |                                               | Canone contrattuale                                     | 14.264.745           | 14.550.040 | 14.841.041   | 15.137.861 | 15.440.619                          | 15.749.431 | 16.064.420 | 16.385.708 | 16.713.422 | 17.047.691 | 17.388.644 | 17.736.417 | 18.091.146 | 18.452.969 | 18.822.028 | 19.198.469 | 19.582.438 | 19.974.087 | 20.373.568 | 20.781.040 |          |
| Commerciale                                  |                                               | Canone contrattuale                                     | 7.390.850            | 7.538.667  | 7.689.440    | 7.843.229  | 8.000.094                           | 8.160.096  | 8.323.297  | 8.489.763  | 8.659.559  | 8.832.750  | 9.009.405  | 9.189.593  | 9.373.385  | 9.560.853  | 9.752.070  | 9.947.111  | 10.146.053 | 10.348.974 | 10.555.954 | 10.767.073 |          |
| Villa Musso Piantelli                        |                                               | Canone contrattuale                                     | 935.094              | 953.796    | 972.872      | 992.329    | 1.012.176                           | 1.032.419  | 1.053.067  | 1.074.129  | 1.095.611  | 1.117.524  | 1.139.874  | 1.162.672  | 1.185.925  | 1.209.644  | 1.233.836  | 1.258.513  | 1.283.683  | 1.309.357  | 1.335.544  | 1.362.255  |          |
| Eventi                                       |                                               | Canone contrattuale                                     | 5.547.931            | 5.658.890  | 5.772.067    | 5.887.509  | 6.005.259                           | 6.125.364  | 6.247.871  | 6.372.829  | 6.500.285  | 6.630.291  | 6.762.897  | 6.898.155  | 7.036.118  | 7.176.840  | 7.320.377  | 7.466.785  | 7.616.120  | 7.768.443  | 7.923.812  | 8.082.288  |          |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |                                                         | 28.138.620           | 28.701.392 | 29.275.420   | 29.860.928 | 30.458.147                          | 31.067.310 | 31.688.656 | 32.322.429 | 32.968.878 | 33.628.255 | 34.300.820 | 34.986.837 | 35.686.574 | 36.400.305 | 37.128.311 | 37.870.877 | 38.628.295 | 39.400.861 | 40.188.878 | 40.992.656 |          |
| Costi operativi                              |                                               |                                                         |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%                                                   | 140.693              | 143.507    | 146.377      | 149.305    | 152.291                             | 155.337    | 158.443    | 161.612    | 164.844    | 168.141    | 171.504    | 174.934    | 178.433    | 182.002    | 185.642    | 189.354    | 193.141    | 197.004    | 200.944    | 204.963    |          |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%                                                   | 422.079              | 430.521    | 439.131      | 447.914    | 456.872                             | 466.010    | 475.330    | 484.836    | 494.533    | 504.424    | 514.512    | 524.803    | 535.299    | 546.005    | 556.925    | 568.063    | 579.424    | 591.013    | 602.833    | 614.890    |          |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102                                                 | 686.092              | 686.092    | 686.092      | 686.092    | 686.092                             | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |          |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144                                                 | 573.435              | 584.904    | 596.602      | 608.534    | 620.704                             | 633.119    | 645.781    | 658.697    | 671.871    | 685.308    | 699.014    | 712.994    | 727.254    | 741.799    | 756.635    | 771.768    | 787.203    | 802.947    | 819.006    | 835.387    |          |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |                                                         | 955.725              | 974.840    | 994.336      | 1.014.223  | 1.034.507                           | 1.055.198  | 1.076.302  | 1.097.828  | 1.119.784  | 1.142.180  | 1.165.023  | 1.188.324  | 1.212.090  | 1.236.332  | 1.261.059  | 1.286.280  | 1.312.006  | 1.338.246  | 1.365.011  | 1.392.311  |          |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |                                                         | 2.778.025            | 2.819.863  | 2.862.539    | 2.906.068  | 2.950.467                           | 2.995.755  | 3.041.948  | 3.089.065  | 3.137.124  | 3.186.145  | 3.236.146  | 3.287.147  | 3.339.168  | 3.392.230  | 3.446.353  | 3.501.558  | 3.557.867  | 3.615.303  | 3.673.887  | 3.733.643  |          |
| Costi Sviluppo                               |                                               |                                                         |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866                                              | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097                                               | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002                                               | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
|                                              | CCC                                           | 313.076                                                 | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450                                                 | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |                                                         | 0                    | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |          |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |                                                         | 25.360.595           | 25.881.529 | 26.412.881   | 26.954.861 | 27.507.680                          | 28.071.555 | 28.646.708 | 29.233.364 | 29.831.753 | 30.442.110 | 31.064.674 | 31.699.690 | 32.347.405 | 33.008.075 | 33.681.959 | 34.369.320 | 35.070.428 | 35.785.558 | 36.514.991 | 37.259.013 |          |
| TO BE                                        |                                               | Tasso di attualizzaz. Periododi Fattori di attualizzaz. | 7,25%                | 55,50,02   | 56,50,02     | 57,50,02   | 58,50,02                            | 59,50,02   | 60,50,01   | 61,50,01   | 62,50,01   | 63,50,01   | 64,50,01   | 65,50,01   | 66,50,01   | 67,50,01   | 68,50,01   | 69,50,01   | 70,50,01   | 71,50,01   | 72,50,01   | 73,50,01   | 74,50,01 |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |                                                         | 521.326              | 496.069    | 472.031      | 449.154    | 427.380                             | 406.658    | 386.937    | 368.169    | 350.308    | 333.310    | 317.135    | 301.741    | 287.092    | 273.152    | 259.887    | 247.264    | 235.252    | 223.822    | 212.946    | 202.597    |          |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |                                                         |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
| SVILUPPO                                     |                                               | Tasso di attualizzaz. Periododi Fattori di attualizzaz. | 11,25%               |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |                                                         |                      |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               |                                                         | €                    | 17.660.000 |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |          |



c\_d969 , Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

| Codice Immobile<br>1                         |                                               |            | Comune<br>GENOVA    |            | Indirizzo<br>Via De Prà a Marassi |            | Destinazione<br>PUBBLICO |            | Metodo Valutativo<br>Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------------|------------|-----------------------------------|------------|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| PERIODI                                      |                                               |            |                     |            | 81                                | 82         | 83                       | 84         | 85                                                       | 86         | 87         | 88         | 89         | 90         | 91         | 92         | 93         | 94         | 95         | 96         | 97         | 98         | 99         |  |
| Ricavi da locazione                          |                                               |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Eventi calcistici e Skybox                   |                                               |            | Canone contrattuale | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| BAISTROCCHI                                  |                                               |            | Canone contrattuale | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| GENITORI INSIEME                             |                                               |            | Canone contrattuale | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     |                                               |            | Canone contrattuale | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      |                                               |            | Canone contrattuale | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |            |                     |            | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Stadio                                       |                                               |            | Canone contrattuale | 21.196.661 | 21.620.594                        | 22.053.006 | 22.494.066               | 22.943.947 | 23.402.826                                               | 23.870.883 | 24.348.300 | 24.835.266 | 25.331.972 | 25.838.611 | 26.355.383 | 26.882.491 | 27.420.141 | 27.968.543 | 28.527.914 | 29.098.473 | 29.680.442 | 30.274.051 |            |  |
| Commerciale                                  |                                               |            | Canone contrattuale | 10.982.414 | 11.202.063                        | 11.426.104 | 11.654.626               | 11.887.718 | 12.125.473                                               | 12.367.982 | 12.615.342 | 12.867.649 | 13.125.002 | 13.387.502 | 13.655.252 | 13.928.357 | 14.206.924 | 14.491.062 | 14.780.884 | 15.076.501 | 15.378.031 | 15.685.592 |            |  |
| Villa Musso Piantelli                        |                                               |            | Canone contrattuale | 1.389.500  | 1.417.290                         | 1.445.636  | 1.474.549                | 1.504.040  | 1.534.120                                                | 1.564.803  | 1.596.099  | 1.628.021  | 1.660.581  | 1.693.793  | 1.727.669  | 1.762.222  | 1.797.467  | 1.833.416  | 1.870.084  | 1.907.486  | 1.945.636  | 1.984.548  |            |  |
| Eventi                                       |                                               |            | Canone contrattuale | 8.243.934  | 8.408.812                         | 8.576.989  | 8.748.528                | 8.923.499  | 9.101.969                                                | 9.284.008  | 9.469.688  | 9.659.082  | 9.852.264  | 10.049.309 | 10.250.295 | 10.455.301 | 10.664.407 | 10.877.695 | 11.095.249 | 11.317.154 | 11.543.497 | 11.774.367 |            |  |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |            |                     |            | 41.812.509                        | 42.648.759 | 43.501.734               | 44.371.769 | 45.259.204                                               | 46.164.388 | 47.087.676 | 48.029.429 | 48.990.018 | 49.969.818 | 50.969.215 | 51.988.599 | 53.028.371 | 54.088.938 | 55.170.717 | 56.274.132 | 57.399.614 | 58.547.606 | 59.718.559 |  |
| Costi operativi                              |                                               |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%      | 209.063             | 213.244    | 217.509                           | 221.859    | 226.296                  | 230.822    | 235.438                                                  | 240.147    | 244.950    | 249.849    | 254.846    | 259.943    | 265.142    | 270.445    | 275.854    | 281.371    | 286.998    | 292.738    | 298.593    |            |            |  |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%      | 627.188             | 639.731    | 652.526                           | 665.577    | 678.888                  | 692.466    | 706.315                                                  | 720.441    | 734.850    | 749.547    | 764.538    | 779.829    | 795.426    | 811.334    | 827.561    | 844.112    | 860.994    | 878.214    | 895.778    |            |            |  |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102    | 686.092             | 686.092    | 686.092                           | 686.092    | 686.092                  | 686.092    | 686.092                                                  | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |            |            |  |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144    | 852.094             | 869.136    | 886.519                           | 904.249    | 922.334                  | 940.781    | 959.597                                                  | 978.788    | 998.364    | 1.018.332  | 1.038.698  | 1.059.472  | 1.080.662  | 1.102.275  | 1.124.320  | 1.146.807  | 1.169.743  | 1.193.138  | 1.217.000  |            |            |  |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 1.420.157           | 1.448.560  | 1.477.531                         | 1.507.082  | 1.537.224                | 1.567.968  | 1.599.328                                                | 1.631.314  | 1.663.940  | 1.697.219  | 1.731.164  | 1.765.787  | 1.801.103  | 1.837.125  | 1.873.867  | 1.911.344  | 1.949.571  | 1.988.563  | 2.028.334  |            |            |  |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |            |                     |            | 3.794.594                         | 3.856.764  | 3.920.177                | 3.984.859  | 4.050.834                                                | 4.118.129  | 4.186.770  | 4.256.783  | 4.328.197  | 4.401.039  | 4.475.338  | 4.551.123  | 4.628.424  | 4.707.270  | 4.787.694  | 4.869.726  | 4.953.399  | 5.038.745  | 5.125.798  |  |
| Costi Sviluppo                               |                                               |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 0                   | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |  |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 0                   | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |  |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002  | 0                   | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |  |
|                                              | CCC                                           | 313.076    | 0                   | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |  |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450    | 0                   | 0          | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |  |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |            |                     |            | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |  |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |            |                     |            | 38.017.915                        | 38.791.995 | 39.581.557               | 40.386.910 | 41.208.370                                               | 42.046.259 | 42.900.906 | 43.772.646 | 44.661.821 | 45.568.779 | 46.493.877 | 47.437.476 | 48.399.947 | 49.381.668 | 50.383.023 | 51.404.406 | 52.446.216 | 53.508.862 | 54.592.761 |  |
| TO BE                                        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              | Periodi                                       |            | 75,5                | 76,5       | 77,5                              | 78,5       | 79,5                     | 80,5       | 81,5                                                     | 82,5       | 83,5       | 84,5       | 85,5       | 86,5       | 87,5       | 88,5       | 89,5       | 90,5       | 91,5       | 92,5       | 93,5       |            |            |  |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            | 0,01                | 0,00       | 0,00                              | 0,00       | 0,00                     | 0,00       | 0,00                                                     | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |            |  |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |            |                     |            | 192.749                           | 183.379    | 174.462                  | 165.979    | 157.907                                                  | 150.226    | 142.918    | 135.964    | 129.349    | 123.054    | 117.065    | 111.367    | 105.945    | 100.787    | 95.880     | 91.210     | 86.768     | 82.542     | 78.521     |  |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| SVILUPPO                                     | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              | Periodi                                       |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |            |                     |            |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               |            |                     |            | €                                 | 17.660.000 |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

## **ALLEGATO 2**

Determinazione della rateizzazione del MV



## Struttura e logica del piano dei canoni concessori

Il piano dei canoni di concessione è strutturato secondo il modello del calcolo della “rendita annua costante indicizzata” in cui il canone del primo anno costituisce la rata base e ciascuna rata annuale successiva cresce ad un tasso fisso “g”; nello specifico il tasso di crescita è stato definito pari al 2,00% e corrispondente al target di inflazione di medio periodo della Banca Centrale Europea.

Il canone del primo anno è stato quindi determinato in **€ 481.243,63** ed è tale che il valore attuale netto dell'intera serie dei 99 canoni (indicizzati) e attualizzati ad un tasso definito (Tasso di attualizzazione = “r”) sia equivalente al valore di mercato del diritto di superficie prima determinato e pari a €17.660.000; come sarà maggiormente dettagliato di seguito il tasso di attualizzazione utilizzato è stato del “r” = 4,47% (BTP 30 anni).

La formula di riferimento è quella della rendita a crescita costante nella sua versione a termine finito:

$$C_1 = MV \cdot \frac{r - g}{1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r}\right)^n}$$

dove r è il tasso di attualizzazione (4,47%), g il tasso di crescita (2,00%) e n la durata della concessione (99 anni).

### Tasso di attualizzazione adottato: BTP 30 anni

Il tasso di attualizzazione applicato alla rateizzazione del canone concessorio è il rendimento del BTP 30 anni, pari al 4,47% su base annua (rendimento medio dei BTP a 30 anni determinato come media degli ultimi 90 giorni di apertura della borsa disponibili alla data di valutazione – Fonte CER).

La scelta risponde a un criterio analitico preciso: il tasso rilevante non è il WACC di un investimento privato nel settore immobiliare o sportivo, che incorpora premi per il rischio operativo, il rischio di costruzione, la leva finanziaria e il rischio specifico della controparte, bensì il tasso di attualizzazione finanziaria applicabile dal punto di vista del soggetto concedente, ovvero del Comune.

Il tasso di attualizzazione esprime il costo opportunità del soggetto pubblico sull'orizzonte temporale dei flussi analizzati ed è stato scelto approssimato dal rendimento dei titoli di Stato a lungo termine.

Il BTP 30 anni soddisfa congiuntamente due requisiti fondamentali:

- il primo è il principio di duration matching: la scadenza dello strumento di riferimento deve essere coerente con la durata dei flussi da scontare; i flussi del piano si estendono su un orizzonte pluridecennale, e il BTP 30 anni rappresenta lo strumento con la duration più lunga tra quelli liquidamente negoziati sul mercato italiano dei titoli di Stato, costituendo pertanto il miglior proxy disponibile.
- Il secondo è la coerenza con il costo opportunità del cedente pubblico: il Comune, in quanto ente territoriale che finanzia la propria spesa prevalentemente tramite debito a lungo termine, vede nel rendimento del BTP 30 anni il proprio costo marginale del debito sovrano, ossia il rendimento minimo che avrebbe potuto ottenere impiegando altrimenti le risorse patrimoniali cedute.

## Quantificazione equivalente al free rent per i primi 50 anni

Il Cliente ha richiesto la determinazione del beneficio economico da parte del concessionario nell'ipotesi in cui gli venga riconosciuto un periodo di "free rent" per 50 anni, ovvero l'esenzione totale dal pagamento del canone per la prima metà della durata contrattuale; sulla base delle assunzioni riportate in precedenza, il calcolo del valore attuale dei canoni non corrisposti equivale alla somma dei flussi attualizzati dal primo al cinquantesimo anno e risulta pari a **€ 13.593.797**.

Tale importo rappresenterebbe la misura economica del contributo concesso: il Comune rinunciarebbe a circa il 77% del valore patrimoniale del diritto di superficie, ricevendo canoni limitati agli ultimi 49 anni della concessione, il cui valore attualizzato residuo ammonterebbe a €4.066.202, pari a circa il 23% del MV.

