

**SETTORE PNRR-FONDI EUROPEI, LAVORI PUBBLICI ED ESPROPRI  
IL DIRIGENTE**

Tel. 0184.580.273– Fax. 0184.501783 Centralino 0184.5801

Corso Cavallotti n. 59, - 18038 Sanremo (IM)

e-mail [d.burastero@comunedis Sanremo.it](mailto:d.burastero@comunedis Sanremo.it)

PEC [comune.sanremo@legalmail.it](mailto:comune.sanremo@legalmail.it)

URL [www.comunedisanremo.it](http://www.comunedisanremo.it)

**DOC F.A.P. SANREMESE PER REALIZZAZIONE  
NUOVA ARENA DI SANREMO**

ai sensi del D.Lgs. n. 38/2021 e ss. mm. e ii. Proponente: **S.S.D. SANREMESE CALCIO  
S.R.L.** nella persona del legale rappresentante *pro tempore* **dott. Alessandro MASU**

**RELAZIONE del RUP**

**Premesso che:**

Il DOC F.A.P. in oggetto è pervenuto al Comune di Sanremo a mezzo PEC ed è stato acquisito al protocollo generale al n. 104737 in data 24/10/2023.

In data 30/10/2023 veniva richiesta al proponente, con nota inviata a mezzo PEC protocollo generale n. 106913, ad integrazione della proposta presentata, l'istanza di manifestazione di interesse, inoltre nella stessa nota veniva comunicata la nomina di RUP del sottoscritto ing. Danilo BURASTERO Dirigente del Settore PNRR-Fondi Europei, Lavori Pubblici ed Espropri.

Il proponente con PEC acquisita a protocollo generale n. 107251 in data 31/10/2023 ha provveduto a integrare l'istanza a corredo del DOC F.A.P. presentato.

In data 15/11/2023 con nota inviata a mezzo PEC protocollo generale n. 112749 sono stati comunicati: l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 della legge n. 241/1990 e ss. mm. e ii., l'Unità organizzativa competente Settore PNRR-Fondi Europei, Lavori Pubblici ed Espropri /Servizio Amministrativo ed il Responsabile del Procedimento ing. Danilo BURASTERO, il domicilio digitale dell'amministrazione è: [comunedis Sanremo@legalmail.it](mailto:comunedis Sanremo@legalmail.it) e l'interruzione dei termini in attesa di un'integrazione documentale relativa a:

- **PEF analitico** comprensivo non soltanto della dimensione economica ma altresì (e congiuntamente) dello sviluppo delle dinamiche finanziarie del progetto;
- **dettaglio in ordine alla bancabilità dell'iniziativa**, anche in funzione di eventuali accordi di finanziamento;
- **capacità finanziaria del promotore**, anche in funzione dell'equity ipotizzato;
- **nominativi di tutte le Società**, oltre alla S.S.D. SANREMESE CALCIO S.R.L., coinvolte nell'istanza con relative visure camerali.

Alla sopracitata richiesta il proponente ha risposto con istanza in autotutela a firma dell'arch. Fulvio GIRALDI, pervenuta a mezzo PEC e acquisita a protocollo generale al n. 114816 in data 22/11/2023, nella quale veniva comunicato che la richiesta di documentazione aggiuntiva e la conseguente interruzione dei termini non si riteneva corretta e ne richiedeva la revoca chiedendo inoltre di procedere come previsto dall'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2023 e ss. mm. e ii.

In data 30/11/2023, con PEC protocollo generale n. 118354, è stato richiesto al proponente un incontro per l'illustrazione dettagliata della proposta presentata presso la sede Comunale.

Il proponente ha risposto positivamente alla richiesta di incontro con nota acquisita a protocollo generale al n. 118848 in data 01/12/2023 pervenuta a mezzo PEC.

Il proponente in data 05/12/2023 ha inviato alla Regione Liguria (prot-2023-1688413 del 05/12/2023) richiesta di convocazione Conferenza dei Servizi in quanto, a detta dello scrivente, i termini di cui all'art. 4 comma 4 del D.Lgs. n. 38/2023 e ss. mm. e ii. sarebbero *“ampiamente e inutilmente trascorsi”* e ai sensi del predetto articolo chiede l'indizione così come previsto dalla normativa *“Qualora il sindaco, il sindaco metropolitano o il presidente della Provincia non convochi la conferenza preliminare nei termini previsti, il soggetto proponente può presentare una richiesta di convocazione della conferenza di servizi di cui al presente comma al presidente della Regione o all'assessore delegato in materia di sport, il quale, sentito il sindaco o il sindaco metropolitano o il presidente della Provincia, provvede alla convocazione della conferenza per una data non superiore a 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta”*.

