

OGGETTO: INTEGRAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - STADIO COMUNALE 'ARENA GARIBALDI – STADIO ROMEO ANCONETANI'.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” approvato quale parte integrante del DUP, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 21/12/2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata integralmente la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 9 gennaio 2018, con la quale:

- si richiamava lo 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'” presentato da DEA Capital Real Estate SGR con prot. 96731/2017;
- si precisava che:
 - *“la procedura attivata risulta dal combinato disposto del citato art. 33 con l'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”;*
 - *il comma 2 dell'art. 33 prevede che i comuni possano apportare o trasferire beni immobili e diritti reali immobiliari ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati dai comuni stessi o altri enti pubblici, a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo;*
 - *questi apporti o trasferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera di Consiglio Comunale, previo esperimento di procedure di selezione ad evidenza pubblica della Società di gestione del risparmio;”*
 - *“in considerazione della proposta presentata, appare necessario fin da subito, anche al fine di garantire una celere definizione del complesso procedimento illustrato, procedere all'inserimento dell'Arena Garibaldi nell'elenco degli immobili del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, classificandolo così nel patrimonio disponibile comunale”;*
- si definiva il percorso per giungere all'esito del processo di valorizzazione dell'impianto, che prevede, quale primo step, la definizione della relativa stima;
- si decideva *“di proporre al Consiglio Comunale l'inserimento dello Stadio Arena Garibaldi nell'elenco dei beni di cui al ‘Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari’ ... classificandolo così come bene patrimoniale disponibile”,* dandosi al contempo, atto che *“che la stima dell'impianto sarà quella accertata all'Agenzia delle Entrate al fine di consentire al Comune una più accurata valutazione della proposta di riqualificazione e valorizzazione presentata nonché degli effetti economici dell'eventuale conferimento dello Stadio al costituendo fondo, in concessione, diritto di proprietà o di superficie”;*

Considerato che:

- la vigente pianificazione urbanistica localizza lo Stadio cittadino in una diversa UTOE, e precisamente in zona Ospedaletto, con la contestuale previsione della demolizione dello Stadio Arena Garibaldi e sua diversa destinazione d'uso (residenziale e parco/verde urbano);
- il progetto di riqualificazione e valorizzazione presentato prevede, invece, il mantenimento nell'attuale sito dello Stadio Arena Garibaldi e la sua ristrutturazione;
- ove la proposta di riqualificazione e valorizzazione presentata venisse effettivamente dichiarata di pubblico interesse, occorrerebbe adottare una variante urbanistica secondo la procedura dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, che a livello regionale è stato attuato con l'art. 11 della L.R.T. n. 65/2014;
- la proposta di riqualificazione e valorizzazione presentata, una volta completata la relativa istruttoria, definirà dettagliatamente a quale titolo lo Stadio Arena Garibaldi dovrà essere conferito al Fondo;
- la proposta di riqualificazione e valorizzazione presentata, una volta completata la relativa istruttoria, dovrà comunque essere sottoposta al Consiglio per la dichiarazione di pubblico interesse;

Rilevato gli identificativi catastali del bene in questione sono i seguenti:

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	ZC	Classe
19	200	1	1	Unica
19	82		1	A/4

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
19	200	Ente urbano		mq 34.758
19	82	Ente urbano		mq 130
19	84	Seminativo	2	mq 150

Rilevato che l'Agenzia delle Entrate ha comunicato la stima dell'impianto, con nota prot. 24380/2018, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Preso atto che i valori di stima risultano individuati come segue:

Valore del bene	€ 6.331.000,00
Diritto di superficie trentennale	€ 4.075.000,00

Dato atto che la relazione di stima, dopo aver rilevato che il vigente Regolamento urbanistico prevede nell'area interessata, *“la realizzazione di un complesso prevalentemente residenziale dotato di spazi verdi e parcheggi pubblici”*, precisa che *“ai fini della presente valutazione, l'area su cui insorge lo stadio sarà considerata come area destinata a impianto sportivo”* (pagg. 12-13) e, quindi, sul presupposto dell'adozione di una variante agli strumenti urbanistici;

Ritenuto, pertanto, in considerazione della proposta presentata, di disporre l'inserimento dell'impianto in questione, come sopra identificato, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, anche al fine di garantire una celere definizione del complesso procedimento illustrato e dei necessari adempimenti ai quali è subordinato l'esito del processo di valorizzazione, così come descritto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 3/2018, citata;

Visti:

- Il D.L. 112/2008 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento all'art. 58;
- Il bilancio comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2017, citata;
- Il DUP, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2017, citata;
- Il vigente Regolamento per la gestione del patrimonio;
- Il D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere del Collegio dei Revisori dei conti, costituente l'Allegato 2, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali” – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione DD14 – Edilizia Pubblica e Patrimonio, ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali “ - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n.267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione Finanze – Provveditorato – Aziende che si allegano al presente atto (Allegati A e B);

DELIBERA

1. Di disporre l'inserimento dello Stadio Comunale 'Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani' nell'elenco dei beni di cui al 'Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari' approvato quale parte integrante del DUP, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 21/12/2017, dichiarata immediatamente eseguibile;
2. Di prendere atto dei valori di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, di cui all'Allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di procedere, con successivi atti, alla dichiarazione di pubblico interesse dell'opera e all'avvio del procedimento di variante urbanistica, in base all'esito dei necessari approfondimenti istruttori.