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

| Parametri di riferimento |                  |                      |                      |
|--------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| MV                       |                  | €17.660.000          |                      |
| Anni                     |                  | 99                   |                      |
| BTP 30 anni              |                  | 4,47%                |                      |
| g (ingolazione)          |                  | 2,00%                |                      |
| Anno Calend.             | Canone Annuo (€) | Canone Attualiz. (€) | Fattore di Attualiz. |
| Anno 1                   | 481.244          | 460.652              | 0,957                |
| Anno 2                   | 490.869          | 449.761              | 0,916                |
| Anno 3                   | 500.686          | 439.127              | 0,877                |
| Anno 4                   | 510.700          | 428.745              | 0,840                |
| Anno 5                   | 520.914          | 418.608              | 0,804                |
| Anno 6                   | 531.332          | 408.711              | 0,769                |
| Anno 7                   | 541.958          | 399.048              | 0,736                |
| Anno 8                   | 552.798          | 389.613              | 0,705                |
| Anno 9                   | 563.854          | 380.401              | 0,675                |
| Anno 10                  | 575.131          | 371.407              | 0,646                |
| Anno 11                  | 586.633          | 362.626              | 0,618                |
| Anno 12                  | 598.366          | 354.053              | 0,592                |
| Anno 13                  | 610.333          | 345.682              | 0,566                |
| Anno 14                  | 622.540          | 337.509              | 0,542                |
| Anno 15                  | 634.991          | 329.529              | 0,519                |
| Anno 16                  | 647.691          | 321.738              | 0,497                |
| Anno 17                  | 660.644          | 314.131              | 0,475                |
| Anno 18                  | 673.857          | 306.704              | 0,455                |
| Anno 19                  | 687.334          | 299.452              | 0,436                |
| Anno 20                  | 701.081          | 292.372              | 0,417                |
| Anno 21                  | 715.103          | 285.460              | 0,399                |
| Anno 22                  | 729.405          | 278.711              | 0,382                |
| Anno 23                  | 743.993          | 272.121              | 0,366                |
| Anno 24                  | 758.873          | 265.687              | 0,350                |
| Anno 25                  | 774.050          | 259.406              | 0,335                |
| Anno 26                  | 789.531          | 253.272              | 0,321                |
| Anno 27                  | 805.322          | 247.284              | 0,307                |
| Anno 28                  | 821.428          | 241.438              | 0,294                |
| Anno 29                  | 837.857          | 235.729              | 0,281                |
| Anno 30                  | 854.614          | 230.156              | 0,269                |
| Anno 31                  | 871.706          | 224.714              | 0,258                |
| Anno 32                  | 889.140          | 219.401              | 0,247                |
| Anno 33                  | 906.923          | 214.214              | 0,236                |
| Anno 34                  | 925.062          | 209.149              | 0,226                |
| Anno 35                  | 943.563          | 204.204              | 0,216                |
| Anno 36                  | 962.434          | 199.376              | 0,207                |
| Anno 37                  | 981.683          | 194.662              | 0,198                |
| Anno 38                  | 1.001.316        | 190.060              | 0,190                |
| Anno 39                  | 1.021.343        | 185.566              | 0,182                |
| Anno 40                  | 1.041.770        | 181.179              | 0,174                |
| Anno 41                  | 1.062.605        | 176.895              | 0,166                |
| Anno 42                  | 1.083.857        | 172.713              | 0,159                |
| Anno 43                  | 1.105.534        | 168.630              | 0,153                |
| Anno 44                  | 1.127.645        | 164.643              | 0,146                |
| Anno 45                  | 1.150.198        | 160.750              | 0,140                |
| Anno 46                  | 1.173.202        | 156.949              | 0,134                |
| Anno 47                  | 1.196.666        | 153.239              | 0,128                |
| Anno 48                  | 1.220.599        | 149.615              | 0,123                |
| Anno 49                  | 1.245.011        | 146.078              | 0,117                |
| Anno 50                  | 1.269.911        | 142.624              | 0,112                |

c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

| Parametri di riferimento |                  |                      |                      |
|--------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| MV                       |                  | €17.660.000          |                      |
| Anni                     |                  | 99                   |                      |
| BTP 30 anni              |                  | 4,47%                |                      |
| g (inflazione)           |                  | 2,00%                |                      |
| Anno Calend.             | Canone Annuo (€) | Canone Attualiz. (€) | Fattore di Attualiz. |
| Anno 51                  | 1.295.310        | 139.252              | 0,108                |
| Anno 52                  | 1.321.216        | 135.960              | 0,103                |
| Anno 53                  | 1.347.640        | 132.745              | 0,099                |
| Anno 54                  | 1.374.593        | 129.607              | 0,094                |
| Anno 55                  | 1.402.085        | 126.543              | 0,090                |
| Anno 56                  | 1.430.126        | 123.551              | 0,086                |
| Anno 57                  | 1.458.729        | 120.630              | 0,083                |
| Anno 58                  | 1.487.904        | 117.777              | 0,079                |
| Anno 59                  | 1.517.662        | 114.993              | 0,076                |
| Anno 60                  | 1.548.015        | 112.274              | 0,073                |
| Anno 61                  | 1.578.975        | 109.620              | 0,069                |
| Anno 62                  | 1.610.555        | 107.028              | 0,066                |
| Anno 63                  | 1.642.766        | 104.497              | 0,064                |
| Anno 64                  | 1.675.621        | 102.027              | 0,061                |
| Anno 65                  | 1.709.134        | 99.614               | 0,058                |
| Anno 66                  | 1.743.316        | 97.259               | 0,056                |
| Anno 67                  | 1.778.183        | 94.960               | 0,053                |
| Anno 68                  | 1.813.746        | 92.715               | 0,051                |
| Anno 69                  | 1.850.021        | 90.523               | 0,049                |
| Anno 70                  | 1.887.021        | 88.382               | 0,047                |
| Anno 71                  | 1.924.762        | 86.293               | 0,045                |
| Anno 72                  | 1.963.257        | 84.252               | 0,043                |
| Anno 73                  | 2.002.522        | 82.260               | 0,041                |
| Anno 74                  | 2.042.573        | 80.316               | 0,039                |
| Anno 75                  | 2.083.424        | 78.417               | 0,038                |
| Anno 76                  | 2.125.093        | 76.563               | 0,036                |
| Anno 77                  | 2.167.595        | 74.752               | 0,034                |
| Anno 78                  | 2.210.946        | 72.985               | 0,033                |
| Anno 79                  | 2.255.165        | 71.259               | 0,032                |
| Anno 80                  | 2.300.269        | 69.575               | 0,030                |
| Anno 81                  | 2.346.274        | 67.930               | 0,029                |
| Anno 82                  | 2.393.200        | 66.324               | 0,028                |
| Anno 83                  | 2.441.064        | 64.756               | 0,027                |
| Anno 84                  | 2.489.885        | 63.224               | 0,025                |
| Anno 85                  | 2.539.682        | 61.730               | 0,024                |
| Anno 86                  | 2.590.476        | 60.270               | 0,023                |
| Anno 87                  | 2.642.286        | 58.845               | 0,022                |
| Anno 88                  | 2.695.131        | 57.454               | 0,021                |
| Anno 89                  | 2.749.034        | 56.096               | 0,020                |
| Anno 90                  | 2.804.015        | 54.769               | 0,020                |
| Anno 91                  | 2.860.095        | 53.474               | 0,019                |
| Anno 92                  | 2.917.297        | 52.210               | 0,018                |
| Anno 93                  | 2.975.643        | 50.976               | 0,017                |
| Anno 94                  | 3.035.156        | 49.770               | 0,016                |
| Anno 95                  | 3.095.859        | 48.594               | 0,016                |
| Anno 96                  | 3.157.776        | 47.445               | 0,015                |
| Anno 97                  | 3.220.931        | 46.323               | 0,014                |
| Anno 98                  | 3.285.350        | 45.228               | 0,014                |
| Anno 99                  | 3.351.057        | 44.158               | 0,013                |
| TOTALE                   | 146.841.731      | 17.660.000           |                      |



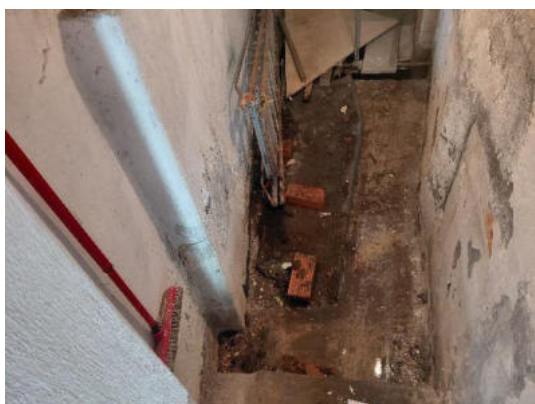
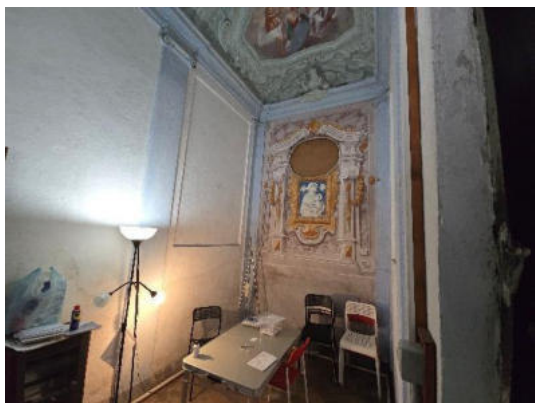
c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

## **ALLEGATO 3**

Documentazione fotografica

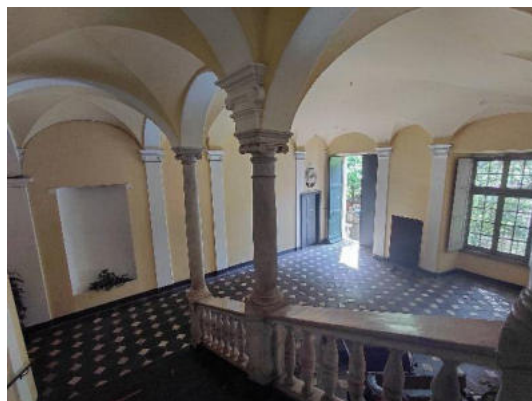


Di seguito si riporta il report fotografico predisposto a seguito del sopralluogo effettuato presso Villa Piantelli. La documentazione fotografica consente di rappresentare lo stato dei luoghi rilevato alla data dell'ispezione, evidenziando le principali caratteristiche architettoniche, distributive e conservative dell'immobile.



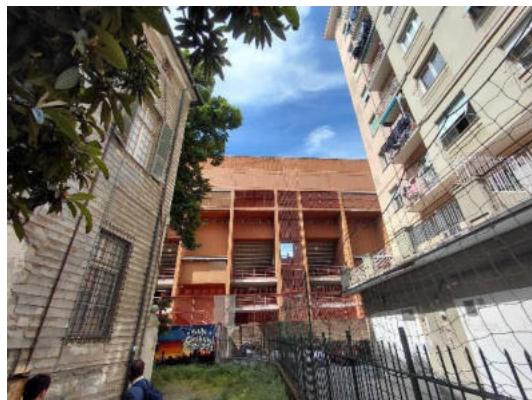


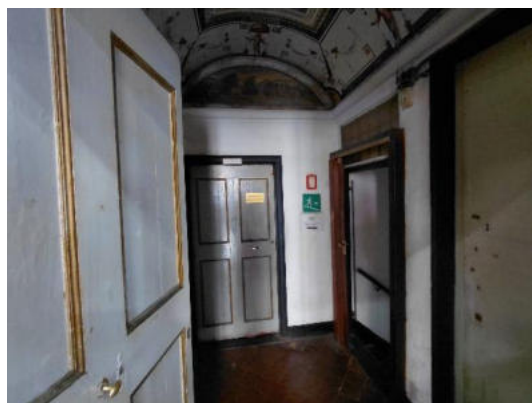
c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E



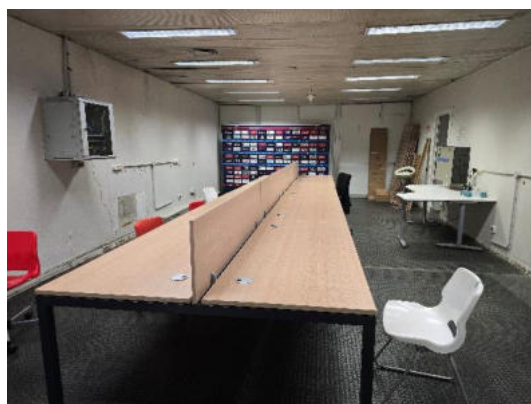
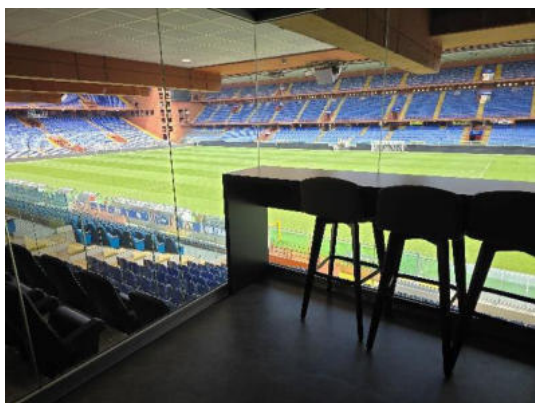
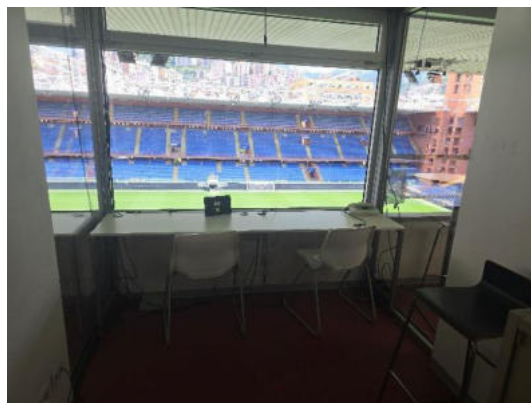


c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E



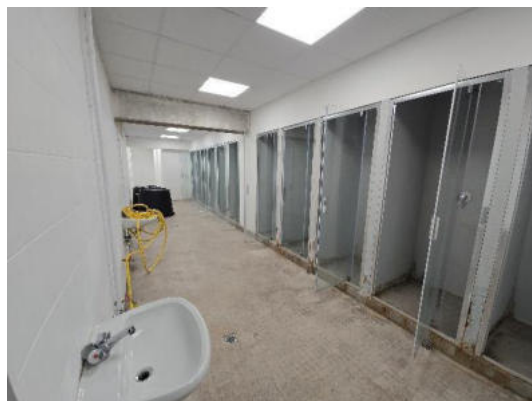
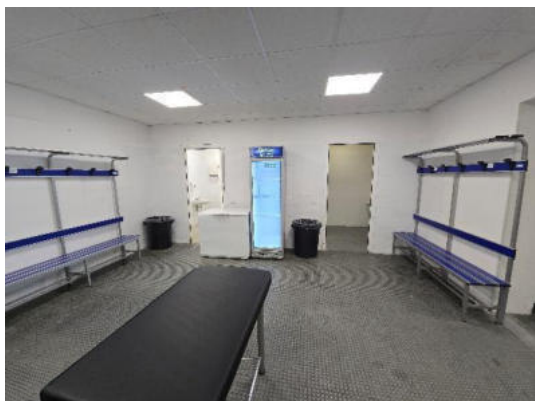
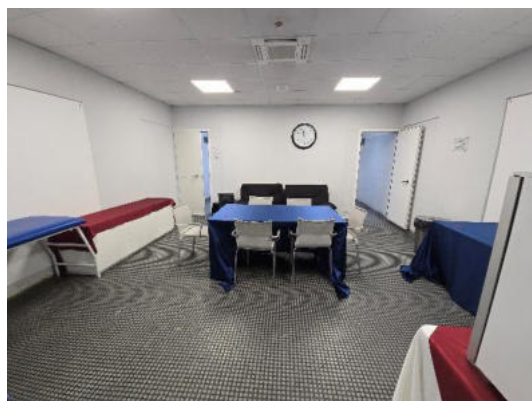
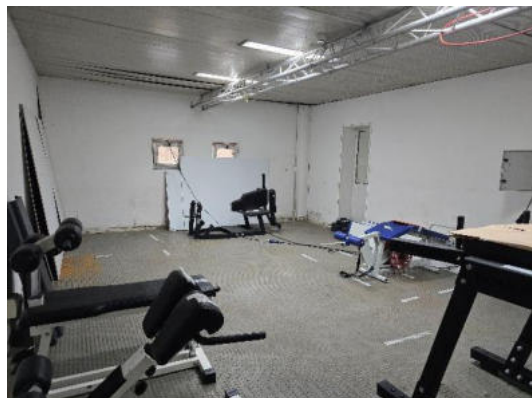


Di seguito si riporta il report fotografico predisposto a seguito del sopralluogo effettuato presso LO STADIO Luigi Ferraris. La documentazione fotografica consente di rappresentare lo stato dei luoghi rilevato alla data dell'ispezione, evidenziando le principali caratteristiche architettoniche, distributive e conservative dell'immobile.



