



COMUNE DI GENOVA

WATERFRONT DI LEVANTE EVOLUZIONE PROGETTUALE

RELAZIONE GENERALE



GENOVA
CAPITALE ITALIANA DEL LIBRO
2023

Pag. 1

Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
[|direzioneurbanisticasue@comune.genova.it](mailto:direzioneurbanisticasue@comune.genova.it) |

GENOVA
MORE THAN THIS



COMUNE DI GENOVA

Premesse

In data 22 novembre 2023 la società CDS Waterfront Genova s r l , soggetto attuatore del Progetto Urbanistico Operativo del Waterfront di Levante, ha rappresentato alla Pubblica Amministrazione la propria disponibilità a cedere l'arena sportiva, prevista all'interno del cosiddetto Palasport, al Comune di Genova completata e perfettamente agibile al fine di risolvere alcune problematiche riscontrate nei quasi 4 anni di cantiere, in particolare il soggetto attuatore ha segnalato i seguenti elementi:

- **Il progetto dell'arena sportiva ha avuto una evoluzione tale da generare un aumento dei costi per la sua realizzazione pari a 18 milioni di euro;**
- **Il business plan originariamente predisposto è stato pesantemente modificato dall'incremento dei costi causato dalla pandemia prima e dal conflitto russo ucraino successivamente;**
- **Le modalità gestionali ad oggi individuate creano vincoli reciproci che non consentono una piena ed efficace fruibilità dell'arena.**

Al fine di esaminare nel dettaglio la consistenza dei profili rilevati dal soggetto attuatore si evidenzia quanto di seguito rappresentato.

- **Il Progetto del Waterfront di Levante**

Le strategie della città di Genova per la riqualificazione del fronte mare cittadino hanno avuto avvio nel 1992 mediante la restituzione ai cittadini dell'area del Porto Antico e dell'Acquario, entrambi progettati dall'architetto Renzo Piano; da questo progetto è scaturita una intensa collaborazione tra le istituzioni e lo studio Renzo Piano Building Workshop finalizzata a delineare il futuro della città, che ha trovato attuazione nella redazione del nuovo strumento urbanistico generale nel 2011 e nello sviluppo di numerosi progetti e disegni di insieme puntualmente localizzati.

Momenti decisivi di questa collaborazione sono stati:

- La DCC 51/2013 con la quale il Comune di Genova ha preso atto della contrazione degli spazi dedicati alle attività fieristiche e della conseguente necessità di operare una valorizzazione degli immobili non più utilizzati al fine di poter garantire il mantenimento in esercizio del comparto fieristico;
- La donazione da parte dello studio RPBW s.r.l. del disegno di insieme della rigenerazione urbana delle aree comprese tra Calata Gadda e Punta Vagno e denominato "Blueprint per Genova", che la civica amministrazione ha favorevolmente accolto con DGC n. 82/2015
- L'ulteriore elaborazione del citato disegno di insieme, ricalibrato d'intesa con le amministrazioni comunale, regionale e con la Soprintendenza, la cui versione aggiornata ha preso il nome di "Waterfront di Levante", ugualmente donata dallo studio RPBW ed accolta dal Comune di Genova con DGC n. 253/2017.
- **Obiettivo del masterplan donato è quello di consentire a spazi urbani riqualificati di riconquistare l'affaccio a mare perduto mediante nuovi spazi pubblici ed una nuova rete di canali navigabili dedicati alla nautica.**



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



COMUNE DI GENOVA

Avendo preliminarmente constatato la conformità del masterplan donato con gli strumenti urbanistici generali, il Comune ha con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018 stabilito di dare attuazione allo Waterfront di Levante attraverso la riqualificazione del suddetto compendio immobiliare, alienando, in tutto o in parte, beni e diritti di proprietà del Comune di Genova facenti parte dello stesso, nonché la partecipazione di S.P.Im S.p.a. in Nuova Foce S.r.l..

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 31 maggio 2018 sono stati definiti, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 aprile 2018, gli indirizzi cui attenersi nell'esecuzione della procedura di vendita del compendio.

