



COMUNE di PISA  
Ufficio del Segretario Generale

## CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA - UFFICIO SEGRETARIO GENERALE

Seduta del 21 marzo 2018  
VERBALE

Oggi, 21 marzo 2018, alle ore 9,30 presso l'Ufficio del Segretario Generale, si è riunita per la quarta seduta la Conferenza di Servizi interna convocata con nota Prot. n. 23241 del 09.03.2018 per l'esame e l'istruttoria delle integrazioni allo *Studio di fattibilità di cui all'art. 1, comma 304, lettera a), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificata dall'art. 62 della Legge 21 giugno 2017 n. 96 a valere quale progetto di valorizzazione ai sensi dell'articolo 33, comma 2 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 volto alla riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa 'Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani'* presentate in data 27.02.2018 al n. 18997 del Protocollo dell'Ente dalla Dea Capital Real Estate SGR ed illustrate dalla stessa Società nell'incontro tecnico del 08.marzo 2018 ore 15,00;

Risultano presenti

Segretario Generale Marzia Venturi  
Arch. Dario Franchini Dirigente  
Arch. Marco Guerrazzi Dirigente  
Geom Simone Giommoni  
Dott. Giuseppe Bacciardi  
Arch. Fabio Daole Dirigente  
Dott. Marco Redini

Tutti i componenti della Conferenza di servizi interna prendono visione e danno lettura dei contributi istruttori pervenuti dai vari Uffici che di seguito si dettagliano e che si allegano al presente verbale:

- Prot. n. 26088 del 19.03.2018 Arch. Dario Franchini per Ufficio Urbanistica
- Ufficio Valutazioni Ambientali
- Ufficio Mobilità
- Prot n. 24982 del 15.03.2018 Dott. Giuseppe Bacciardi
- Prot n. 26860 del 21.03.2018 Dott. Geol Marco Redini
- Prot. n. 27019 del 21.03.2018 Arch. Fabio Daole
- Prot. n. 26977 del 20.03.2018 Arch. Marco Guerrazzi

A seguito attento esame degli stessi la Conferenza di Servizi prende atto

### Profilo urbanistico :

L'intervento proposto, a seguito approfondimenti ed attento esame, risulta inquadrabile nella sostituzione edilizia.

Gli interventi di sostituzione edilizia non prevedono l'individuazione di aree a standard all'interno del lotto relativo allo stadio da cedere al pubblico e quindi, per le aree a standard individuate nello studio di fattibilità e necessarie in ragione della destinazione commerciale prevista per una superficie di mq 9.071 (di cui mq 3.340 a parcheggio pubblico e mq 5.731 a verde pubblico), si rende necessario una loro individuazione esterna allo stadio stesso oppure la loro monetizzazione.

Per dare avvio al procedimento di variante urbanistica necessario occorre:

- produrre il Documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. 10/2010 che dovrà indicare con esattezza le azioni previste dalla variante;
- assumere un preciso indirizzo circa la richiesta di eccedenza di aree pubbliche derivanti dalla scheda norma 9.2 del R.U., dopo aver ottemperato alla cessione obbligatoria di aree per standard urbanistici generate dagli abitanti e dalle attività commerciali insediabili nell'area (18 mq/abitante).

In relazione al progetto presentato si rendono necessarie le ulteriori integrazioni istruttorie puntualmente indicate nei contributi istruttori allegati al presente verbale.

Si evidenziano sinteticamente i seguenti elementi :

- Il sistema della mobilità deve essere ancora più puntualmente descritto ed analizzato con particolare riferimento a quanto specificamente richiesto nel contributo istruttorio allegato.
- Opere esterne complementari all'intervento: con la previsione del sottopasso ferroviario, ad oggi solo ipotizzato da RFI e non previsto dal piano comunale delle opere, le opere complementari previste possono ritenersi idonee; si sottolinea che non è stata presentata una stima dei costi delle stesse e che<sup>il</sup> relativo finanziamento non risulta ricompreso fra i costi a carico del proponente.
- Elementi di carattere economico- finanziario Occorre aggiornare la previsione dei costi dell'intervento con la relazione di stima del valore e del diritto di superficie trentennale dello Stadio Comunale "Arena Garibaldi - Romeo Anconetani" redatta dall'Agenzia delle Entrate di Pisa ed inviata al proponente in data 13/03/2018. Come già richiesto con precedente nota n. 103772 del 06/12/2017 occorre poi acquisire :



- a) Regolamento per la gestione del Fondo Obiettivo cui conferire lo stadio, ai sensi del DL 98/2011 convertito in legge 111/2011 con la specificazione dell'oggetto del conferimento;
- b) Idoneo Piano Economico Finanziario dell'operazione proposta.

Nelle more dell'acquisizione dell'ulteriore documentazione istruttoria richiesta, al fine di accelerare l'iter e come da richiesta avanzata, si chiede di produrre copia della necessaria documentazione già trasmessa, da inviare alla competente Soprintendenza per i Beni Culturali ed per i Beni Archeologici per l'espressione dei pareri istruttori.

A seguito produzione delle integrazioni progettuali e loro esame, sarà provveduto alla convocazione della Conferenza di Servizi estesa agli altri Enti competenti ( Questura, Vigili del Fuoco, Genio Civile, Acque Spa, Enel ecc.)

Alle ore 11,00 la Conferenza dei Servizi ha termine.

Segretario Generale Marzia Venturi Marzia Venturi

- Arch. Dario Franchini Dirigente Dario Franchini
- Arch. Marco Guerrazzi Dirigente Marco Guerrazzi
- Arch. Fabio Daole Dirigente Fabio Daole
- Dott. Marco Redini Marco Redini
- Dott. Giuseppe Bacciardi Giuseppe Bacciardi