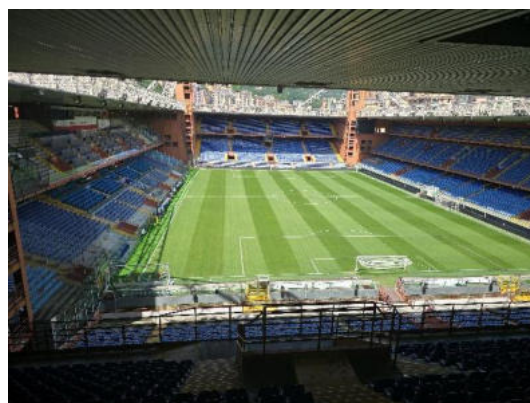
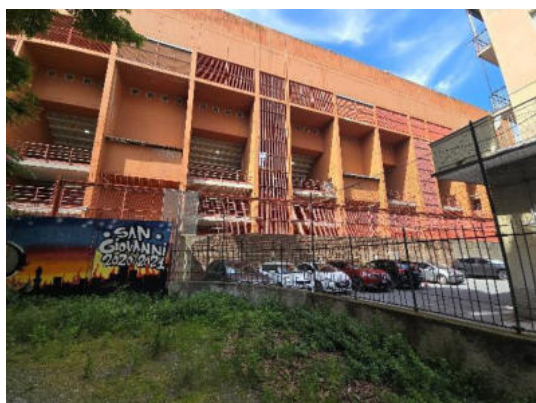
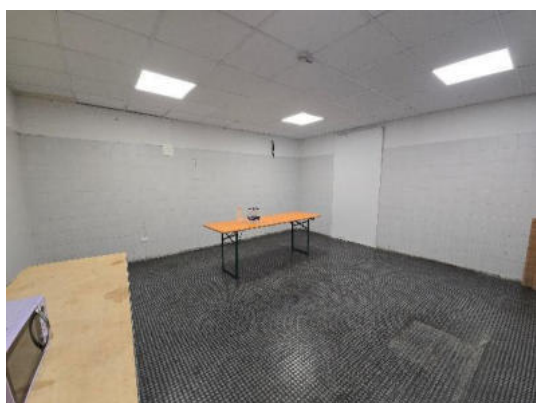
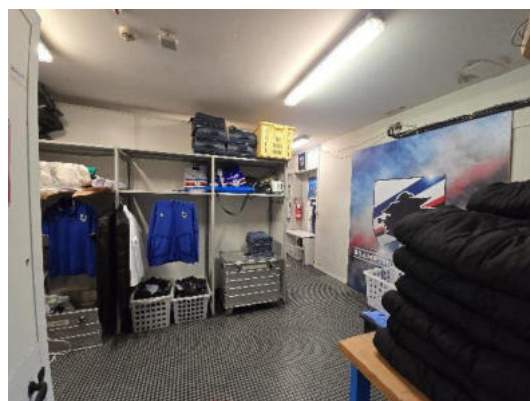


c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E



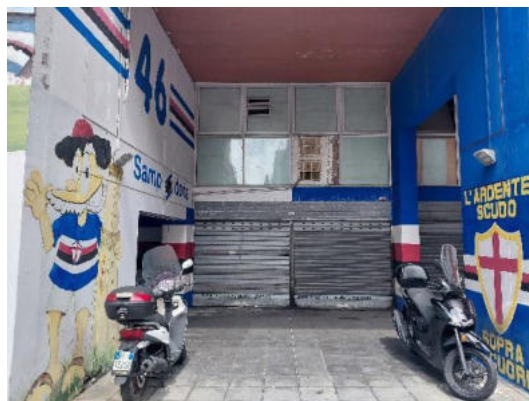
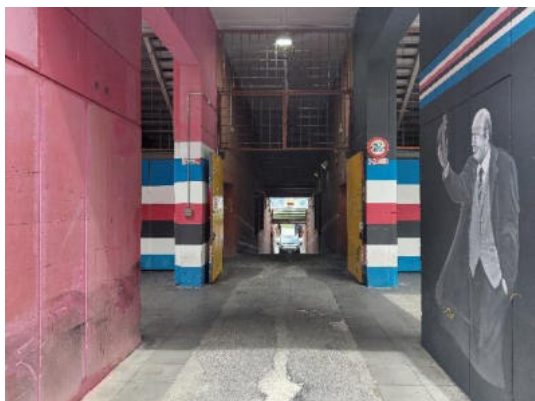
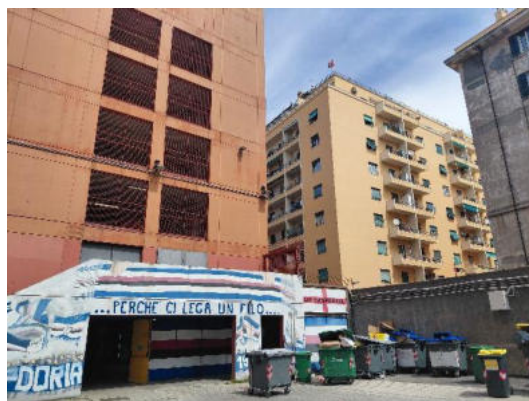


c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E





c\_0969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E





c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

## **ALLEGATO 4**

Incarico





c\_d969 Comune di Genova - P.d.t. 05/05/2026 0283410 IE

## **Comune di Genova – Area sviluppo del territorio**

Perizia di stima del più probabile valore di mercato per la vendita del diritto di superficie anni 99 dello stadio calcistico “Luigi Ferraris” e dell’immobile “Villa Piantelli”

QUO Q-00045 REV. A

Milano, 11 aggio 2026

**RI A PRIME**



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

|                |                                              |                         |
|----------------|----------------------------------------------|-------------------------|
| Cliente        | Comune di Genova                             |                         |
|                | Via di Francia, 1<br>16149, Genova<br>Italia |                         |
| Rif. Cliente   | Dott.ssa [REDACTED]                          |                         |
|                | Mail: comunegenova@postemailcertificata.it   |                         |
| Fornitore      | RINA Prime Valuation S.r.l.                  |                         |
|                | Via Lentasio, 7<br>20122 MILANO              |                         |
| Offerta N.     | QUO Q-00045                                  |                         |
| Revisione      | A                                            |                         |
| Data           | 11 maggio 2026                               |                         |
| Preparato da   | [REDACTED]                                   | Senior Manager          |
| Revisionato da | [REDACTED]                                   | Director                |
| Approvato da   | [REDACTED]                                   | Amministratore Delegato |

# Sommario

|           |                                                      |           |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Presentazione.....</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1.      | <i>RINA Prime Valuation S.r.l.</i> .....             | 4         |
| 1.2.      | <i>Conformità agli Standard Valutativi</i> .....     | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Termini dell'incarico .....</b>                   | <b>6</b>  |
| 2.1.      | <i>Identificazione e status del Valutatore</i> ..... | 6         |
| 2.2.      | <i>Identificazione del Cliente</i> .....             | 7         |
| 2.3.      | <i>Oggetto della Valutazione</i> .....               | 7         |
| 2.4.      | <i>Attività e Base di Valore</i> .....               | 8         |
| 2.5.      | <i>Scopo della Valutazione</i> .....                 | 9         |
| 2.6.      | <i>Conflitto di Interessi</i> .....                  | 9         |
| 2.7.      | <i>Modalità di Esecuzione dell'Incarico</i> .....    | 10        |
| 2.7.1.    | <i>Definizioni</i> .....                             | 10        |
| 2.7.2.    | <i>Protocollo di Valutazione</i> .....               | 11        |
| 2.7.3.    | <i>Criteri di Valutazione</i> .....                  | 11        |
| 2.7.4.    | <i>Il Report di Valutazione</i> .....                | 12        |
| 2.7.5.    | <i>ESG e Sostenibilità</i> .....                     | 12        |
| 2.7.6.    | <i>Assunzioni e Limitazioni</i> .....                | 12        |
| 2.7.7.    | <i>Tempi e Modalità di Consegna</i> .....            | 14        |
| 2.8.      | <i>Restrizioni all'Utilizzo</i> .....                | 14        |
| 2.9.      | <i>Procedura di Gestione dei Reclami</i> .....       | 15        |
| 2.10.     | <i>Monitoraggio RICS</i> .....                       | 15        |
| 2.11.     | <i>Termini Economici</i> .....                       | 16        |
| 2.11.1.   | <i>Corrispettivi</i> .....                           | 16        |
| 2.11.2.   | <i>Fatturazione</i> .....                            | 16        |
| 2.11.3.   | <i>Pagamenti</i> .....                               | 17        |
| 2.11.4.   | <i>Validità dell'Offerta economica</i> .....         | 17        |
| 2.11.5.   | <i>Disclaimer</i> .....                              | 17        |
| <b>3.</b> | <b>Privacy .....</b>                                 | <b>18</b> |
| <b>4.</b> | <b>Accettazione .....</b>                            | <b>19</b> |
| <b>5.</b> | <b>Allegati .....</b>                                | <b>20</b> |

# 1. Presentazione

## 1.1. RINA Prime Valuation S.r.l.

**RINA Prime Valuation** rappresenta la legal entity italiana del Gruppo RINA che fornisce **servizi valutativi in ambito immobiliare** con servizi di valutazione tecnica e commerciale di beni immobili di qualsiasi natura, di partecipazioni di aziende, di rami d'azienda, di fondi e di portafogli, di crediti e di portafogli crediti di qualsiasi tipo.

Il **Gruppo RINA (fatturato +1 billion € nel 2025)** è oggi una multinazionale che offre **servizi di ingegneria, testing, certificazioni e soluzioni digitali** nei seguenti settori: Marittimo, Aerospaziale e difesa, Agroalimentare, Costruzioni e sviluppo, Energia, Industria pesante, Istituzioni finanziarie, Infrastrutture e mobilità, Manifatturiero.

Attraverso una rete globale di **6.200 professionisti**, che operano in **+ 200 uffici**, distribuiti in **70 paesi**, RINA sostiene gli operatori del mercato durante l'intero ciclo di vita dei loro progetti.

In particolare, il Gruppo RINA opera nel Real Estate attraverso la società **RINA Prime Value Services**.

RINA Prime Value Services supporta i propri clienti nella transizione verso un futuro più evoluto e sostenibile. Grazie a una costante ricerca in innovazione tecnologica e digitalizzazione, a un ricco patrimonio informativo distintivo e ad un forte impegno per la sostenibilità, RINA Prime Value Services, unitamente alle sue controllate, è in grado di **assistere operatori del mercato pubblico e privato con servizi progettati per proteggere e incrementare il valore del capitale immobiliare in ogni fase dell'investimento**: dall'assessment alla fattibilità e progettazione, dalla fase di costruzione alla fase di gestione, fino alla valorizzazione e alla dismissione/alienazione.

RINA Prime Valuation è una società **regolamentata RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors** e possiede la **certificazione del Sistema Qualità** secondo lo standard UNI EN ISO 9001:2015. Possiede, inoltre, la certificazione ISO 30415 (diversità e inclusione) e Pdr 125 (parità di genere).

RINA Prime Valuation offre una copertura capillare del territorio grazie a 50 sedi in Italia, circa 300 collaboratori e oltre 600 professionisti sul territorio.

Dispone di un'adeguata **copertura assicurativa professionale** emessa da una primaria insurance company (massimale di 10 Milioni di euro).

Per maggiori informazioni alleghiamo il Company Profile di RINA Prime (**Allegato A – Company Profile**).

## 1.2. Conformità agli Standard Valutativi

RINA Prime Valuation è una *Registered Firm* accreditata presso il Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e opera nel rispetto delle Rules for Registered Firms. L'attività viene svolta in conformità ai principi etici e professionali stabiliti dal RICS, garantendo trasparenza, integrità, indipendenza e qualità del servizio.

È stato nominato un Responsible Principal con il compito di assicurare l'applicazione interna degli standard RICS e il rispetto delle relative disposizioni. La struttura è dotata di procedure di controllo per la gestione della qualità e dispone di un'adeguata copertura assicurativa professionale (Professional Indemnity Insurance).

L'iscrizione come Registered Firm costituisce un riconoscimento dell'impegno al rispetto degli standard internazionali e una garanzia per il cliente in termini di affidabilità, professionalità e correttezza operativa.

Le valutazioni e la presente relazione sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

Si conferma inoltre che il senior director e il revisore incaricati dello svolgimento di questa valutazione sono professionisti in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, in possesso delle competenze necessarie a svolgere l'incarico di valutazione in conformità con gli attuali standard RICS.

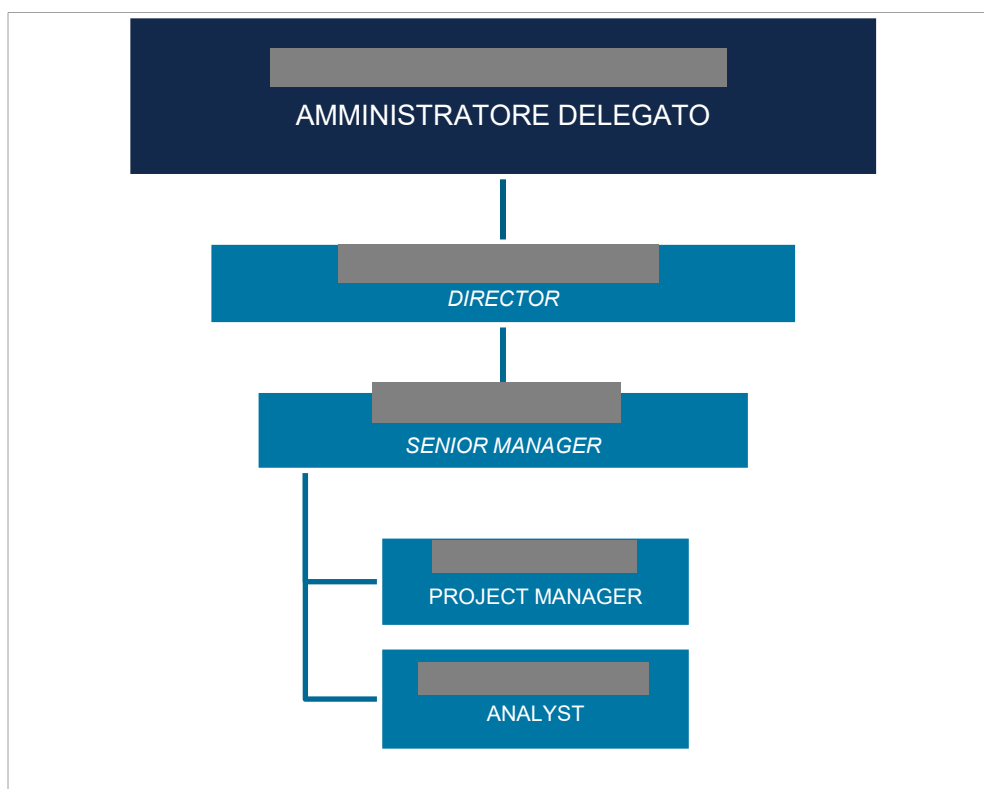
## 2. Termini dell'incarico

### 2.1. Identificazione e *status* del Valutatore

La presente Valutazione sarà elaborata da RINA Prime Valuation in conformità con gli standard professionali RICS, che incorporano gli IVSC International Valuation Standards, in vigore dal 31 gennaio 2025.

La Valutazione e la Relazione saranno revisionate e firmate da [REDACTED] Amministratore delegato MRICS *Registered Valuer* (il Valutatore) che sarà supportato da un team di [REDACTED] il singolo incarico. La Relazione sarà controfirmata dall'Arch. [REDACTED] Amministratore Delegato di RINA Prime Valuation S.r.l.

La **struttura organizzativa** proposta per lo svolgimento dell'Incarico di Valutazione è stata calibrata in virtù della specifica complessità dell'Incarico stesso, secondo il seguente schema organizzativo. Il team di lavoro riportato nell'**Organigramma di Progetto**, che sarà dedicato alle attività di analisi e valutazione, è costituito da professionisti esperti con competenze e conoscenza del mercato sufficientemente sviluppate per intraprendere la valutazione in maniera obiettiva e indipendente.



## 2.2. Identificazione del Cliente

La presente Offerta è preparata sulla base della richiesta pervenuta da [REDACTED] (il Cliente) che agisce in qualità di Dirigente.

RINA Prime Valuation predispone questa Offerta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico.

Le relazioni di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Valuation, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

## 2.3. Oggetto della Valutazione

L'Oggetto della Valutazione è rappresentato dalla concessione del diritto di superficie in relazione agli immobili di seguito riportati:

lo Stadio comunale denominato "Luigi Ferraris" sito in Genova, via De Prà, (NCT Genova, Sez. A, Foglio 39, Mappali 53, 227 e 241) nonché dell'immobile denominato "Villa Musso-Piantelli", sito in Genova, Corso De Stefanis (NCT Genova, Sez. A, Foglio 39, Mappali 58, 144 e 240) e altre aree interessate dal progetto (parcheggio identificato come "P2" censito al NCT Genova, Sez. A, Foglio 39, Mappale 780 e porzione di area demaniale verso Piazzale Atleti Azzurri d'Italia, dove è previsto l'ampliamento dell'impianto sportivo, area per la quale si dovrà procedere alla sdemanializzazione e acquisizione al Patrimonio disponibile), nonché la concessione d'uso del parcheggio identificato come "P1", posto sulla piastra di copertura del Torrente Bisagno.

1. Ai fini della determinazione della quantificazione economica del **contributo concessorio relativo al diritto di superficie**, l'analisi potrà essere condotta assumendo la completa riqualificazione dell'asset immobiliare in coerenza con la proposta progettuale presentata all'Amministrazione.

In tale ambito, verranno considerate opere di riqualificazione integrale finalizzate ad adeguare il complesso agli standard richiesti per eventi di rilevanza internazionale, mantenendo le caratteristiche progettuali, funzionali e dimensionali previste.

Su questa base, sarà sviluppato un modello finanziario su un orizzonte coerente con la durata del diritto di superficie (pari a 99 anni), nel quale i flussi di cassa saranno determinati sulla base di un canone sostenibile (Sustainable Market Rent) stimato in condizioni di mercato per un asset riqualificato e stabilizzato.

Il modello potrà tenere conto conto, tra l'altro, di:

- dinamiche di crescita dei ricavi;
- costi operativi e di manutenzione;



- eventuali opex e capex di mantenimento;
- struttura temporale del diritto reale.

Il valore del diritto di superficie sarà quindi determinato mediante attualizzazione dei flussi di cassa attesi, coerentemente con il profilo di rischio specifico individuato per l'operazione, assumendo la cessione del in un'unica soluzione alla data iniziale;

Il contributo concessorio sarà definito come corrispettivo economico per l'acquisizione del diritto reale; si terrà conto e si evidenzieranno presenze di vincoli contrattuali, regolatori o finalità pubbliche, nonché assunzioni speciali che potrebbero far differire la determinazione del contributo concessorio dalla definizione del suo Valore di Mercato in coerenza con quanto previsto dagli standard RICS.