Con determinazione dirigenziale della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo n. 72 del 31 maggio 2018 è stato, conseguentemente, approvato il testo del disciplinare relativo alla procedura unitaria di vendita del compendio interessato dalla realizzazione dello Waterfront di Levante, che prevedeva, la possibilità di presentare manifestazioni di interesse aventi ad oggetto, oltre che l'intero, anche parti del compendio immobiliare che sarebbero state prese in considerazione solo in subordine a quelle aventi ad oggetto l'intero.

L'unico soggetto che aveva manifestato interesse per l'intero compendio si è ritirato prima di formalizzare l'offerta di acquisto, e pertanto sono stati ammessi al prosieguo della procedura due candidati che avevano presentato manifestazione di interesse in relazione al Padiglione S Palasport e dei quali poi l'unico rimasto in gara è risultato CDS Holding S.p.A. (CDS).

- **Attuazione del Waterfront di Levante**

In prima istanza il soggetto attuatore ha avanzato una offerta vincolante relativamente al solo edificio del Palasport, tale offerta, pervenuta in data 15/07/2019, conteneva anche indicazioni progettuali per il recupero dell'edificio.

Tale proposta metteva in evidenza le criticità strutturali dell'edificio, ormai inadeguato sotto il profilo tecnico e normativo tanto da non essere nemmeno agibile, richiamando le perizie tecniche effettuate che avevano evidenziato un rapido degrado delle strutture portanti.

Tuttavia la proposta progettuale recepiva la richiesta di mantenere almeno in parte la vocazione sportiva dell'edificio, individuando lo spazio centrale come quello maggiormente idoneo; in particolare la proposta progettuale prevedeva:

- **Un'arena centrale di 85 metri di diametro con superficie pari a 5.500 mq**, posta al di sotto del grande oculum centrale;
- una nuova arena concepita come uno spazio aperto e flessibile, rimodulabile in base agli eventi e con **capienza variabile sino ad un massimo di 2.000 spettatori**
- gli spazi accessori quali spogliatoi e servizi non venivano ancora espressamente localizzati e individuati;
- al fine di non generare contrasto tra le attività sportive e le altre previste a corollario all'interno dell'edificio si prevedeva un sistema di accessi totalmente separati.

Per avviare l'attuazione di tutti gli interventi previsti nel comparto in esame dalla scheda normativa di PUC (Distretto di Trasformazione n. 20) si è reso necessario intraprendere un procedimento di formazione dello strumento urbanistico attuativo prescritto, ovvero elaborare un Progetto Urbanistico Operativo ai sensi della LR 36/1997.





COMUNE DI GENOVA

Occorre precisare che l'istanza di avvio di tale procedimento è stata formulata congiuntamente dalla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo del Comune di Genova, da Nuova Foce in liquidazione S.r.l. e da CDS Holding S.p.A configurando in tal senso il PUO come strumento di iniziativa pubblica, come espressamente indicato nella Delibera di Giunta Comunale di approvazione dello stesso DGC n. 69/2020:

"Rilevato infine:

*- che, **trattandosi di PUO di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 51 comma 6 lett. b) della L.R. 36/1997 e s.m.i., il PUO diviene efficace dalla data di intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione"***

Per quanto sopra il soggetto all'uolre privato partecipa alla realizzazione delle trasformazioni previste dal progetto urbanistico.

Occorre altresì segnalare gli effetti derivanti dalla approvazione di un PUO, peraltro di iniziativa pubblica, secondo le disposizioni di cui all'art. 54 della LR 36/1997:

"1. I PUO sostituiscono gli strumenti urbanistici attuativi e possono avere valore di programmi di edilizia residenziale pubblica a norma della vigente legislazione in materia.

2. Si intendono per strumenti urbanistici attuativi il piano particolareggiato d'iniziativa pubblica o privata, il piano per l'edilizia economica e popolare, il piano per insediamenti produttivi, il piano di recupero.

3. Ad uno stesso PUO, con il relativo atto di approvazione, possono essere espressamente attribuiti, per determinate parti del territorio considerato, gli effetti propri degli strumenti urbanistici attuativi indicati al comma 2.