2. Successivamente alla determinazione del Valore di Mercato del diritto di superficie, il presente incarico **include il calcolo della rata annua equivalente**, costante in termini reali e soggetta a indicizzazione ISTAT, quale modalità alternativa all'incasso immediato del valore del diritto. Il canone sarà determinato con riferimento all'intera durata del diritto di superficie e rifletterà un adeguato tasso di remunerazione del capitale del cessionario, coerente con il profilo di rischio, la natura dell'operazione immobiliare e le assunzioni adottate ai fini della valutazione.

3. Ai fini della quantificazione del **contributo pubblico**, inteso dalla Amministrazione Comunale come rinuncia da parte di questa all'incasso del contributo concessorio per i primi 50 anni, l'analisi sarà sviluppata assumendo come riferimento la rateizzazione annua del valore del diritto di superficie, come determinata in precedenza.

La quantificazione sarà pertanto effettuata mediante attualizzazione dei flussi corrispondenti alle annualità oggetto di rinuncia, su un orizzonte temporale di 50 anni, in coerenza con le assunzioni economico-finanziarie adottate ai fini della determinazione del valore del diritto di superficie e della rata annua equivalente.

## 2.4. Attività e Base di Valore

L'incarico consiste nella predisposizione di un Report di Valutazione relativo alla concessione del diritto di superficie con riferimento agli immobili sopra sinteticamente descritti.

La Valutazione sarà riferita alla data del 30 aprile 2026.

La Valuta con cui verrà elaborata la valutazione è l'euro (€).

La base di valore utilizzata nella Valutazione sarà il Valore di Mercato.

**Valore di Mercato:** l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

## 2.5. Scopo della Valutazione

La Valutazione è stata richiesta per finalità di cessione del diritto di superficie relativo agli immobili di cui al precedente paragrafo 2.3.

È importante che la relazione non sia utilizzata fuori contesto o per gli scopi per i quali non era stata concepita. RINA Prime Valuation non si assume alcuna responsabilità nei confronti di alcuna parte nel caso in cui il Rapporto venga utilizzato al di fuori degli scopi per i quali è stato concepito, o al di fuori delle restrizioni sul suo utilizzo di cui al paragrafo 2.8 di seguito.

## 2.6. Conflitto di Interessi

In conformità ai *RICS Valuation – Global Standards*, RINA Prime Valuation dichiara che tutti i soggetti coinvolti nella predisposizione della presente Offerta e designati per l'esecuzione dell'Incarico non presentano conflitti di interessi, attuali o potenziali, con riferimento al Cliente, all'Oggetto della valutazione e ai Servizi richiesti.

RINA Prime Valuation conferma di non aver svolto incarichi professionali che possano compromettere l'indipendenza, l'obiettività o l'imparzialità richieste per il presente Incarico. Pur avendo svolto – o avendo in corso – altri incarichi per il medesimo Cliente, tali attività sono del tutto autonome e non interferiscono con l'esecuzione del presente mandato, anche grazie ai presidi e alle procedure adottate nell'ambito della nostra *Conflict Policy*, pienamente allineata ai principi RICS.

Qualora, nel corso dell'Incarico, dovessero emergere circostanze tali da configurare un potenziale conflitto di interessi, il Cliente sarà tempestivamente informato e saranno adottate tutte le misure necessarie a garantire, senza soluzione di continuità, la conformità agli standard RICS e ai principi di integrità professionale.

RINA Prime Valuation dichiara inoltre:

- che la somma delle fatture emesse nei confronti del Cliente nei 12 mesi precedenti l'Incarico non supera il 25% del fatturato risultante dall'ultimo bilancio approvato;
- l'assenza di profili di incompatibilità ai sensi della normativa vigente;

- che tutti i dipendenti della società possiedono i requisiti di onorabilità (ex art. 13 TUF) e di indipendenza, e che il soggetto incaricato della valutazione dispone dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza previsti dalla legge;
- di essere titolare della certificazione di qualità “UNI EN ISO 9001:2015” per i servizi di Valutazione, Analisi e Consulenza nel settore immobiliare, rilasciata da DEKRA Certification GmbH, comprendente la certificazione specifica per l’attività di Esperto Indipendente ai sensi della normativa vigente e delle relative linee guida;
- che l’Incarico sarà svolto in piena autonomia attraverso una struttura organizzativa interna adeguata alla natura e alla complessità dell’attività.

## 2.7. Modalità di Esecuzione dell'Incarico

### 2.7.1. Definizioni

Di seguito si definiscono i termini utilizzati nella presente offerta, riferiti principalmente al *Red Book RICS – Global Valuation Standard RICS*:

**Valutazione:** un’opinione sul valore di un’attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. (...) Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS Red Book - Standard globali di valutazione).

**Immobile:** bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**Assunzione speciale:** si intende un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione. (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

**Superficie lorda** (espressa in mq): è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

**Superficie commerciale** (espressa in mq): come da “best Practice” utilizzata in Italia, le superfici commerciali sono calcolate applicando un coefficiente alle superfici lorde. Tale coefficiente, prende in considerazione le caratteristiche oggettive degli spazi e i loro usi da parte dei proprietari e potenziali conduttori.

### 2.7.2. *Protocollo di Valutazione*

Le valutazioni potranno essere eseguite secondo la modalità Full e/o Drive-By e/o Desktop di seguito meglio descritte:

#### **PROTOCOLLO FULL / DRIVE-BY**

RINA Prime Valuation, al fine di determinare il Valore di Mercato dei beni immobili, procederà, con le modalità e nei tempi che saranno concordati con il Cliente, ad effettuare un sopralluogo interno ed esterno delle proprietà, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, i dati necessari allo sviluppo della Valutazione come previsto da best practice di settore (ubicazione, qualità costruttive, stato di conservazione, situazione locativa e di mercato, ecc.).

Verrà condotta un'approfondita indagine di mercato sul posto, con particolare attenzione all'andamento del mercato locale ed analizzando l'orientamento degli operatori del settore, l'offerta presente con i relativi tempi di assorbimento sul mercato, le transazioni avvenute.

Le consistenze edilizie verranno desunte dalla documentazione fornita dal Cliente.

L'inquadramento urbanistico sarà, invece, desunto dalla documentazione fornita dal Cliente e/o tramite analisi desk-top, senza ulteriori approfondimenti da parte di RINA Prime Valuation.

### 2.7.3. *Criteri di Valutazione*

La metodologia di valutazione adottata risulterà dalle principali caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'oggetto di valutazione: ubicazione, mercato di riferimento, stato di manutenzione, destinazione d'uso, dimensione, stato locativo (redditività).

I principali **approcci e metodologie di valutazione** sono:

#### **APPROCCIO DEL MERCATO**

- Metodo Comparativo

#### **APPROCCIO REDDITUALE**

- Metodo di Capitalizzazione diretta
- Metodo Discount Cash Flow
- Metodo Residuale (o della Trasformazione)

#### **APPROCCIO DEL COSTO**

- Metodo del Costo di Ricostruzione a Nuovo
- Metodo del Costo di Ricostruzione a Nuovo deprezzato.

I criteri di valutazione adottati saranno definiti al momento dell'avvio delle attività. Eventuali modifiche che dovranno essere apportate saranno opportunamente condivise e concordate con il Cliente prima della loro adozione.

#### **2.7.4. Il Report di Valutazione**

Il Report di Valutazione predisposto da RINA Prime Valuation sarà sottoscritto dal Legale Rappresentante della Società e dai professionisti incaricati di sottoscrivere il Report di Valutazione, in possesso dei requisiti richiamati dalla normativa e dalle disposizioni vigenti nonché da successive integrazioni e modifiche.

Il Report di Valutazione sarà suddiviso nelle seguenti sezioni:

- Identificazione e status del valutatore;
- Identificazione del cliente e di qualsiasi altro destinatario o utilizzatore;
- Scopo della valutazione;
- Identificazione della/e attività o della/e passività da valutare;
- Base/i di valore adottata/e;
- Data di valutazione e data del report di valutazione;
- Livello di approfondimento delle indagini;
- Natura e fonte/i delle informazioni su cui fare affidamento;
- Assunzioni e assunzioni speciali;
- Limitazioni all'uso, alla distribuzione e alla pubblicazione del rapporto;
- Conferma che l'incarico è stato eseguito in conformità agli standard RICS e IVS;
- Approccio e razionali utilizzati per la valutazione;
- Risultato della/e valutazione/i.

Al Report di Valutazione sarà allegato il presente incarico di valutazione sottoscritto per accettazione dal Cliente ed eventuali modifiche/addendum che dovessero essere concordate tra le parti nel corso dello svolgimento dell'attività.

#### **2.7.5. ESG e Sostenibilità**

Come richiesto dal Red Book RICS, RINA Prime Valuation limiterà le analisi e i commenti in materia di ESG e di sostenibilità solo sugli elementi che potrebbero avere un impatto sul valore di mercato.

#### **2.7.6. Assunzioni e Limitazioni**

RINA Prime Valuation fornirà i propri servizi di valutazione con riferimento alle avvertenze,

alle ipotesi e ai limiti di seguito definiti:

- in relazione agli immobili oggetto della Valutazione non verificherà l'esistenza del relativo titolo di proprietà del soggetto che attualmente ne esercita il possesso, ma si baserà esclusivamente sulle indicazioni fornite dal Cliente. Parimenti, non effettuerà verifiche ipotecarie e catastali, né effettuerà verifiche sull'esistenza di altri diritti di terzi sull'immobile o sulla sua conformità alla normativa vigente.
- RINA Prime Valuation svolgerà l'incarico facendo affidamento sulle informazioni e documentazioni ricevute dal Cliente.
- RINA Prime Valuation non assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze o omissioni contenute nelle informazioni ricevute dal Cliente o da terzi o dal Catasto o da qualsiasi database a cui siamo iscritti.
- RINA Prime Valuation indicherà espressamente la data a cui saranno riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione espressa si baserà sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della valuta alla data di riferimento.
- Nel caso in cui fosse richiesto dal Cliente, l'esecuzione o la verifica a campione delle misurazioni delle superfici potrà essere eseguita tenuto conto degli International Property Measurement Standards RICS, ove applicabili.
- Se non diversamente specificato, RINA Prime Valuation non procederà alla verifica in loco delle superfici dell'immobile oggetto di valutazione. Tutte le informazioni riguardanti le aree, le dimensioni e le descrizioni dell'immobile in questione saranno fornite da RINA Prime Valuation al solo fine di consentire l'identificazione dello stesso. Non possono essere inclusi negli atti di trasferimento della proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza previa e accurata verifica. Le planimetrie, se presenti, saranno da intendersi solo come ausili per rappresentare l'immobile e l'ambiente in cui si trova. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando i migliori dati disponibili, non deve essere considerato come un rilievo topografico o come un rilievo in scala.
- Non sarà presa in considerazione alcuna "passività ambientale" sull'immobile. Per passività ambientale si intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni sia per porre rimedio a situazioni non conformi ai requisiti delle vigenti normative ambientali.
- RINA Prime Valuation non effettuerà alcuna indagine ambientale ma assumerà che l'immobile in questione sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente. RINA Prime Valuation assumerà, inoltre, che il soggetto proprietario dei beni rispetti le normative ambientali e sia titolare di tutti i permessi, concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.
- La stima del valore che RINA Prime Valuation effettuerà esclude specificamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente pericolose, o da danni strutturali e contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si consiglia di effettuare un'indagine

ambientale per valutare eventuali difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

- RINA Prime Valuation non effettuerà verifiche sulla compatibilità dell'immobile con le normative vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- RINA Prime Valuation non effettuerà alcuna analisi del suolo, né analizzerà la proprietà e i diritti di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.
- la valutazione di RINA Prime Valuation presupporrà che l'immobile sia conforme al Piano Regolatore Generale e alle destinazioni d'uso vigenti e che sia in possesso di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività commerciali. Presupporrà, altresì, che il diritto di proprietà sia esercitato entro i confini e che non vi sia violazione del diritto di proprietà altrui o violazione di domicilio.
- I costi, compresi gli oneri fiscali, che possono derivare dalla vendita o dall'acquisizione di un immobile non saranno presi in considerazione. I valori espressi non sono comprensivi di IVA.
- L'ispezione dell'immobile sarà condotta da personale esperto nel settore immobiliare. Ciononostante, RINA Prime Valuation non esprimerà opinioni, né sarà responsabile, circa l'integrità strutturale dell'immobile, ivi compresa la sua conformità a requisiti speciali quali la prevenzione incendi, la resistenza sismica, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici non evidenti al Tecnico Valutatore.

### **2.7.7. Tempi e Modalità di Consegna**

I tempi di consegna sono da intendersi dal ricevimento della documentazione necessaria allo sviluppo delle Valutazioni e dal compimento del sopralluogo e sono previsti in 30 giorni.

L'elaborato finale sarà consegnato in formato elettronico (Excel e pdf).

Tutta la documentazione elaborata da RINA Prime Valuation sarà redatta esclusivamente in lingua italiana.

## **2.8. Restrizioni all'Utilizzo**

Il Report di Valutazione sarà confidenziale e per l'uso esclusivo del/i Cliente/i e non si accetterà alcuna responsabilità nei confronti di terzi per tutto o parte del suo contenuto.

Né l'intero né parte del nostro Report o qualsiasi riferimento ad esso può essere incluso in qualsiasi documento, circolare o dichiarazione pubblicata, né pubblicato, riprodotto, citato o utilizzato in alcun modo senza la nostra previa approvazione scritta (approvazione da dare o negare a nostra assoluta discrezione).

Nel caso in cui il destinatario sia un soggetto finanziatore, il Cliente è tenuto a comunicarcelo in modo da poter concordare l'entità della nostra responsabilità nei confronti di ulteriori parti

nominate. Se ciò non viene fatto o se non accettiamo di essere responsabili nei confronti di ulteriori parti nominate, non avremo alcuna responsabilità nei confronti di alcuna parte diversa dal Destinatario.

Le bozze del Report di Valutazione, se fornite, saranno inviate sulla base del fatto che sono provvisorie (cioè, soggette al completamento della nostra relazione finale) e solo per scopi interni. Non devono essere pubblicati o divulgati e il Cliente non avrà il diritto di fare affidamento su di essi per qualsiasi scopo. RINA Prime Valuation non ha né accetta alcun obbligo di diligenza nei confronti del Cliente in relazione a qualsiasi bozza e non sarà responsabile per eventuali perdite, danni, costi o spese di qualsiasi natura causati dall'uso o dall'affidamento su di esse.

## **2.9. Procedura di Gestione dei Reclami**

Una copia della nostra procedura di gestione dei reclami dei clienti può essere messa a disposizione del Cliente su richiesta.

## **2.10. Monitoraggio RICS**

RINA Prime Valuation S.r.l. è regolamentata da RICS per la fornitura di servizi di valutazione. Ciò significa che accettiamo di rispettare le regole di condotta RICS per le aziende e tutti gli altri requisiti obbligatori di pratica professionale applicabili di RICS, reperibili sul sito internet [www.rics.org](http://www.rics.org). In qualità di società regolamentata da RICS siamo impegnati a collaborare con RICS per garantire la conformità ai suoi standard.

## 2.11. Termini Economici

### 2.11.1. Corrispettivi

Il corrispettivo richiesto per le attività oggetto della presente offerta è pari a:

➤ €

Si precisa inoltre che gli importi indicati:

- derivano dal **cluster tipologico/dimensionale** a cui si riferisce il singolo asset oggetto di attività, in conformità alle *best practices* di settore ed assicura l'indipendenza del Valutatore nella stima degli Asset;
- sono invariabili e comprendono le spese vive sostenute per l'esecuzione dei servizi;
- l'attivazione delle suddette attività per un perimetro diverso da quello indicato potrà essere oggetto di specifica quotazione.

### 2.11.2. Fatturazione

La **Fatturazione** dei corrispettivi avverrà con le seguenti modalità:

- 30% al conferimento dell'incarico a titolo di acconto;
- 70% a consegna avvenuta a titolo di saldo.

La Fattura di questo Servizio dovrà essere intestata a (Ragione Sociale e indirizzo completo):

.....  
 .....

Indirizzo PEC

.....  
 Codice Univoco per la Fattura elettronica (SDI)

Partita IVA

.....

### **2.11.3. Pagamenti**

Il pagamento delle fatture avverrà tramite bonifico bancario entro 30 gg. data fattura.

### **2.11.4. Validità dell'Offerta economica**

L'offerta economica è valida per 30 giorni dalla data di emissione.

### **2.11.5. Disclaimer**

L'efficacia della presente offerta sarà in ogni caso subordinata all'esito positivo del processo di due diligence che sarà da noi condotto in conformità con le leggi e i regolamenti applicabili in materia di relazioni commerciali internazionali e relative sanzioni. Resta inteso che, qualora tale processo dovesse avere esito negativo, anche in caso di accettazione della presente offerta da parte vostra, ci riserviamo il diritto di non procedere all'esecuzione del contratto senza incorrere in alcuna responsabilità.

### 3. Privacy

RINA Prime Valuation S.r.l. prende atto che i dati personali del Cliente, comunicati per la conclusione e l'esecuzione del presente contratto, saranno trattati dallo stesso in qualità di titolare del trattamento nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 196/2003, come s.m.i., del Regolamento UE 679/2016- GDPR nonché delle disposizioni e linee guida emanate dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, come descritto nell'informativa sul trattamento dei dati personali allegata al presente contratto.

Il Cliente si impegna a comunicare il contenuto del presente articolo nonché il contenuto dell'informativa sul trattamento dei dati personali di RINA Prime Valuation S.r.l., allegata al presente contratto, a tutti i suoi dipendenti e/o collaboratori i cui dati personali siano forniti a RINA Prime Valuation S.r.l. in esecuzione del presente contratto.

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E

## 4. Accettazione

Si prega di firmare e restituire copia firmata della presente offerta e dei suoi allegati per confermare l'accettazione dei termini ivi stabiliti, in particolare in relazione alle limitazioni di responsabilità di cui al precedente paragrafo 2.

Si prega di notare che non saremo in grado di inviarmi formalmente il nostro Report di Valutazione nella versione finale e non sarete in grado di fare affidamento sul contenuto del nostro Report fino a quando non avremmo ricevuto la vostra copia firmata della presente offerta.

Con l'occasione desideriamo ringraziarVi per la fiducia accordataci e per aver scelto la nostra Società per l'esecuzione dei servizi professionali oggetto del presente incarico.

Cordiali saluti,

Amministratore Delegato

RINA Prime Valuation S.r.l.

---

Data e luogo

---

Firma e Timbro del Cliente

## 5. Allegati

- Allegato 1 - Company Profile
- Allegato 2 - Condizioni Generali di Fornitura



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 05/06/2026.0283410.E



**Milano** Via Lentasio 7

**Genova** Via Corsica 80-82 R

**Roma** Via della Conciliazione 1



c. 0969, Comune di Genova - Prot. 08/09/2026. 0452905.E

## **AGGIORNAMENTO DELLA 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

**RI**  **A PRIME**



# Sommario

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Executive Summary</b>                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1. Oggetto dell'aggiornamento                                                   | 3         |
| 1.2. Esito delle verifiche                                                        | 3         |
| 1.3. Destinazione d'uso prevalente                                                | 4         |
| 1.4. Approcci e metodologie valutative                                            | 4         |
| 1.5. Data di redazione del presente documento                                     | 4         |
| 1.6. Data di valutazione                                                          | 4         |
| 1.7. Scopo della valutazione                                                      | 4         |
| 1.8. Base di valore                                                               | 4         |
| 1.9. Market Value                                                                 | 5         |
| <b>2. Relazione di stima</b>                                                      | <b>6</b>  |
| 2.1. Destinatari e scopo della valutazione                                        | 6         |
| 2.2. Conformità agli standard valutativi                                          | 7         |
| 2.3. Definizioni                                                                  | 7         |
| 2.4. Dati e materiale utilizzato                                                  | 8         |
| 2.5. Assunzioni e limitazioni                                                     | 9         |
| 2.6. Assunzioni speciali                                                          | 11        |
| 2.7. Criteri di determinazione dell'impatto dei fattori ESG sulla valutazione     | 11        |
| <b>3. Conferma della metodologia valutativa</b>                                   | <b>13</b> |
| <b>4. Conferma delle assumptio valutative e del modello economico-finanziario</b> | <b>16</b> |
| <b>5. Valore di Mercato</b>                                                       | <b>18</b> |
| <b>6. Riservatezza dei dati</b>                                                   | <b>20</b> |
| <b>7. Allegati</b>                                                                | <b>21</b> |
| Allegato 1 – Flussi di cassa                                                      |           |
| Allegato 2 – Determinazione della rateizzazione del MV                            |           |
| Allegato 3 – Documentazione fotografica                                           |           |
| Allegato 4 – Incarico                                                             |           |



# 1. Executive Summary

## 1.1. Oggetto dell'aggiornamento

La presente relazione costituisce aggiornamento della "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", redatta da RINA Prime Valuation S.r.l. con data di valutazione 30 maggio 2026 e trasmessa al Comune di Genova in data 5 giugno 2026.

L'aggiornamento viene predisposto a seguito della richiesta formulata dal Comune di Genova conseguente:

- alla conclusione della Conferenza di Servizi decisoria del 16 luglio 2026;
- all'acquisizione del PFTE definitivo aggiornato;
- all'aggiornamento del Piano Economico Finanziario;
- all'approvazione dello schema definitivo di Convenzione;
- alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 218 del 30 luglio 2026 che ha confermato il pubblico interesse del progetto.

L'oggetto dell'aggiornamento riguarda esclusivamente la modifica della durata complessiva del diritto di superficie, rideterminata da 99 a 90 anni, mantenendo invariato il periodo di gratuità dei primi 50 anni.

## 1.2. Esito delle verifiche

L'analisi della documentazione successivamente intervenuta evidenzia che:

- non risultano variazioni del perimetro immobiliare oggetto della concessione;
- non risultano modifiche alle consistenze immobiliari;
- non risultano modifiche alle destinazioni d'uso previste;
- non risultano modifiche al progetto di riqualificazione;
- non risultano modifiche alla configurazione economica e reddituale dell'iniziativa;
- non risultano modifiche alla metodologia estimativa adottata.



L'unica variazione rilevante ai fini della valutazione riguarda il periodo finale della concessione e la conseguente revisione dei flussi di cassa considerati negli Allegati 1 e 2 della relazione originaria.

### 1.3. Destinazione d'uso prevalente

La destinazione d'uso prevalente è "impianto sportivo".

### 1.4. Approcci e metodologie valutative

#### APPROCCIO REDDITUALE

- Metodo Discount Cash Flow

### 1.5. Data di redazione del presente documento

Il presente report è stato redatto in data **14 agosto 2026**.

### 1.6. Data di valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 maggio 2026**.

### 1.7. Scopo della valutazione

Lo scopo della valutazione, sulla base di quanto richiesto dal Cliente, è di aggiornare il Valore di Mercato del diritto di superficie novantanovenale costituito sugli immobili oggetto di analisi riducendo la durata di piano.

### 1.8. Base di valore

La base di valore utilizzata nella elaborazione della presente relazione, appropriata e coerente in relazione allo scopo della valutazione, condivisa con il Cliente e definita di seguito, è la seguente:

**Valore di Mercato:** l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata



commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

## 1.9. Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato del diritto di superficie sugli immobili oggetto di analisi in misura complessivamente pari a:

**€ 17.170.000,00**

**(€ diciassette milioni centosettantamila /00)**



## 2. Relazione di stima

### 2.1. Destinatari e scopo della valutazione

RINA Prime Valuation S.r.l. ha predisposto il presente aggiornamento della Relazione di Stima su incarico del Comune di Genova — Area Sviluppo del Territorio — con riferimento alla concessione del diritto di superficie avente ad oggetto il complesso immobiliare composto dallo Stadio Comunale "Luigi Ferraris", sito in Genova, Via De Prà, dall'immobile denominato "Villa Musso-Piantelli", sito in Genova, Corso De Stefanis, nonché dalle ulteriori aree pertinenziali interessate dal progetto.

La Valutazione è stata richiesta ai fini della quantificazione del contributo concessorio relativo al diritto di superficie, inteso come corrispettivo economico per l'acquisizione del diritto reale da parte del Concessionario, nonché ai fini della determinazione del contributo pubblico implicito, rappresentato dalla rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale all'incasso del contributo concessorio per i primi 50 anni della concessione. La Relazione è destinata al solo uso del Cliente per le finalità sopra indicate e non potrà essere trasmessa a terzi senza previo consenso scritto di RINA Prime Valuation S.r.l., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Ai fini estimativi, il valore del diritto di superficie è stato determinato mediante l'applicazione del metodo dell'analisi finanziaria dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow — DCF), strutturata in due distinte fasi temporali, in ragione della differente natura del rischio sottostante. Nella prima fase, corrispondente al periodo di esecuzione degli interventi di riqualificazione e ammodernamento del compendio, i flussi di cassa — caratterizzati da elevata incertezza esecutiva, rischio di cantiere e assenza di generazione di reddito stabile — sono stati attualizzati applicando un tasso di sconto più elevato, commisurato al profilo di rischio tipico delle operazioni di sviluppo e trasformazione immobiliare. Nella seconda fase, coincidente con il periodo di gestione a reddito del complesso riqualificato, i flussi attesi — più prevedibili e strutturalmente stabili — sono stati attualizzati mediante un tasso di sconto inferiore, coerente con il rendimento atteso di un asset con medesima destinazione in regime di piena operatività. L'adozione di un doppio tasso di attualizzazione riflette il principio secondo cui il premio per il rischio deve essere calibrato sulla specifica natura e sulla fase temporale dei flussi stimati, evitando la sovrastima del rischio nella componente gestionale e la sua sottostima nella fase di investimento.



## 2.2. Conformità agli standard valutativi

RINA Prime Valuation S.r.l. è una Registered Firm accreditata presso il Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) e opera nel rispetto delle *Rules for Registered Firms*. L'attività viene svolta in conformità ai principi etici e professionali stabiliti dal RICS, garantendo trasparenza, integrità, indipendenza e qualità del servizio.

È stato nominato un *Responsible Principal* con il compito di assicurare l'applicazione interna degli standard RICS e il rispetto delle relative disposizioni. La struttura è dotata di procedure di controllo per la gestione della qualità e dispone di un'adeguata copertura assicurativa professionale (Professional Indemnity Insurance).

L'iscrizione come Registered Firm costituisce un riconoscimento dell'impegno al rispetto degli standard internazionali e una garanzia per il cliente in termini di affidabilità, professionalità e correttezza operativa.

Le valutazioni e la presente relazione sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

Si conferma inoltre che il senior director e il revisore di questa valutazione sono professionisti in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, in possesso delle competenze necessarie a svolgere l'incarico di valutazione in conformità con gli attuali standard RICS.

## 2.3. Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

**Valutazione:** un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS Red Book - Standard globali di valutazione).

**Immobile:** bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.



**Superficie lorda** (espressa in mq): è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzzeria delle murature confinanti verso terzi.

**Superficie commerciale** (espressa in mq): come da “best Practice” utilizzata in Italia, le superfici commerciali sono calcolate applicando un coefficiente alle superfici lorde. Tale coefficiente, prende in considerazione le caratteristiche oggettive degli spazi e i loro usi da parte dei proprietari e potenziali conduttori.

## 2.4. Dati e materiale utilizzato

Ai fini della predisposizione del presente aggiornamento sono stati esaminati sia i documenti specificamente trasmessi dal Comune di Genova a supporto della richiesta di aggiornamento peritale, sia l'intero patrimonio documentale già acquisito e analizzato nell'ambito della Relazione di Stima consegnata in data 5 giugno 2026, che continua a costituire il riferimento tecnico, progettuale, amministrativo ed estimativo della presente attività.

In particolare, sono stati presi in considerazione:

- la Relazione di Stima del 5 giugno 2026 e i relativi allegati;
- l'Allegato 1 relativo ai flussi di cassa sviluppati nell'ambito del modello Discounted Cash Flow;
- l'Allegato 2 relativo alla determinazione della rateizzazione del Market Value e alla quantificazione del beneficio economico derivante dal periodo di gratuità della concessione;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 218 del 30 luglio 2026;
- la Relazione del Responsabile Unico del Procedimento allegata alla deliberazione;
- il Piano Economico Finanziario aggiornato;
- lo Schema di Convenzione definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Sono stati inoltre richiamati e riesaminati tutti gli elaborati tecnici, urbanistici, catastali, economico-finanziari, progettuali e amministrativi che avevano costituito la base informativa della valutazione originaria, inclusi il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, la documentazione catastale e urbanistica, le consistenze immobiliari, le informazioni contrattuali, gli elaborati progettuali, i computi metrici estimativi, il cronoprogramma delle opere, le relazioni specialistiche e la restante documentazione fornita dalla Committenza nell'ambito dell'incarico originario.

L'analisi comparata tra la documentazione esaminata per la valutazione del 5 giugno 2026 e quella successivamente acquisita ai fini del presente aggiornamento ha evidenziato la sostanziale conferma del quadro progettuale, funzionale ed economico-finanziario assunto nella stima originaria.



Non sono infatti emerse variazioni riguardanti il perimetro immobiliare oggetto della concessione, le consistenze, le destinazioni d'uso previste, il programma di riqualificazione del compendio o le principali assunzioni estimative adottate.

Alla luce di quanto sopra, è stato ritenuto che il framework valutativo sviluppato nella Relazione di Stima del 5 giugno 2026 mantenga piena validità metodologica e che l'attività di aggiornamento possa essere limitata alla revisione degli effetti economico-finanziari derivanti dalla diversa durata del diritto di superficie, rideterminata da 99 a 90 anni, fermo restando ogni altro presupposto assunto nella valutazione originaria.

## 2.5. Assunzioni e limitazioni

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Valuation sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono valutati nell'ipotesi di trasformazione e locativa definita dal Cliente e verificata da RINA Prime Valuation;
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici commerciali alle quali applicare i valori unitari (€/mq), ovvero i canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;



- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;
- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non abbiamo verificato un'eventuale esposizione della proprietà al rischio alluvioni o al gas Radon. La valutazione è stata redatta assumendo che la proprietà non sia soggetta a rischi significativi di allagamento e non sia negativamente influenzata dalla presenza di gas Radon.
- Non sono state ricercate e verificate da RINA Prime Valuation eventuali problematiche ambientali, a meno di quelle eventualmente condivise dal Cliente;
- Nella redazione della presente valutazione è stato fatto uso di strumenti di Intelligenza Artificiale (AI) per supportare l'analisi e l'elaborazione dei dati. Tuttavia, tutte le informazioni generate sono state attentamente verificate e validate dal valutatore/revisore, il quale mantiene la piena responsabilità del risultato finale. L'uso dell'AI è stato limitato a processi di supporto, senza sostituire il giudizio professionale del valutatore. Eventuali interpretazioni e conclusioni sono state formulate sulla base di criteri tecnici e normativi adeguati. La valutazione rispetta i principi di accuratezza, trasparenza e conformità agli standard professionali applicabili;
- Nel corso dell'ispezione e delle verifiche svolte, abbiamo adottato le misure necessarie per considerare eventuali fattori rilevanti di sostenibilità e criteri ESG che potrebbero influenzare la valutazione. Tuttavia, nei limiti del presente rapporto valutativo, il contenuto non costituisce una valutazione del rischio ESG né un rating ESG;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.
- Ai sensi del VPS 6 dei RICS Valuation – Global Standards (Red Book, edizione 2025) e della relativa guidance applicativa di cui alla VPGA 10, si dichiara che la presente valutazione è soggetta a Material Valuation Uncertainty. Tale disclosure riflette l'assenza, nel mercato italiano, di un campione significativo di transazioni aventi ad oggetto diritti di superficie di lunga durata su impianti sportivi, che costituisce il riferimento comparativo diretto per la stima del Market Value e del Market Rent del compendio. In aggiunta, l'orizzonte temporale del



DCF — novanta anni — determina che il valore attuale dei flussi attesi oltre il trentesimo anno risulti marginale rispetto al valore complessivo, amplificando la sensibilità del risultato alle ipotesi di lungo periodo su inflazione, tassi di attualizzazione e performance operativa dell'asset. Ne consegue che il valore espresso nella presente relazione, pur fondato su metodologia conforme agli standard RICS e IVS 2025 e supportato dall'evidenza comparativa disponibile, presenta un grado di incertezza superiore a quello ordinariamente associato a valutazioni di asset immobiliari con mercato attivo.

## 2.6. Assunzioni speciali

Assunzione speciale: indica “un’assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un’assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione. (RICS Red Book- Standard globali di valutazione).

Nella redazione della presente valutazione non è stata considerata alcuna assunzione speciale.

## 2.7. Criteri di determinazione dell'impatto dei fattori ESG sulla valutazione

**Gli Standard di Valutazione RICS – Red Book** forniscono linee guida generali sui criteri ESG (Environmental, Social, Governance), offrendo indicazioni al valutatore in merito a sopralluoghi, raccolta dati e contenuti dei rapporti, senza però entrare nel dettaglio operativo.

L'ESG si articola in tre pilastri – ambientale, sociale e di governance – che, nel loro insieme, influenzano la performance, il mercato e la società. Questi criteri costituiscono un quadro di riferimento per valutare l'impatto della sostenibilità, delle pratiche etiche e della gestione responsabile su aziende, asset e passività. Sebbene il concetto ESG sia nato in ambito aziendale e finanziario, viene oggi applicato anche alle caratteristiche e al funzionamento di singoli asset immobiliari o portafogli.

La sostenibilità comprende sia rischi fisici (come alluvioni, incendi, ondate di calore) sia rischi di transizione (come l'efficienza energetica o le emissioni di carbonio), influenzati da fattori progettuali, normativi, gestionali e fiscali. Tali aspetti incidono sulle preferenze degli occupanti e sul comportamento di acquirenti, investitori, finanziatori, assicuratori ed enti pubblici.

Il grado di incidenza dei fattori ESG nelle valutazioni varia in base alla giurisdizione. Per rispondere ai cambiamenti del mercato, il valutatore deve aggiornare continuamente le proprie competenze e



riflettere nei propri giudizi le evidenze disponibili, mantenendo consapevolezza delle tendenze ESG e del loro impatto potenziale sul valore degli immobili nel breve, medio e lungo termine.