4. In caso di PUO di iniziativa pubblica, qualora i soggetti interessati non presentino la convenzione di cui all'articolo 50, comma 4, nel termine stabilito dal PUO, il Comune notifica loro l'invito a dichiarare, entro un termine a tal fine fissato, se intendano procedere all'edificazione da soli, qualora siano unici proprietari degli immobili interessati, o riuniti in consorzio.

5. Il consorzio può essere costituito con la partecipazione dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il 75 per cento del valore degli immobili da determinarsi nei modi di cui all'articolo 51, comma 1, ultima parte.

I consorzi così costituiti conseguono la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti, anche mediante espropriazione.

6. Quando sia decorso inutilmente il termine fissato nell'atto di notifica di cui al comma 4, il Comune espropria gli immobili compresi nell'ambito e procede alla loro assegnazione mediante una gara fra i proprietari espropriati, sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione, aumentata del valore derivante dall'approvazione del PUO. L'assegnazione comporta l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma del piano particolareggiato ed alla stipulazione della relativa convenzione.

7. In caso di diserzione della gara di cui al comma 6, il Comune può procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti o negli altri modi previsti dalla legge per l'affidamento dei lavori di realizzazione di opere pubbliche, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

8. In caso di PUO di iniziativa privata i proponenti, ai fini del rispetto degli impegni assunti nei confronti del Comune per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, possono



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |





COMUNE DI GENOVA

conseguire mediante espropriazione la piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti all'iniziativa assunta ai sensi dell'articolo 51, comma 1.

9. L'approvazione del PUO equivale a dichiarazione di pubblica utilità con riferimento alle opere od impianti pubblici in esso previsti nonché agli interventi oggetto di procedura coattiva, ai sensi del presente articolo. A tal fine il PUO stabilisce i termini di inizio e di ultimazione delle espropriazioni e dei relativi lavori, entro il limite massimo di un decennio.

10. Allorché il PUO assuma valore di programma di edilizia residenziale pubblica continuano ad operare, per quanto non in contrasto con la presente legge, le specifiche disposizioni dettate dalla legislazione in materia."

Per quanto sopra il PUO approvato con DGC 69/2020 equivale a dichiarazione di pubblica utilità con riferimento alle opere e impianti pubblici in esso previsti così come esplicitato al comma 9 del richiamato art. 54 della LUR, dando pertanto facoltà alla civica amministrazione di avviare anche procedure espropriative al fine di addivenire alla loro realizzazione, in tal caso come stabilito dall'articolo in esame l'indennità di espropriazione deve essere corrisposta dalla civica amministrazione maggiorata del valore derivante dalla approvazione del PUO.

Dalla delibera di approvazione del PUO si rileva come tale strumento "si configura come un intervento di rigenerazione urbana volto al recupero dell'affaccio a mare per la città, mediante la realizzazione di un canale navigabile, la demolizione degli edifici ex fieristici caratterizzati da obsolescenza tecnico funzionale e la realizzazione di nuovi spazi a fruizione pubblica, nonché la rifunzionalizzazione ed il recupero del Palasport".

Il PUO ha recepito la riattivazione, sebbene parziale, della vocazione sportiva del Palasport avanzata nella offerta vincolante presentata dal soggetto attuatore, mediante la realizzazione di una arena sportiva di almeno 6.000 mq non meglio dettagliando la possibile capienza, trattandosi di progettazione alla scala urbanistica. **Tale dotazione è stata individuata quale standard urbanistico e pertanto rientra tra le opere o impianti pubblici per i quali il PUO approvato equivale a dichiarazione di pubblica utilità.**

Il Progetto dell'Arena sportiva e la sua evoluzione

La prima proposta di nuova Arena Sportiva all'interno del rinnovato Palasport è quella contenuta nella già richiamata offerta vincolante presentata dal soggetto attuatore nel luglio del 2019; in tale ipotesi l'arena aveva le seguenti caratteristiche:

- Superficie di 5.500 mq
- Capienza di massimo 2.000 spettatori
- Totale separazione degli accessi tra fruitori dell'impianto sportivo e visitatori del Distretto Commerciale Tematico

Successivamente tale ipotesi è stata sostanzialmente ripresa dal Progetto Urbanistico Operativo per poi essere sviluppata nelle fasi progettuali di livello definitivo.