### L'approccio di RINA Prime Valuation

RINA Prime Valuation riconosce l'impatto crescente della sostenibilità e dei criteri ESG nelle valutazioni immobiliari e adotta un approccio orientato all'evidenza, in linea con l'evoluzione del mercato. Se condivisi dal Cliente, i seguenti fattori possono essere analizzati, tenendo conto della tipologia immobiliare e del contesto normativo:

- **Ambientali:** efficienza energetica, emissioni di carbonio, rischio climatico, uso sostenibile delle risorse;
- **Sociali:** accessibilità, sicurezza, impatto sulla comunità, benessere degli occupanti;
- **Governance:** conformità normativa, certificazioni ambientali (LEED, BREEAM, WELL, APE), trasparenza e gestione dei dati ESG.

L'incidenza di tali fattori varia in funzione della base del valore adottata e può richiedere l'ausilio di specialisti per l'analisi della documentazione tecnica fornita dal Cliente.

Laddove possibile, sulla base delle informazioni disponibili, l'analisi è volta a descrivere le caratteristiche ESG dell'asset e valutarne l'allineamento con le aspettative del mercato.

Le nostre osservazioni in merito all'impatto sulla valutazione e sul presente rapporto di valutazione non devono essere considerate come una valutazione del rischio ESG né utilizzate per scopi diversi da quelli propri della valutazione.

Non sono stati riportati o documentati i fattori ESG che, secondo il giudizio professionale del valutatore, non sono ritenuti significativi.



### 3. Conferma della metodologia valutativa

L'analisi della documentazione successivamente intervenuta rispetto alla data di redazione della Relazione di Stima del 5 giugno 2026 ha evidenziato come non siano intervenute modifiche tali da alterare i presupposti metodologici che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato del diritto di superficie. Conseguentemente, si ritiene pienamente confermata la validità dell'impostazione estimativa adottata nella relazione originaria, sia sotto il profilo teorico-metodologico sia sotto il profilo applicativo.

Come illustrato nella perizia originaria, la determinazione del valore di mercato del diritto di superficie è stata sviluppata mediante approccio reddituale, ritenuto il metodo maggiormente rappresentativo della natura economica dell'operazione oggetto di valutazione, caratterizzata dalla generazione di flussi reddituali futuri derivanti dalla disponibilità e dalla gestione di un compendio immobiliare complesso destinato ad accogliere funzioni sportive, commerciali, ricettive, culturali e direzionali.

Nello specifico, la stima è stata condotta mediante applicazione della metodologia Discounted Cash Flow (DCF), fondata sull'attualizzazione dei flussi di cassa attesi generati dal compendio immobiliare lungo l'intera durata del diritto di superficie. Tale metodologia consente di rappresentare in modo organico sia la fase iniziale di investimento e sviluppo dell'operazione, sia la successiva fase di gestione a regime dell'asset riqualificato, permettendo di cogliere compiutamente gli effetti economici derivanti dalla trasformazione dello stadio e di Villa Musso Piantelli.

L'approccio adottato nella perizia originaria risulta tuttora coerente con le caratteristiche del progetto e con gli standard valutativi RICS e IVS richiamati nel documento, in quanto consente di rappresentare il valore economico dell'operazione attraverso l'analisi puntuale delle singole componenti di ricavo e di costo, nonché dei relativi profili di rischio.

Alla luce delle verifiche svolte, risultano pertanto integralmente confermati i principali elementi costitutivi del modello estimativo, tra cui:

- la struttura complessiva del modello Discounted Cash Flow;
- i criteri di determinazione dell'Estimated Rental Value (ERV) delle diverse destinazioni d'uso considerate;
- le modalità di stima dei ricavi derivanti dalle funzioni sportive, commerciali, direzionali e complementari;
- i criteri di determinazione dei costi operativi e dei costi di sviluppo;
- le modalità di rappresentazione dei costi diretti e indiretti dell'intervento;
- il modello di determinazione dei canoni concessori;



- l'impostazione dei flussi di cassa previsionali;
- l'applicazione del doppio tasso di attualizzazione in funzione delle differenti fasi del ciclo di vita dell'investimento.

Particolare rilevanza assume la conferma dell'impostazione che distingue la fase di sviluppo dalla fase di gestione a regime dell'asset. La relazione originaria, infatti, aveva correttamente individuato due differenti profili di rischio: il primo associato alla fase di realizzazione degli interventi di riqualificazione, caratterizzata dalla presenza di rischi costruttivi, autorizzativi e di sviluppo; il secondo relativo alla fase di esercizio dell'iniziativa, nella quale i flussi di cassa assumono caratteristiche di maggiore stabilità e prevedibilità. Tale impostazione continua a risultare pienamente coerente con la struttura dell'operazione e con il contenuto della documentazione successivamente acquisita.

Con riferimento alle variabili economico-finanziarie utilizzate nel modello, non sono emersi elementi tali da giustificare una revisione dei parametri assunti nella stima originaria. Pertanto risultano confermate le seguenti ipotesi:

- inflazione prospettica di lungo periodo pari al 2,00%, coerente con il target di stabilità dei prezzi assunto dalla Banca Centrale Europea;
- tasso di attualizzazione della fase di sviluppo (WACC Development) pari all'11,25%;
- tasso di attualizzazione della fase a regime (WACC Income Producing) pari al 7,25%;
- metodologia Build Up Approach per la determinazione del Risk Premium;
- utilizzo dei rendimenti dei titoli di Stato e dei parametri finanziari assunti nella valutazione originaria per la costruzione delle componenti di rischio del modello.

Risultano inoltre confermati i criteri impiegati per la costruzione del Risk Premium, sviluppato attraverso l'analisi delle principali componenti di rischio riconducibili alla localizzazione del bene, alle caratteristiche del contesto urbano, allo stato locativo, alle caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare e alle condizioni generali del mercato immobiliare di riferimento. La metodologia Build Up utilizzata nella relazione originaria continua infatti a rappresentare uno strumento idoneo alla misurazione del rischio specifico dell'investimento, consentendo di differenziare adeguatamente il rendimento richiesto dagli operatori economici in funzione delle caratteristiche proprie dell'asset oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che la riduzione della durata del diritto di superficie da novantanove a novanta anni non comporti la necessità di modificare l'impostazione metodologica adottata nella Relazione di Stima del 5 giugno 2026. L'aggiornamento richiesto dall'Amministrazione Comunale riguarda esclusivamente l'orizzonte temporale dei flussi di cassa e la conseguente



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E

rideterminazione delle componenti economiche direttamente influenzate dalla nuova durata concessoria, restando viceversa integralmente confermati tutti i criteri estimativi, i parametri finanziari e le assunzioni metodologiche posti a fondamento della valutazione originaria.



## 4. Conferma delle assumptions valutive e del modello economico-finanziario

Le assunzioni valutive poste a fondamento della Relazione di Stima del 5 giugno 2026 risultano integralmente confermate ai fini del presente aggiornamento.

L'analisi della documentazione successivamente approvata dall'Amministrazione Comunale ha infatti evidenziato la sostanziale invarianza degli elementi tecnici, urbanistici, funzionali ed economico-finanziari che avevano costituito il presupposto della valutazione originaria. Conseguentemente, restano confermate le ipotesi di completa riqualificazione dello Stadio Luigi Ferraris e di Villa Musso Piantelli secondo le caratteristiche progettuali rappresentate nel PFTE e nella documentazione progettuale esaminata nell'ambito dell'incarico originario.

In particolare, risultano invariati:

- il perimetro immobiliare oggetto della concessione;
- le consistenze immobiliari assunte nel modello estimativo;
- il cronoprogramma generale dell'intervento;
- le destinazioni d'uso previste per il compendio riqualificato;
- la configurazione funzionale dello stadio e di Villa Musso Piantelli;
- il modello gestionale assunto per la fase di esercizio;
- la struttura dei ricavi e dei costi utilizzata nella valutazione;
- le variabili economiche e finanziarie poste alla base del modello Discounted Cash Flow.

Conseguentemente, restano altresì confermate le componenti reddituali considerate nella valutazione originaria, costituite dai ricavi derivanti dall'utilizzo dello stadio da parte delle società sportive, dalla valorizzazione degli spazi hospitality e degli skybox, dalla messa a reddito delle superfici commerciali previste all'interno del compendio, dalla valorizzazione di Villa Musso Piantelli e dai ricavi riconducibili all'organizzazione di eventi non calcistici compatibili con la configurazione dell'impianto post-intervento.

Analogamente risultano confermate le assunzioni relative ai costi di sviluppo, ai costi indiretti, ai costi operativi, alle imposte, ai premi assicurativi e agli accantonamenti manutentivi considerati nel modello valutativo originario, non essendo intervenute modifiche progettuali tali da alterarne significativamente la struttura economica.

La presente attività di aggiornamento non comporta pertanto la revisione delle ipotesi economico-finanziarie sottostanti alla stima né la modifica dei criteri di determinazione dei ricavi e dei costi assunti nel modello DCF sviluppato nella Relazione di Stima del 5 giugno 2026. Tali elementi continuano ad essere ritenuti rappresentativi dello scenario di sviluppo e gestione dell'iniziativa e



risultano coerenti con il contenuto del Piano Economico Finanziario approvato dall'Amministrazione Comunale.

L'unica variazione rilevante ai fini della presente rivalutazione è rappresentata dalla rideterminazione della durata complessiva del diritto di superficie da novantanove a novanta anni, fermo restando il mantenimento del periodo di gratuità per i primi cinquanta anni della concessione. Ne deriva che il presente aggiornamento interessa esclusivamente l'orizzonte temporale dei flussi finanziari considerati nel modello valutativo e la conseguente rideterminazione dei valori riportati negli Allegati 1 e 2, senza modificare le ulteriori assumptions alla base della stima originaria.



## 5. Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni e limitazioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare Il Valore di Mercato aggiornato relativo alla concessione per 90 anni dei beni immobili oggetto della valutazione alla data del **30 maggio 2026**, come segue:

**€ 17.170.000,00**

**(€ diciassette milioni centosettantamila/00)**

Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto/premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato "Schede Descrittive dei Singoli Asset".



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E

La presente valutazione e relazione sono state predisposte, in compliance con quanto richiesto dal RICS Valuation - Global Standards (Red Book), dal seguente gruppo di professionisti:



Amministratore Delegato

RINA Prime Valuation S.r.l.

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n. 

**Revisore:**



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Milano al n 

**Team di progetto:**

- Responsabile di Progetto: Ing  - Director;
- Analyst – Dott 
- Research and Market Analysis – Centro Studi RINA Prime Valuation S.r.l.
- Contract Manager - Dott.  MRICS RV - Senior Director



## 6. Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC). Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Valuation S.r.l., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.



## 7. Allegati

Allegato 1 – Flussi di cassa

Allegato 2 – Determinazione della rateizzazione del MV



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E

## **ALLEGATO 1**

Flussi di cassa





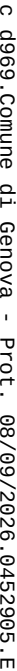
c\_d969 , Comune di Genova - Prot. 08/09/2026. 0452905.E

Alla luce delle assunzioni e delle ipotesi illustrate nei precedenti paragrafi della presente relazione, si procede ora alla rappresentazione dei flussi di cassa attesi relativi alla concessione novantennale oggetto di valutazione. Tali flussi costituiscono la base di riferimento per le successive elaborazioni economico-finanziarie finalizzate alla determinazione del valore della concessione.

| Codice Immobile                              |                                               | Comune     | Indirizzo            |             | Destinazione | Metodo Valutativo                   |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------|-------------|--------------|-------------------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1                                            |                                               | GENOVA     | Via De Prà a Marassi |             | PUBBLICO     | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| PERIODI                                      |                                               |            | 1                    | 2           | 3            | 4                                   | 5           | 6          | 7         | 8         | 9          | 10         | 11         | 12         | 13         | 14         | 15         | 16         | 17         | 18         | 19         | 20         |
| Ricavi da locazione                          |                                               |            |                      |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 458.970              | 463.686     | 469.528      | 476.571                             | 483.720     | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| BAISTROCCHI                                  | Canone contrattuale                           |            | 1.349                | 1.366       | 1.386        | 1.406                               | 235         | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| GENITORI INSIEME                             | Canone contrattuale                           |            | 110                  | 111         | 113          | 114                                 | 67          | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     | Canone contrattuale                           |            | 935                  | 946         | 959          | 321                                 | 0           | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |            | 461.364              | 466.109     | 471.986      | 478.413                             | 484.022     | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 4.800.147  | 4.896.150 | 4.994.073 | 5.093.955  | 5.195.834  | 5.299.750  | 5.405.745  | 5.513.860  | 5.624.138  | 5.736.620  | 5.851.353  | 5.968.380  | 6.087.747  | 6.209.502  | 6.333.692  |
| Commerciale                                  | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 1.865.289  | 2.536.793 | 2.587.529 | 2.639.280  | 2.692.066  | 2.745.907  | 2.800.825  | 2.856.841  | 2.913.978  | 2.972.258  | 3.031.703  | 3.092.337  | 3.154.184  | 3.217.267  | 3.281.613  |
| Villa Musso Piantelli                        | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 314.663    | 320.956   | 327.375   | 333.923    | 340.601    | 347.413    | 354.362    | 361.449    | 368.678    | 376.051    | 383.572    | 391.244    | 399.069    | 407.050    | 415.191    |
| Eventi                                       | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 1.400.177  | 1.904.240 | 1.942.325 | 1.981.172  | 2.020.795  | 2.061.211  | 2.102.435  | 2.144.484  | 2.187.374  | 2.231.121  | 2.275.744  | 2.321.258  | 2.367.684  | 2.415.037  | 2.463.338  |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 8.380.276  | 9.658.140 | 9.851.303 | 10.048.329 | 10.249.296 | 10.454.282 | 10.663.367 | 10.876.635 | 11.094.167 | 11.316.051 | 11.542.372 | 11.773.219 | 12.008.684 | 12.248.857 | 12.493.834 |
| Costi operativi                              |                                               |            |                      |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%      | 2.307                | 2.331       | 2.360        | 2.392                               | 2.420       | 41.901     | 48.291    | 49.257    | 50.242     | 51.246     | 52.271     | 53.317     | 54.383     | 55.471     | 56.580     | 57.712     | 58.866     | 60.043     | 61.244     | 62.469     |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%      | 6.920                | 6.992       | 7.080        | 7.176                               | 7.260       | 125.704    | 144.872   | 147.770   | 150.725    | 153.739    | 156.814    | 159.951    | 163.150    | 166.413    | 169.741    | 173.136    | 176.598    | 180.130    | 183.733    | 187.408    |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102    |                      |             |              |                                     |             | 686.092    | 686.092   | 686.092   | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144    | 177.144              | 179.571     | 181.834      | 185.470                             | 189.180     | 192.963    | 196.823   | 200.759   | 204.774    | 208.870    | 213.047    | 217.308    | 221.654    | 226.087    | 230.609    | 235.221    | 239.926    | 244.724    | 249.619    | 254.611    |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 0                    | 0           | 0            | 0                                   | 0           | 321.606    | 328.038   | 334.598   | 341.290    | 348.116    | 355.078    | 362.180    | 369.424    | 376.812    | 384.348    | 392.035    | 399.876    | 407.874    | 416.031    | 424.352    |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |            | 186.371              | 188.893     | 191.273      | 195.039                             | 198.860     | 1.368.267  | 1.404.115 | 1.418.476 | 1.433.123  | 1.448.064  | 1.463.303  | 1.478.848  | 1.494.703  | 1.510.875  | 1.527.371  | 1.544.196  | 1.561.358  | 1.578.864  | 1.596.719  | 1.614.932  |
| Costi Sviluppo                               |                                               |            |                      |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 2.998.012            | 31.031.593  | 14.545.772   | 25.592.579                          | 13.893.910  | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 3.649.300            | 410.845     | 417.917      | 426.275                             | 222.761     | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002  | 512.872              | 523.130     | 0            | 0                                   | 0           | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | CCC                                           | 313.076    | 154.988              | 158.088     | 0            | 0                                   | 0           | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450    | 172.500              | 175.950     | 0            | 0                                   | 0           | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |            | 7.487.673            | 32.299.605  | 14.963.688   | 26.018.854                          | 14.116.671  | 0          | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |            | -7.212.680           | -32.022.390 | -14.682.975  | -25.735.479                         | -13.831.509 | 7.012.010  | 8.254.025 | 8.432.828 | 8.615.206  | 8.801.232  | 8.990.978  | 9.184.520  | 9.381.932  | 9.583.293  | 9.788.680  | 9.998.176  | 10.211.861 | 10.429.820 | 10.652.138 | 10.878.903 |
| TO BE                                        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |                      |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            |                      |             |              |                                     |             | 0,5        | 1,5       | 2,5       | 3,5        | 4,5        | 5,5        | 6,5        | 7,5        | 8,5        | 9,5        | 10,5       | 11,5       | 12,5       | 13,5       | 14,5       |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            |                      |             |              |                                     |             | 0,97       | 0,90      | 0,84      | 0,78       | 0,73       | 0,68       | 0,63       | 0,59       | 0,55       | 0,51       | 0,48       | 0,45       | 0,42       | 0,39       | 0,36       |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |            |                      |             |              |                                     |             | 6.770.861  | 7.431.386 | 7.079.131 | 6.743.341  | 6.423.262  | 6.118.174  | 5.827.389  | 5.550.250  | 5.286.128  | 5.034.424  | 4.794.564  | 4.566.000  | 4.348.210  | 4.140.695  | 3.942.977  |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |            | 159.663.364          |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| SVILUPPO                                     | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |                      |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            |                      |             |              |                                     |             | 0,5        | 1,5       | 2,5       | 3,5        | 4,5        | 5,5        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            |                      |             |              |                                     |             | 0,95       | 0,85      | 0,77      | 0,69       | 0,62       | 0,56       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |            | -6.838.276           | -27.290.011 | -11.247.708  | -17.720.754                         | -8.560.901  | 88.829.081 |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               | €          | 17.170.000           |             |              |                                     |             |            |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |



| Codice Immobile<br>1                         |                                               |            | Comune<br>GENOVA |           | Indirizzo<br>Via De Prà a Marassi |            | Destinazione<br>PUBBLICO |            | Metodo Valutativo<br>Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|------------------|-----------|-----------------------------------|------------|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| PERIODI                                      |                                               |            |                  |           | 21                                | 22         | 23                       | 24         | 25                                                       | 26         | 27         | 28         | 29         | 30         | 31         | 32         | 33         | 34         | 35         | 36         | 37         | 38         | 39         | 40         |
| Ricavi da locazione                          |                                               |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| BAISTROCCHI                                  | Canone contrattuale                           |            | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| GENITORI INSIEME                             | Canone contrattuale                           |            | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     | Canone contrattuale                           |            | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| CIRCOLO CULT. PIANELLI                       | Canone contrattuale                           |            | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |            |                  |           | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 6.460.366        | 6.589.574 | 6.721.365                         | 6.855.792  | 6.992.908                | 7.132.766  | 7.275.422                                                | 7.420.930  | 7.569.349  | 7.720.736  | 7.875.150  | 8.032.653  | 8.193.306  | 8.357.173  | 8.524.316  | 8.694.802  | 8.868.698  | 9.046.072  | 9.226.994  | 9.411.534  |            |            |
| Commerciale                                  | Canone contrattuale                           |            | 3.347.245        | 3.414.190 | 3.482.474                         | 3.552.123  | 3.623.166                | 3.695.629  | 3.769.542                                                | 3.844.932  | 3.921.831  | 4.000.268  | 4.080.273  | 4.161.879  | 4.245.116  | 4.330.018  | 4.416.619  | 4.504.951  | 4.595.050  | 4.686.951  | 4.780.690  | 4.876.304  |            |            |
| Villa Musso Piantelli                        | Canone contrattuale                           |            | 423.495          | 431.965   | 440.604                           | 449.416    | 458.405                  | 467.573    | 476.924                                                  | 486.463    | 496.192    | 506.116    | 516.238    | 526.563    | 537.094    | 547.836    | 558.793    | 569.969    | 581.368    | 592.995    | 604.855    | 616.952    |            |            |
| Eventi                                       | Canone contrattuale                           |            | 2.512.605        | 2.562.857 | 2.614.114                         | 2.666.396  | 2.719.724                | 2.774.119  | 2.829.601                                                | 2.886.193  | 2.943.917  | 3.002.795  | 3.062.851  | 3.124.108  | 3.186.590  | 3.250.322  | 3.315.329  | 3.381.635  | 3.449.268  | 3.518.253  | 3.588.618  | 3.660.391  |            |            |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |            |                  |           | 12.743.711                        | 12.998.585 | 13.258.557               | 13.523.728 | 13.794.203                                               | 14.070.087 | 14.351.489 | 14.638.518 | 14.931.289 | 15.229.915 | 15.534.513 | 15.845.203 | 16.162.107 | 16.485.349 | 16.815.056 | 17.151.357 | 17.494.385 | 17.844.272 | 18.201.158 | 18.565.181 |
| Costi operativi                              |                                               |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%      | 63.719           | 64.993    | 66.293                            | 67.619     | 68.971                   | 70.350     | 71.757                                                   | 73.193     | 74.656     | 76.150     | 77.673     | 79.226     | 80.811     | 82.427     | 84.075     | 85.757     | 87.472     | 89.221     | 91.006     | 92.826     |            |            |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%      | 191.156          | 194.979   | 198.878                           | 202.856    | 206.913                  | 211.051    | 215.272                                                  | 219.578    | 223.969    | 228.449    | 233.018    | 237.678    | 242.432    | 247.280    | 252.226    | 257.270    | 262.416    | 267.664    | 273.017    | 278.478    |            |            |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102    | 686.092          | 686.092   | 686.092                           | 686.092    | 686.092                  | 686.092    | 686.092                                                  | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |            |            |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144    | 259.703          | 264.897   | 270.195                           | 275.599    | 281.111                  | 286.733    | 292.468                                                  | 298.317    | 304.284    | 310.369    | 316.577    | 322.908    | 329.366    | 335.954    | 342.673    | 349.526    | 356.517    | 363.647    | 370.920    | 378.339    |            |            |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 432.839          | 441.495   | 450.325                           | 459.332    | 468.519                  | 477.889    | 487.447                                                  | 497.196    | 507.140    | 517.282    | 527.628    | 538.181    | 548.944    | 559.923    | 571.121    | 582.544    | 594.195    | 606.079    | 618.200    | 630.564    |            |            |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |            |                  |           | 1.633.508                         | 1.652.457  | 1.671.784                | 1.691.498  | 1.711.606                                                | 1.732.116  | 1.753.037  | 1.774.376  | 1.796.141  | 1.818.342  | 1.840.987  | 1.864.085  | 1.887.645  | 1.911.676  | 1.936.188  | 1.961.190  | 1.986.692  | 2.012.704  | 2.039.236  | 2.066.299  |
| Costi Sviluppo                               |                                               |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002  | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | CCC                                           | 313.076    | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450    | 0                | 0         | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |            |                  |           | 0                                 | 0          | 0                        | 0          | 0                                                        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |            |                  |           | 11.110.203                        | 11.346.129 | 11.586.773               | 11.832.230 | 12.082.597                                               | 12.337.971 | 12.598.452 | 12.864.143 | 13.135.148 | 13.411.572 | 13.693.526 | 13.981.118 | 14.274.462 | 14.573.673 | 14.878.869 | 15.190.168 | 15.507.693 | 15.831.569 | 16.161.922 | 16.498.882 |
| TO BE                                        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            | 15,5             | 16,5      | 17,5                              | 18,5       | 19,5                     | 20,5       | 21,5                                                     | 22,5       | 23,5       | 24,5       | 25,5       | 26,5       | 27,5       | 28,5       | 29,5       | 30,5       | 31,5       | 32,5       | 33,5       | 34,5       |            |            |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            | 0,34             | 0,32      | 0,29                              | 0,27       | 0,26                     | 0,24       | 0,22                                                     | 0,21       | 0,19       | 0,18       | 0,17       | 0,16       | 0,15       | 0,14       | 0,13       | 0,12       | 0,11       | 0,10       | 0,10       | 0,09       |            |            |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |            |                  |           | 3.754.601                         | 3.575.133  | 3.404.158                | 3.241.280  | 3.086.121                                                | 2.938.320  | 2.797.533  | 2.663.432  | 2.535.703  | 2.414.048  | 2.298.180  | 2.187.829  | 2.082.735  | 1.982.650  | 1.887.337  | 1.796.573  | 1.710.142  | 1.627.840  | 1.549.471  | 1.474.849  |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| SVILUPPO                                     | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |            |                  |           |                                   |            |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               |            |                  |           | €                                 | 17.170.000 |                          |            |                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |



Regulated by  
**RICS**<sup>®</sup>



c\_d969 , Comune di Genova - Prot. n. 08/09/2026. 0452905. E

| Codice Immobile                              |  |  | Comune | Indirizzo                                     |            | Destinazione |            | Metodo Valutativo                   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|----------------------------------------------|--|--|--------|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 1                                            |  |  | GENOVA | Via De Prà a Marassi                          |            | PUBBLICO     |            | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| PERIODI                                      |  |  |        | 61                                            | 62         | 63           | 64         | 65                                  | 66         | 67         | 68         | 69         | 70         | 71         | 72         | 73         | 74         | 75         | 76         | 77         | 78         | 79         | 80         |            |           |
| Ricavi da locazione                          |  |  |        |                                               |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| Stadio                                       |  |  |        | Canone contrattuale                           | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |           |
| BAISTROCCHI                                  |  |  |        | Canone contrattuale                           | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |           |
| GENITORI INSIEME                             |  |  |        | Canone contrattuale                           | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |           |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     |  |  |        | Canone contrattuale                           | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |           |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      |  |  |        | Canone contrattuale                           | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |           |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |  |  |        |                                               | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |            |           |
| Stadio                                       |  |  |        | Canone contrattuale                           | 14.264.745 | 14.550.040   | 14.841.041 | 15.137.861                          | 15.440.619 | 15.749.431 | 16.064.420 | 16.385.708 | 16.713.422 | 17.047.691 | 17.388.644 | 17.736.417 | 18.091.146 | 18.452.969 | 18.822.028 | 19.198.469 | 19.582.438 | 19.974.087 | 20.373.568 | 20.781.040 |           |
| Commerciale                                  |  |  |        | Canone contrattuale                           | 7.390.850  | 7.538.667    | 7.689.440  | 7.843.229                           | 8.000.094  | 8.160.096  | 8.323.297  | 8.489.763  | 8.659.559  | 8.832.750  | 9.009.405  | 9.189.593  | 9.373.385  | 9.560.853  | 9.752.070  | 9.947.111  | 10.146.053 | 10.348.974 | 10.555.954 | 10.767.073 |           |
| Villa Musso Piantelli                        |  |  |        | Canone contrattuale                           | 935.094    | 953.796      | 972.872    | 992.329                             | 1.012.176  | 1.032.419  | 1.053.067  | 1.074.129  | 1.095.611  | 1.117.524  | 1.139.874  | 1.162.672  | 1.185.925  | 1.209.644  | 1.233.836  | 1.258.513  | 1.283.683  | 1.309.357  | 1.335.544  | 1.362.255  |           |
| Eventi                                       |  |  |        | Canone contrattuale                           | 5.547.931  | 5.658.890    | 5.772.067  | 5.887.509                           | 6.005.259  | 6.125.364  | 6.247.871  | 6.372.829  | 6.500.285  | 6.630.291  | 6.762.897  | 6.898.155  | 7.036.118  | 7.176.840  | 7.320.377  | 7.466.785  | 7.616.120  | 7.768.443  | 7.923.812  | 8.082.288  |           |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |  |  |        |                                               | 28.138.620 | 28.701.392   | 29.275.420 | 29.860.928                          | 30.458.147 | 31.067.310 | 31.688.656 | 32.322.429 | 32.968.878 | 33.628.255 | 34.300.820 | 34.986.837 | 35.686.574 | 36.400.305 | 37.128.311 | 37.870.877 | 38.628.295 | 39.400.861 | 40.188.878 | 40.992.656 |           |
| Costi operativi                              |  |  |        |                                               |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|                                              |  |  |        | Imposta di registro                           | 0.50%      | 140.693      | 143.507    | 146.377                             | 149.305    | 152.291    | 155.337    | 158.443    | 161.612    | 164.844    | 168.141    | 171.504    | 174.934    | 178.433    | 182.002    | 185.642    | 189.354    | 193.141    | 197.004    | 200.944    | 204.963   |
|                                              |  |  |        | Gestione amministrativa                       | 1.50%      | 422.079      | 430.521    | 439.131                             | 447.914    | 456.872    | 466.010    | 475.330    | 484.836    | 494.533    | 504.424    | 514.512    | 524.803    | 535.299    | 546.005    | 556.925    | 568.063    | 579.424    | 591.013    | 602.833    | 614.890   |
|                                              |  |  |        | I.M.U.                                        | 686.102    | 686.092      | 686.092    | 686.092                             | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092   |
|                                              |  |  |        | Premio assicurativo                           | 177.144    | 573.435      | 584.904    | 596.602                             | 608.534    | 620.704    | 633.119    | 645.781    | 658.697    | 671.871    | 685.308    | 699.014    | 712.994    | 727.254    | 741.799    | 756.635    | 771.768    | 787.203    | 802.947    | 819.006    | 835.387   |
|                                              |  |  |        | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 955.725      | 974.840    | 994.336                             | 1.014.223  | 1.034.507  | 1.055.198  | 1.076.302  | 1.097.828  | 1.119.784  | 1.142.180  | 1.165.023  | 1.188.324  | 1.212.090  | 1.236.332  | 1.261.059  | 1.286.280  | 1.312.006  | 1.338.246  | 1.365.011  | 1.392.311 |
| Totale Costi Operativi                       |  |  |        |                                               | 2.778.025  | 2.819.863    | 2.862.539  | 2.906.068                           | 2.950.467  | 2.995.755  | 3.041.948  | 3.089.065  | 3.137.124  | 3.186.145  | 3.236.146  | 3.287.147  | 3.339.168  | 3.392.230  | 3.446.353  | 3.501.558  | 3.557.867  | 3.615.303  | 3.673.887  | 3.733.643  |           |
| Costi Sviluppo                               |  |  |        |                                               |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|                                              |  |  |        | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |           |
|                                              |  |  |        | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |           |
|                                              |  |  |        | Oneri                                         | 1.036.002  | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |           |
|                                              |  |  |        | CCC                                           | 313.076    | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |           |
|                                              |  |  |        | Monetizzazioni                                | 348.450    | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |           |
| Totale Costi Sviluppo                        |  |  |        |                                               | 0          | 0            | 0          | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |           |
| Flussi di cassa netti                        |  |  |        |                                               | 25.360.595 | 25.881.529   | 26.412.881 | 26.954.861                          | 27.507.680 | 28.071.555 | 28.646.708 | 29.233.364 | 29.831.753 | 30.442.110 | 31.064.674 | 31.699.690 | 32.347.405 | 33.008.075 | 33.681.959 | 34.369.320 | 35.070.428 | 35.785.558 | 36.514.991 | 37.259.013 |           |
| TO BE                                        |  |  |        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|                                              |  |  |        | Periodi                                       |            | 55,5         | 56,5       | 57,5                                | 58,5       | 59,5       | 60,5       | 61,5       | 62,5       | 63,5       | 64,5       | 65,5       | 66,5       | 67,5       | 68,5       | 69,5       | 70,5       | 71,5       | 72,5       | 73,5       | 74,5      |
|                                              |  |  |        | Fattori di attualizzaz.                       |            | 0,02         | 0,02       | 0,02                                | 0,02       | 0,02       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       | 0,01       |           |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |  |  |        |                                               | 521.326    | 496.069      | 472.031    | 449.154                             | 427.380    | 406.658    | 386.937    | 368.169    | 350.308    | 333.310    | 317.135    | 301.741    | 287.092    | 273.152    | 259.887    | 247.264    | 235.252    | 223.822    | 212.946    | 202.597    |           |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |  |  |        |                                               |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| SVILUPPO                                     |  |  |        | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|                                              |  |  |        | Periodi                                       |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
|                                              |  |  |        | Fattori di attualizzaz.                       |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| Flussi di cassa attualizzati                 |  |  |        |                                               |            |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |  |  |        | €                                             | 17.170.000 |              |            |                                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |           |



c\_d969 , Comune di Genova - Prot. n. 08/09/2026. 0452905.E

| Codice Immobile                              |                                               | Comune     | Indirizzo            | Destinazione | Metodo Valutativo                   |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------|--------------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1                                            |                                               | GENOVA     | Via De Prà a Marassi | PUBBLICO     | Discounted Cash Flow Analysis (DCF) |            |            |            |            |            |            |            |
| PERIODI                                      |                                               |            | 81                   | 82           | 83                                  | 84         | 85         | 86         | 87         | 88         | 89         | 90         |
| Ricavi da locazione                          |                                               |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| BAISTROCCHI                                  | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| GENITORI INSIEME                             | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| TEATRO DIALETTALE LIGURE                     | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| CIRCOLO CULT. PIANTELLI                      | Canone contrattuale                           |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale ricavi lordi AS IS                    |                                               |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Stadio                                       | Canone contrattuale                           |            | 21.196.661           | 21.620.594   | 22.053.006                          | 22.494.066 | 22.943.947 | 23.402.826 | 23.870.883 | 24.348.300 | 24.835.266 | 25.331.972 |
| Commerciale                                  | Canone contrattuale                           |            | 10.982.414           | 11.202.063   | 11.426.104                          | 11.654.626 | 11.887.718 | 12.125.473 | 12.367.982 | 12.615.342 | 12.867.649 | 13.125.002 |
| Villa Musso Piantelli                        | Canone contrattuale                           |            | 1.389.500            | 1.417.290    | 1.445.636                           | 1.474.549  | 1.504.040  | 1.534.120  | 1.564.803  | 1.596.099  | 1.628.021  | 1.660.581  |
| Eventi                                       | Canone contrattuale                           |            | 8.243.934            | 8.408.812    | 8.576.989                           | 8.748.528  | 8.923.499  | 9.101.969  | 9.284.008  | 9.469.688  | 9.659.082  | 9.852.264  |
| Totale ricavi lordi TO BE                    |                                               |            | 41.812.509           | 42.648.759   | 43.501.734                          | 44.371.769 | 45.259.204 | 46.164.388 | 47.087.676 | 48.029.429 | 48.990.018 | 49.969.818 |
| Costi operativi                              |                                               |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Imposta di registro                           | 0,50%      | 209.063              | 213.244      | 217.509                             | 221.859    | 226.296    | 230.822    | 235.438    | 240.147    | 244.950    | 249.849    |
|                                              | Gestione amministrativa                       | 1,50%      | 627.188              | 639.731      | 652.526                             | 665.577    | 678.888    | 692.466    | 706.315    | 720.441    | 734.850    | 749.547    |
|                                              | I.M.U.                                        | 686.102    | 686.092              | 686.092      | 686.092                             | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    | 686.092    |
|                                              | Premio assicurativo                           | 177.144    | 852.094              | 869.136      | 886.519                             | 904.249    | 922.334    | 940.781    | 959.597    | 978.788    | 998.364    | 1.018.332  |
|                                              | Accantonamenti per Manutenzione straordinaria |            | 1.420.157            | 1.448.560    | 1.477.531                           | 1.507.082  | 1.537.224  | 1.567.968  | 1.599.328  | 1.631.314  | 1.663.940  | 1.697.219  |
| Totale Costi Operativi                       |                                               |            | 3.794.594            | 3.856.764    | 3.920.177                           | 3.984.859  | 4.050.834  | 4.118.129  | 4.186.770  | 4.256.783  | 4.328.197  | 4.401.039  |
| Costi Sviluppo                               |                                               |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | HC Sviluppo                                   | 88.061.866 | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | SC Sviluppo                                   | 5.127.097  | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | Oneri                                         | 1.036.002  | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | CCC                                           | 313.076    | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                                              | Monetizzazioni                                | 348.450    | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Totale Costi Sviluppo                        |                                               |            | 0                    | 0            | 0                                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Flussi di cassa netti                        |                                               |            | 38.017.915           | 38.791.995   | 39.581.557                          | 40.386.910 | 41.208.370 | 42.046.259 | 42.900.906 | 43.772.646 | 44.661.821 | 45.568.779 |
| TO BE                                        | Tasso di attualizzaz.                         | 7,25%      |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            | 75,5                 | 76,5         | 77,5                                | 78,5       | 79,5       | 80,5       | 81,5       | 82,5       | 83,5       | 84,5       |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            | 0,01                 | 0,00         | 0,00                                | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Flussi di cassa attualizzati TO BE           |                                               |            | 192.749              | 183.379      | 174.462                             | 165.979    | 157.907    | 150.226    | 142.918    | 135.964    | 129.349    | 123.054    |
| Somma dei Flussi di cassa attualizzati TO BE |                                               |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
| SVILUPPO                                     | Tasso di attualizzaz.                         | 11,25%     |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Periodi                                       |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
|                                              | Fattori di attualizzaz.                       |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
| Flussi di cassa attualizzati                 |                                               |            |                      |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)            |                                               |            | € 17.170.000         |              |                                     |            |            |            |            |            |            |            |



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E

## **ALLEGATO 2**

Determinazione della rateizzazione del MV



## Struttura e logica del piano dei canoni concessori

Il piano dei canoni di concessione è strutturato secondo il modello del calcolo della “rendita annua costante indicizzata” in cui il canone del primo anno costituisce la rata base e ciascuna rata annuale successiva cresce ad un tasso fisso “g”; nello specifico il tasso di crescita è stato definito pari al 2,00% e corrispondente al target di inflazione di medio periodo della Banca Centrale Europea.