Già a partire dalla prima stesura di progetto definitivo la dotazione sportiva prevista all'interno del Palasport ha subito alcuni importanti incrementi con riferimento principalmente alle dotazioni di spazi accessori, fino ad allora non ancora pienamente indagata e progettata.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



COMUNE DI GENOVA

In data 18 agosto 2020 è pervenuta alla Direzione Urbanistica istanza per l'approvazione del progetto di riqualificazione dell'edificio Palasport, antecedentemente alla sottoscrizione della convenzione attuativa a cui lo schema di convenzione quadro contenuto nel PUO approvato rinviava; ciò al fine di ottemperare alle precise scadenze contenute all'interno del rogito.

Il progetto così pervenuto si dava carico di sviluppare la proposta di arena sportiva contenuta a livello indicativo nel PUO approvato; in particolare il progetto rubricato come **SU 433/2020** prevedeva:

- **un'Arena centrale di 85 metri circa di diametro con una superficie di circa 5.500 mq dedicata all'attività sportiva** che, in coerenza con i presupposti iniziali condivisi con il CONI, è stata concepita come uno spazio aperto e flessibile, riconfigurabile in relazione agli eventi.
- **La capienza spettatori prevista era inferiore a 4.000 posti, organizzata in due settori autonomi, raggiungibili dal piazzale antistante l'ingresso principale nord e dall'ingresso sud.**

Il progetto prevedeva una serie di sedute fisse alle quali potevano essere aggiunte 8 tribune telescopiche che, unitamente a i posti del parterre a bordo campo consentiva di arrivare ad una capienza pari a 3.999 presenze, superiore alle 3500 presenze richieste per le competizioni nazionali.

Il progetto prevedeva inoltre diverse configurazioni previste in base all'utilizzo:

- Configurazione allenamenti con compresenza di tre campi tracciati
- Configurazione evento sportivo con utilizzo del solo campo centrale
- Configurazione eventi di altra natura

In aggiunta allo spazio per attività sportive e pubblico il progetto prevedeva spazi accessori e di servizio collocati al piano interrato, spazi di accesso e una palestra al secondo livello dell'edificio.

Nel progetto SU 433/2020 la sommatoria di tutti gli spazi necessari per la messa in esercizio dell'impianto sportivo corrispondeva a circa 10.920 mq di Superficie Agibile. Il proponente ha provveduto in maniera autonoma a trasmettere il progetto alla competente struttura del CONI, che in data 19/05/2021 ha espresso parere favorevole sulla base della documentazione ricevuta.

Successivamente, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 100/2021 è stato approvato lo schema di convenzione attuativa con i relativi allegati, la stessa è stata stipulata in data 21 aprile 2021 e con particolare riferimento al ripristino della funzione sportiva, vengono recepiti i contenuti del progetto già esaminato richiedendo la realizzazione, contestualmente alla esecuzione degli interventi privati, di un'arena sportiva con superficie non inferiore a 6.500 mq quale impianto sportivo di interesse pubblico e generale (si veda art. 2 "Fasi del PUO e previsioni insediative" comma 2.3). A garanzia di tale impegno la convenzione urbanistica richiede una fideiussione parametrata sul valore di aree a standard monetizzabili applicando la tariffa comunale alla dimensione minima richiesta per l'impianto, da cui discende la somma di euro 1.501.500,00 euro (art. 12 "Garanzie").

A seguito della stipula della convenzione è stato rilasciato il titolo edilizio con Determinazione Dirigenziale n. 119 del 06/08/2021.

Successivamente è stato presentato il progetto di variante rubricato **SU 394/2022**, ove si è intervenuti al fine di apportare migliorie alla accessibilità delle diverse utenze, in particolare:



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



COMUNE DI GENOVA

- il percorso di accesso nord/est all'arena sportiva è stato modificato ruotando le scale di ingresso ad invito verso la città ed integrato con ascensori che permettano l'accessibilità all'Arena sportiva ad un'utenza disabile anche passando dal livello interrato dell'impianto sportivo.
- è stato inserito un nuovo ascensore per consentire in caso di eventi l'accesso alle tribune al piano primo del settore nord anche a persone con ridotta capacità motoria e/o di poter raggiungere il piano secondo dove in caso di eventi potrebbero essere allestiti idonei spazi hospitality.
- conseguentemente all'inserimento del nuovo ascensore, la sezione al piano secondo destinata alle attività fisico-sportive di allenamento e preparazione, è stata ruotata verso nord in uno spazio indiviso in affaccio sull'arena sottostante.
- il percorso atleti è stato riorganizzato per permettere accessi separati e localizzati su lati contrapposti, ha subito inoltre una leggera traslazione dovuta a studi più approfonditi sia della viabilità del parcheggio interrato che della distribuzione commerciale.
- sono stati ottimizzati gli spazi accessori apportando alcune modifiche anche alla distribuzione della zona spogliatoi.
- l'accesso carrabile è stato ridimensionato e diversamente localizzato, ponendolo in adiacenza al percorso viabilistico ad est, per consentire il transito e l'accesso di mezzi anche pesanti, direttamente allo spazio interno per le manutenzioni dell'arena. La sua nuova ubicazione consente l'avvicinamento e la manovra dei mezzi di soccorso, pubblica sicurezza e mezzi radiotelevisivi così come richiesto dalle norme CONI.

Con riferimento alle dimensioni complessive dell'impianto sportivo si rileva che, rispetto al precedente titolo edilizio, sono lievemente aumentate arrivando a 11.077 mq di Superficie Agibile, rimanendo invariata la capienza di spettatori.

In data 25/07/2023 è pervenuta all'ufficio Procedimenti concertativi istanza per nuova Variante al progetto del Palasport, tuttora in corso di istruttoria.

Relativamente all'impianto sportivo sono state introdotte migliorie significative, in particolare il progetto ha interessato la zona centrale con una razionalizzazione planimetrica e delle funzioni, sia in termini di godibilità e fruibilità dell'Arena che della sua gestione, con anche un incremento dei posti disponibili, oltre al potenziamento del sistema dei percorsi e dell'accessibilità.

La nuova arena dialoga maggiormente con la struttura storica dell'edificio, in tal senso l'impostazione planimetrica circolare è stata rivista, per renderla più efficace e organica rispetto alle varie componenti. In primo luogo, ciò ha significato riorganizzare gli spazi dedicati a funzioni accessorie e agli impianti, posizionandoli sul perimetro del cilindro centrale, integrati al di sotto degli spalti. Così facendo, pur riducendo in misura limitata l'estensione del diametro dell'area centrale, si è valorizzato maggiormente il grande ambiente a quadrupla altezza.

Il progetto dell'Arena prevede che l'ingresso principale (lato nord-est) avvenga a raso, per una maggiore inclusività. Di conseguenza, l'ambiente che costituisce l'accesso in quel punto è stato ampliato e valorizzato: dall'ingresso, condiviso con il Distretto Commerciale, si potrà passare al vestibolo dell'Arena, dove si trova anche la biglietteria. La configurazione in Variante (anche grazie al riposizionamento di due ascensori del Distretto) realizza una sorta di "piazza" interna, rispetto al più banale ambiente-disimpegno della soluzione precedente.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



COMUNE DI GENOVA

Allo stesso tempo, il passaggio tra mall del Distretto Commerciale e Arena non è più limitato al caso di allenamenti o ad utenti con disabilità, ma è destinato alla totalità dell'utenza anche in caso di eventi (salvo diversa indicazione di ordine pubblico in casi specifici).

Il potenziamento degli accessi a raso è frutto delle interlocuzioni con la Consulta Comunale e Provinciale per la tutela delle persone disabili e l'Ufficio Barriere del Comune di Genova.

La rimodulazione della geometria degli spalti comprende anche una porzione di spalti retrattili, grazie a cui la capienza massima dell'Arena potrà variare per assecondare l'evento in programma. Gli spalti sono organizzati su un'unica gradonata da 15 file distribuite tra il livello 0 e il livello 1. Il numero dei posti a sedere, considerando tribune fisse e telescopiche, è stato aumentato di 111 unità, da 3648 a 3759. Rimane immutata la capienza massima di 3999 spettatori prevista nell'allestimento con sedute amovibili.