Il canone del primo anno è stato quindi determinato in **€ 479.795,53** ed è tale che il valore attuale netto dell'intera serie dei 90 canoni (indicizzati) e attualizzati ad un tasso definito (Tasso di attualizzazione = “r”) sia equivalente al valore di mercato del diritto di superficie prima determinato e pari a €17.170.000; come sarà maggiormente dettagliato di seguito il tasso di attualizzazione utilizzato è stato del “r” = 4,47% (BTP 30 anni).

La formula di riferimento è quella della rendita a crescita costante nella sua versione a termine finito:

$$C_1 = MV \cdot \frac{r - g}{1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r}\right)^n}$$

dove r è il tasso di attualizzazione (4,47%), g il tasso di crescita (2,00%) e n la durata della concessione (90 anni).

### Tasso di attualizzazione adottato: BTP 30 anni

Il tasso di attualizzazione applicato alla rateizzazione del canone concessorio è il rendimento del BTP 30 anni, pari al 4,47% su base annua (rendimento medio dei BTP a 30 anni determinato come media degli ultimi 90 giorni di apertura della borsa disponibili alla data di valutazione – Fonte CER).

La scelta risponde a un criterio analitico preciso: il tasso rilevante non è il WACC di un investimento privato nel settore immobiliare o sportivo, che incorpora premi per il rischio operativo, il rischio di costruzione, la leva finanziaria e il rischio specifico della controparte, bensì il tasso di attualizzazione finanziaria applicabile dal punto di vista del soggetto concedente, ovvero del Comune.

Il tasso di attualizzazione esprime il costo opportunità del soggetto pubblico sull'orizzonte temporale dei flussi analizzati ed è stato scelto approssimato dal rendimento dei titoli di Stato a lungo termine.

Il BTP 30 anni soddisfa congiuntamente due requisiti fondamentali:

- il primo è il principio di duration matching: la scadenza dello strumento di riferimento deve essere coerente con la durata dei flussi da scontare; i flussi del piano si estendono su un orizzonte pluridecennale, e il BTP 30 anni rappresenta lo strumento con la duration più lunga tra quelli liquidamente negoziati sul mercato italiano dei titoli di Stato, costituendo pertanto il miglior proxy disponibile.
- Il secondo è la coerenza con il costo opportunità del cedente pubblico: il Comune, in quanto ente territoriale che finanzia la propria spesa prevalentemente tramite debito a lungo termine, vede nel rendimento del BTP 30 anni il proprio costo marginale del debito sovrano, ossia il rendimento minimo che avrebbe potuto ottenere impiegando altrimenti le risorse patrimoniali cedute.

## Quantificazione equivalente al free rent per i primi 50 anni

Il Cliente ha richiesto la determinazione del beneficio economico da parte del concessionario nell'ipotesi in cui gli venga riconosciuto un periodo di "free rent" per 50 anni, ovvero l'esenzione totale dal pagamento del canone per la prima metà della durata contrattuale; sulla base delle assunzioni riportate in precedenza, il calcolo del valore attuale dei canoni non corrisposti equivale alla somma dei flussi attualizzati dal primo al cinquantesimo anno e risulta pari a **€ 13.552.892**.

Tale importo rappresenterebbe la misura economica del contributo concesso: il Comune rinunciarebbe a circa il 79% del valore patrimoniale del diritto di superficie, ricevendo canoni limitati agli ultimi 40 anni della concessione, il cui valore attualizzato residuo ammonterebbe a €3.617.107, pari a circa il 21% del MV.

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E

| Parametri di riferimento |                  |                      |                      |
|--------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| MV                       | €17.170.000      |                      |                      |
| Anni                     | 90               |                      |                      |
| BTP 30 anni              | 4,47%            |                      |                      |
| g (inflazione)           | 2,00%            |                      |                      |
| Anno Calend.             | Canone Annuo (€) | Canone Attualiz. (€) | Fattore di Attualiz. |
| Anno 1                   | 479.796          | 459.266              | 0,957                |
| Anno 2                   | 489.391          | 448.408              | 0,916                |
| Anno 3                   | 499.179          | 437.806              | 0,877                |
| Anno 4                   | 509.163          | 427.455              | 0,840                |
| Anno 5                   | 519.346          | 417.349              | 0,804                |
| Anno 6                   | 529.733          | 407.481              | 0,769                |
| Anno 7                   | 540.328          | 397.847              | 0,736                |
| Anno 8                   | 551.134          | 388.441              | 0,705                |
| Anno 9                   | 562.157          | 379.257              | 0,675                |
| Anno 10                  | 573.400          | 370.290              | 0,646                |
| Anno 11                  | 584.868          | 361.535              | 0,618                |
| Anno 12                  | 596.565          | 352.987              | 0,592                |
| Anno 13                  | 608.497          | 344.641              | 0,566                |
| Anno 14                  | 620.667          | 336.493              | 0,542                |
| Anno 15                  | 633.080          | 328.537              | 0,519                |
| Anno 16                  | 645.742          | 320.770              | 0,497                |
| Anno 17                  | 658.656          | 313.186              | 0,475                |
| Anno 18                  | 671.830          | 305.781              | 0,455                |
| Anno 19                  | 685.266          | 298.551              | 0,436                |
| Anno 20                  | 698.971          | 291.493              | 0,417                |
| Anno 21                  | 712.951          | 284.601              | 0,399                |
| Anno 22                  | 727.210          | 277.872              | 0,382                |
| Anno 23                  | 741.754          | 271.302              | 0,366                |
| Anno 24                  | 756.589          | 264.888              | 0,350                |
| Anno 25                  | 771.721          | 258.625              | 0,335                |
| Anno 26                  | 787.155          | 252.510              | 0,321                |
| Anno 27                  | 802.899          | 246.540              | 0,307                |
| Anno 28                  | 818.957          | 240.711              | 0,294                |
| Anno 29                  | 835.336          | 235.020              | 0,281                |
| Anno 30                  | 852.042          | 229.463              | 0,269                |
| Anno 31                  | 869.083          | 224.038              | 0,258                |
| Anno 32                  | 886.465          | 218.741              | 0,247                |
| Anno 33                  | 904.194          | 213.569              | 0,236                |
| Anno 34                  | 922.278          | 208.520              | 0,226                |
| Anno 35                  | 940.724          | 203.590              | 0,216                |
| Anno 36                  | 959.538          | 198.776              | 0,207                |
| Anno 37                  | 978.729          | 194.077              | 0,198                |
| Anno 38                  | 998.303          | 189.488              | 0,190                |
| Anno 39                  | 1.018.269        | 185.008              | 0,182                |
| Anno 40                  | 1.038.635        | 180.634              | 0,174                |
| Anno 41                  | 1.059.408        | 176.363              | 0,166                |
| Anno 42                  | 1.080.596        | 172.193              | 0,159                |
| Anno 43                  | 1.102.208        | 168.122              | 0,153                |
| Anno 44                  | 1.124.252        | 164.147              | 0,146                |
| Anno 45                  | 1.146.737        | 160.266              | 0,140                |
| Anno 46                  | 1.169.672        | 156.477              | 0,134                |
| Anno 47                  | 1.193.065        | 152.777              | 0,128                |
| Anno 48                  | 1.216.926        | 149.165              | 0,123                |
| Anno 49                  | 1.241.265        | 145.639              | 0,117                |
| Anno 50                  | 1.266.090        | 142.195              | 0,112                |

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 08/09/2026.0452905.E

| Parametri di riferimento |                  |                      |                      |
|--------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| MV                       |                  | €17.660.000          |                      |
| Anni                     |                  | 99                   |                      |
| BTP 30 anni              |                  | 4,47%                |                      |
| g (ingolazione)          |                  | 2,00%                |                      |
| Anno Calend.             | Canone Annuo (€) | Canone Attualiz. (€) | Fattore di Attualiz. |
| Anno 51                  | 1.291.412        | 138.833              | 0,108                |
| Anno 52                  | 1.317.240        | 135.551              | 0,103                |
| Anno 53                  | 1.343.585        | 132.346              | 0,099                |
| Anno 54                  | 1.370.457        | 129.217              | 0,094                |
| Anno 55                  | 1.397.866        | 126.162              | 0,090                |
| Anno 56                  | 1.425.823        | 123.179              | 0,086                |
| Anno 57                  | 1.454.340        | 120.267              | 0,083                |
| Anno 58                  | 1.483.426        | 117.423              | 0,079                |
| Anno 59                  | 1.513.095        | 114.647              | 0,076                |
| Anno 60                  | 1.543.357        | 111.936              | 0,073                |
| Anno 61                  | 1.574.224        | 109.290              | 0,069                |
| Anno 62                  | 1.605.708        | 106.706              | 0,066                |
| Anno 63                  | 1.637.823        | 104.183              | 0,064                |
| Anno 64                  | 1.670.579        | 101.720              | 0,061                |
| Anno 65                  | 1.703.991        | 99.315               | 0,058                |
| Anno 66                  | 1.738.070        | 96.967               | 0,056                |
| Anno 67                  | 1.772.832        | 94.674               | 0,053                |
| Anno 68                  | 1.808.288        | 92.436               | 0,051                |
| Anno 69                  | 1.844.454        | 90.250               | 0,049                |
| Anno 70                  | 1.881.343        | 88.116               | 0,047                |
| Anno 71                  | 1.918.970        | 86.033               | 0,045                |
| Anno 72                  | 1.957.350        | 83.999               | 0,043                |
| Anno 73                  | 1.996.497        | 82.013               | 0,041                |
| Anno 74                  | 2.036.426        | 80.074               | 0,039                |
| Anno 75                  | 2.077.155        | 78.181               | 0,038                |
| Anno 76                  | 2.118.698        | 76.332               | 0,036                |
| Anno 77                  | 2.161.072        | 74.527               | 0,034                |
| Anno 78                  | 2.204.294        | 72.765               | 0,033                |
| Anno 79                  | 2.248.379        | 71.045               | 0,032                |
| Anno 80                  | 2.293.347        | 69.365               | 0,030                |
| Anno 81                  | 2.339.214        | 67.725               | 0,029                |
| Anno 82                  | 2.385.998        | 66.124               | 0,028                |
| Anno 83                  | 2.433.718        | 64.561               | 0,027                |
| Anno 84                  | 2.482.393        | 63.034               | 0,025                |
| Anno 85                  | 2.532.040        | 61.544               | 0,024                |
| Anno 86                  | 2.582.681        | 60.089               | 0,023                |
| Anno 87                  | 2.634.335        | 58.668               | 0,022                |
| Anno 88                  | 2.687.021        | 57.281               | 0,021                |
| Anno 89                  | 2.740.762        | 55.927               | 0,020                |
| Anno 90                  | 2.795.577        | 54.604               | 0,020                |
| TOTALE                   | 118.584.659      | 17.170.000           |                      |



**COMUNE DI GENOVA**

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO  
187 N. 348 / 2026 DEL 09/09/2026 AD OGGETTO:

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PARERE TECNICO</b><br/><b>(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000 )</b></p>                                                                                                                                                                        |
| <p>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</p> |

09/09/2026

Dott.ssa Giorgia Maria Casabona

Firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

**ALLEGATO AL PARERE TECNICO**

ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

**PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROPOSTA:</b> | 348 / 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>OGGETTO:</b>  | 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. |

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?

**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:  
(1)

| Anno di esercizio | Spesa di cui al presente provvedimento | Capitolo | Impegno<br>Anno<br>Numero |  | Crono |
|-------------------|----------------------------------------|----------|---------------------------|--|-------|
|                   |                                        |          |                           |  |       |
|                   |                                        |          |                           |  |       |
|                   |                                        |          |                           |  |       |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

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?

**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 e assestata | Nuova previsione | Differenza + / - |
|-------------------|----------|-----------------|------------------------|------------------|------------------|
|                   |          |                 |                        |                  |                  |
|                   |          |                 |                        |                  |                  |
|                   |          |                 |                        |                  |                  |
|                   |          |                 |                        |                  |                  |

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

**SI**

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 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| E-1960; T-1071                           |                                                     | STADIO FERRARIS E STRADA DI ACCESSO | € 27.663.975,75 (di cui immobile € 20.948.831,86 e sedime € 6.714.369,20) |                      |

|              |  |                                                      |                                                                                  |  |
|--------------|--|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| E-915; T-488 |  | VILLA MUSSO<br>PIANTELLI E RELATIVA<br>AREA DISTACCO | € 948.363,76<br>(di cui<br>immobile €<br>687.563,72<br>e sedime €<br>260.800,04) |  |
|              |  |                                                      |                                                                                  |  |
|              |  |                                                      |                                                                                  |  |
|              |  |                                                      |                                                                                  |  |

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) di demandare alle Direzioni competenti e al RUP l'adozione degli atti e degli adempimenti nonché gli eventuali successivi aggiornamenti, variazioni o annotazioni inventariali che si rendessero necessarie in relazione alla costituzione del diritto di superficie e alla contabilizzazione degli effetti patrimoniali dell'operazione;

IL DIRIGENTE

Dott.ssa Giorgia Maria Casabona



**COMUNE DI GENOVA**

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO 187 N. 348 / 2026 DEL 09/09/2026 AD OGGETTO:

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PARERE TECNICO</b><br/><b>(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000 )</b></p>                                                                                                                                                                        |
| <p>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</p> |

09/09/2026

Ing. Andrea Accorso.

Firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO  
187 N. 348 / 2026 DEL 09/09/2026 AD OGGETTO:

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.

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE**

(art. 49, comma 1, art. 153 D.Lgs. 267/2000 e art. 6 Regolamento di Contabilità)

Preso atto dell'iter già svolto e dei pareri tecnici favorevoli, si esprime parere contabile favorevole alla costituzione del diritto di superficie, fermo restando che, anche alla luce di un'analisi di sensitività, gli atti conseguenti assicurino l'effettiva permanenza dei rischi in capo al concessionario ed escludano clausole o meccanismi suscettibili di determinare passività potenziali, obblighi di ristoro, riequilibri economico-finanziari, indennizzi o altre forme di compensazione non coerenti con la natura dell'operazione e con il mantenimento degli equilibri di bilancio dell'Ente

09/09/2026

Il Dirigente Responsabile  
Dott.ssa Stefania Villa

Documento firmato digitalmente



## **Collegio Dei Revisori Dei Conti Comune Di Genova**

Parere relativo alla PGC n° 44 del 09.09.2026 avente ad oggetto:

“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 PROMOSSI 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”.

Ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b) del D Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e ss.sm.ii. il Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Genova, con riferimento alla proposta di Giunta Comunale n° 44 del 09.09.2026 ad oggetto: “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 PROMOSSI 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”;

**tenuto conto** dei pareri espressi dai Dirigenti Responsabili (sottolineando e condividendo il parere di regolarità contabile);

**esprime PARERE FAVOREVOLE.**

Genova, 11 settembre 2026

Il Collegio dei Revisori dei Conti  
Marco Rossi  
Claudio Sartore  
Massimiliano Tumiatì