Le modifiche all'impianto planimetrico hanno riguardato sia gli spazi di supporto all'attività sportiva, in particolare per quanto riguarda la distribuzione della zona spogliatoi, che quelli riservati agli spettatori. Rispetto a questi ultimi, il progetto prevede il ricollocamento di alcuni locali esistenti: i 2 locali dedicati alla stampa sono collocati al livello 1 anziché nell'interrato e hanno accesso diretto agli spalti; i locali impianti sono ricollocati al livello 2, permettendo l'utilizzo dell'intero spazio centrale.

Il progetto prevede anche l'aggiunta di nuovi spazi funzionali che includono:

- aree VIP (skybox) con accesso diretto agli spalti e posti a sedere riservati;
- 2 aree dedicate a bar/ristorazione affacciate sul campo di gioco;
- locali per regia e controllo audio-video, al livello 2;
- locali per uffici e archivio, riservati al gestore dell'impianto sportivo.

Per migliorarne le prestazioni acustiche, il progetto prevede di rivestire lo spazio dell'arena con finiture fonoassorbenti. La nuova superficie del cilindro caratterizza l'arena sportiva anche dal punto di vista architettonico.

Gli ambienti destinati alle attività fisico-sportive di allenamento e preparazione al livello 2 sono stati parzialmente modificati: sono raggiungibili dall'arena tramite l'ascensore dedicato, ma è stata aggiunta la possibilità di accedervi dalla mall del Distretto, attraverso l'ingresso posizionato in concomitanza allo sbarco degli ascensori e delle scale mobili sul lato di nord-ovest. I servizi accessori di pertinenza dell'area allenamento sono stati disposti nell'anello interno, destinato a funzioni tecniche e similari, mentre i locali a magazzino sono distribuiti lungo il perimetro esterno liberando lo spazio dedicato alla pratica.

La Superficie Agibile complessiva della seconda variante progettuale è pari a 12.348 mq.

In sintesi la dimensione in termini di superficie agibile dell'impianto sportivo è costantemente cresciuta, partendo dai 10.970 mq del primo progetto, sino alla attuale dimensione incrementata di circa 1.378 mq; tale accrescimento è relativo soprattutto alle dotazioni accessorie, quali appunto gli spazi aggiunti nell'ultima elaborazione progettuale, necessari ad innalzare il livello delle competizioni sportive ospitabili all'interno dell'impianto.

Si propone di seguito una tabella di raffronto delle superfici a progetto:



COMUNE DI GENOVA

ARENA	OFFERTA VINCOLANTE	SU 433/2020	SU 394/2022	SU 10096/2023
Arena e accessi	5.500 mq	7.127	6.666	7.200
accesso attività sportiva	-	2.497	3.212	3.285
Attività sportiva palestra P2	-	1.296	1.200	1.863
Capienza n. posti	2.000	3.999	3.999	3.999
TOT. S.A.	5.500 mq	10.970 mq	11.077 mq	12.348 mq

Pertanto l'impianto attualmente a progetto sarà omologato per ospitare eventi sportivi con capienza sino a 3.999 posti, occasionalmente e previa verifica della competente prefettura potranno essere ospitati eventi con capienza sino a 5.000 spettatori.

Modalità gestionali dell'Arena sportiva

L'arena sportiva si configura quale standard urbanistico di proprietà privata gravato da servitù permanente di uso pubblico, pertanto come in tutti i casi simili si rende necessario provvedere alla stipula di un disciplinare di utilizzo dell'impianto sportivo, che regoli i rapporti tra civica amministrazione e proprietà privata al fine di garantire la finalità pubblica della struttura.

Allegata alla convenzione urbanistica attuativa stipulata è stata predisposta una bozza di disciplinare, non ancora sottoscritto in quanto lo stesso prevede che alla stipula partecipi anche un soggetto terzo, individuato dalla civica amministrazione quale gestore dell'impianto; a sua volta tale gestore regolerà i propri rapporti con la proprietà privata mediante la sottoscrizione di un contratto di comodato d'uso gratuito, anch'esso allegato in bozza alla convenzione firmata.

Dalla lettura combinata dei tre diversi documenti emerge quanto segue:

- Al Comune di Genova sono garantiti 20 giorni/eventi all'anno per l'organizzazione diretta di eventi, fatto salvo che gli stessi non confliggano con le attività già organizzate dal gestore e con gli eventi sportivi ufficiali;
- Il proprietario concede l'uso gratuito della struttura al gestore, **ma a sua volta si riserva in via prioritaria:**



COMUNE DI GENOVA

- 1) Utilizzo dell'immobile per almeno 30 giorni/eventi annui durante il Salone Nautico o altre manifestazioni fieristiche, con rinuncia da parte del gestore a chiedere percentuali sulla eventuale vendita di biglietti o altre forme di sponsorizzazioni o altre forme di ricavi;
- 2) Ai sensi dell'art. 3 del Disciplinare d'uso resta ferma la possibilità per il proprietario, di organizzare un ulteriore numero di eventi privati non sportivi previa autorizzazione da parte degli uffici comunali;
- 3) Il gestore non potrà effettuare alcuna attività di ristorazione né vendere attraverso distributori automatici o altre attività commerciali senza il preventivo consenso del proprietario;
- 4) Tutte le sponsorizzazioni sulla facciata del Palasport e nelle altri parti interne ed esterne del Palasport, nonché il naming del Palasport, rimarranno riservate al proprietario;
- 5) Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del gestore, con la sola esclusione della manutenzione straordinaria delle parti strutturali del Palasport, che saranno in carico alla proprietà;
- 6) Il gestore deve fornire fideiussione di 500.000 euro quale garanzia per le future manutenzioni, oltre alle coperture assicurative con un massime non inferiore a 10.000.000 euro;
- 7) Una ulteriore fideiussione di 100.000 euro dovrà essere prodotta a favore del Comune a garanzia della corretta gestione dell'Arena;
- 8) L'utilizzo della palestra accessoria all'impianto sportivo è riservato all'allenamento di squadre sportive e atleti tesserati senza la possibilità di programmare corsi individuali per attività di fitness o similari aperti al pubblico.
- 9) In caso in cui il gestore organizzi eventi non a carattere sportivo gli stessi devono in ogni caso essere preventivamente verificati con il proprietario al fine di constatare l'assenza di conflitti con le altre attività dallo stesso svolte.

Considerato che gli eventi e le manifestazioni solitamente vengono organizzati nei fine settimana che, mediamente nel corso di un anno solare i fine settimana sono circa 52 e che in base ai documenti richiamati la struttura deve essere riservata per un totale di 50 giorni/eventi al Comune ed al Proprietario, non rimangono disponibili per il gestore giorni idonei ad organizzare eventi a carattere non esclusivamente sportivo, a ciò deve aggiungersi il fatto che la proprietà trattiene per sé qualsiasi forma di ricavo non concedendo al gestore alcun compenso particolare legato ad eventi remunerativi. Tuttavia al gestore competono tutti gli oneri manutentivi dell'impianto ed il pagamento delle utenze, anche quando la struttura viene utilizzata dal proprietario e dal comune per eventi.

Al gestore non è concesso riequilibrare le proprie spese nemmeno attraverso l'utilizzo della palestra, che non può essere utilizzata da soggetti terzi per attività o corsi a pagamento, mediante attività di somministrazione di bevande o alimenti, nemmeno attraverso distributori automatici.

Le sponsorizzazioni non sono consentite al soggetto gestore, in quanto la proprietà se le riserva interamente

Anche la vendita di gadget o similari è sottoposta al controllo della proprietà.

Questa modalità di gestione era stata così concepita – anche in modo simile ad altre situazioni gestite dalla Direzione Sport con riferimento a strutture dotate di soli impianti sportivi – avuto riguardo all'impianto con le caratteristiche proposte in sede di offerta vincolante; ma in seguito alla evoluzione del progetto così come attualmente in istruttoria e meglio prima illustrato è pressoché impossibile mantenere l'impianto con



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
| direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |



COMUNE DI GENOVA

un equilibrio economico, a causa dei maggiori costi da sostenere in ragione delle maggiori dimensioni e delle dotazioni previste.

Infatti l'equilibrio economico avrebbe potuto concretizzarsi esclusivamente in presenza di un impianto sportivo di semplice esercizio, quale quello originariamente previsto e proposto nell'offerta vincolante, dedicato esclusivamente ad attività riconducibili al servizio pubblico e dedicate alle Associazioni Sportive Dilettantistiche presenti sul territorio, mentre nel frattempo vi è stato un "salto di qualità", e l'impianto ad oggi autorizzato è idoneo ad una omologazione CONI per eventi di tipo nazionale ed occasionalmente per alcuni eventi internazionali.

Evoluzione che al di là delle valutazioni tecniche degli uffici è stata condivisa dalla Civica Amministrazione per l'indubbia valorizzazione dell'impianto sportivo che consegue a tali integrazioni/varianti

Si osserva altresì che nel caso in esame neppure parrebbe ipotizzabile, a compensazione delle spese, l'individuazione di attività "commerciali" che potrebbero essere svolte direttamente dal gestore (per esempio facendo riferimento a situazioni realmente esistenti attività di bar ristoro centro associativo ecc.) poiché vi sarebbe il rischio che queste possano entrare in potenziale conflitto con le attività commerciali della proprietà che quindi negherebbe l'assenso a ipotesi di tal fatta. L'alternativa teoricamente ipotizzabile sarebbe la sostituzione dell'attuale previsione di comodato tra gestore e proprietà con un contratto di locazione e quindi con il riconoscimento al gestore della possibilità di svolgervi anche attività remunerative.

Nell'ipotesi alternativo di utilizzo dell'arena prospettata dall'Amministrazione mediante acquisizione in piena proprietà del bene e quindi possibilità di utilizzo diretto da parte del Comune, lo stesso acquisirebbe le caratteristiche di Servizio Pubblico e non più di Servizio di Uso Pubblico. In quanto proprietario, il Comune non avrebbe più alcuna limitazione all'utilizzo dell'Arena: potrebbero esservi organizzati attività ed eventi anche con finalità commerciali che comportino un ritorno economico, che potrebbero così favorire l'equilibrio economico finanziario della struttura.

Occorre tenere presente che proprio alla luce della disciplina urbanistica il servizio Pubblico per sostanzarsi necessita di due requisiti, uno soggettivo ovvero il soggetto erogante deve essere un ente pubblico a tale funzione deputato, ed uno oggettivo ovvero il servizio erogato sia effettivamente di interesse pubblico; nei casi di servizi di uso pubblico, venendo meno il requisito soggettivo, si rende necessario limitare le possibilità di utilizzo degli impianti a quelle attività esclusivamente riconducibili al servizio pubblico; vincolo che viene meno nel momento in cui il soggetto erogante il servizio è anche ente competente.

In definitiva, oltre alle motivazioni di interesse pubblico che possano determinare questa scelta - quali ad esempio la valutazione in termini di opportunità che una nuova struttura di notevole impatto ed immagine per la città, quale sarà la nuova arena, sia di proprietà pubblica e gestita autonomamente e liberamente dal Comune - si osserva come **una gestione diretta dell'impianto sportivo da parte del Comune, o affidata da questi ad un gestore senza ulteriori intermediari - quali la proprietà privata come nell'attuale situazione - consentirebbe di elaborare un disciplinare di destinazione d'uso/fruizione maggiormente a favore della sostenibilità economica dell'operazione, in quanto non troverebbero applicazione tutte le limitazioni dapprima richiamate.**

A titolo esemplificativo se il Comune intendesse egualmente affidarla ad un-gestore, questo potrebbe avere un numero di giorni e/o eventi a proprio favore ben superiore a quanti ne può beneficiare in base all'attuale bozza di disciplinare.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
[|direzioneurbanisticasue@comune.genova.it](mailto:direzioneurbanisticasue@comune.genova.it) |



COMUNE DI GENOVA

Cordiali saluti

Il Funzionario tecnico
Arch. Nora Alba Bruzzone
Nora Bruzzone

Il Direttore
Dott. Paolo Berio
Paolo Berio



Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 - Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 01055 73176 - 73201 - 77702 - Fax 01055 77861 |
[|direzioneurbanisticasue@comune.genova.it|](mailto:direzioneurbanisticasue@comune.genova.it)