In risposta alla precedente comunicazione la Regione Liguria ha inviato una nota pervenuta e mezzo PEC e acquisita al protocollo generale al n. 121323 in data 11/12/2023 al Comune di Sanremo - Settore PNRR-Fondi Europei, Lavori Pubblici ed Espropri all'attenzione dell'ing. Danilo BURASTERO nella quale si richiedeva di riferire circa lo stato di attuazione della procedura indicando inoltre eventuali criticità e motivazioni a sostegno della procedura adottata dal Comune.

Con nota protocollo n. 122254 del 12/12/2023 trasmessa via PEC alla Regione Liguria - Settore Sport, Tempo Libero, Garante dei Diritti dell'infanzia e dell'adolescenza si comunicava che il procedimento aveva seguito sinteticamente il seguente iter (già indicato per esteso nelle premesse):

- protocollo n. 104737 del 24/10/2023 e protocollo n. 107251 del 31/10/2023 acquisizione DOC F.A.P. e istanza manifestazione di interesse;

- protocollo n. 112749 del 15/11/2023 interruzione termini per richiesta integrazioni:

- **PEF analitico** comprensivo non soltanto della dimensione economica ma altresì (e congiuntamente) dello sviluppo delle dinamiche finanziarie del progetto;
- **Dettaglio in ordine alla bancabilità dell'iniziativa**, anche in funzione di eventuali accordi di finanziamento;
- **Capacità finanziaria del promotore**, anche in funzione dell'equity ipotizzato;
- **Nominativi di tutte le Società**, oltre alla S.S.D. SANREMESE CALCIO S.R.L., coinvolte nell'istanza con relative visure camerali

- protocollo n. 114816 del 22/11/2023 istanza di autotutela nei confronti del provvedimento del 15/11/2023 protocollo n. 112749;

- incontro presso il Comune di Sanremo in seguito a convocazione nota protocollo n. 118354 del 30/11/2023 con riscontro alla stessa protocollo n. 118848 del 01/12/2023.

Nella stessa nota è stato specificato che la richiesta di integrazioni e di incontro erano tesa a rendere la successiva Conferenza dei Servizi più veloce e snella onde anticipare alcune richieste istruttorie, che pertanto saranno ripresentate in seno alla Conferenza dei Servizi Preliminare, inoltre preso atto dell'istanza di intervento sostitutivo del proponente protocollo Regione Liguria 2023-1688413, sentito il Sig Sindaco, si è comunicato che si procederà a convocare la Conferenza dei Servizi ai sensi dell' art. 4 del citato D.Lgs. n. 38/2021 e ss.mm. e ii.

La **Conferenza dei Servizi Preliminare** è stata convocata il giorno 22/12/2023 in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi degli artt. 14, comma 3 e 14-bis della Legge n. 241/90 e ss. mm. e ii. e dell'art. 4 comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021 e ss. mm. e ii. La convocazione è avvenuta tramite comunicazione a mezzo PEC protocollo generale n. 126780 in data 22/12/2023 alla quale sono stati invitati i seguenti soggetti:

- **REGIONE LIGURIA**

- Dipartimento Salute e Servizi Sociali

**Settore Sport, Tempo Libero, Garante dei Diritti dell'infanzia e dell'adolescenza**

- Dipartimento Territorio, Ambiente Infrastrutture e Trasporti

**Settore Difesa Suolo di Savona e Imperia**

- Settore Pianificazione Territoriale

**Urbanistica**

- Settore Pianificazione Territoriale

**Tutela del Paesaggio**

- Dipartimento Territorio, Ambiente Infrastrutture e Trasporti

**Settore Assetto del Territorio**

- **Comitato Olimpico Nazionale Italiano**
- **Autorità del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale**
- **ARPAL Liguria Settore Ambiente**
- **Ministero delle Infrastrutture e Trasporti Provveditorato alle OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria**
- **A.S.L. 1 Imperiese Settore Igiene e Sanità Pubblica**
- **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia**
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona**
- **Ministero della Salute Direzione Generale della Prevenzione Sanitaria USMAF SASN LIGURIA – U.T. IMPERIA Dr. Antonello CAMPAGNA Direttore Unità Territoriale di Imperia**
- **AMAIE S.p.A. Servizio Luce**
- **RIVIERACQUA S.P.A. Servizio Acqua**
- **ENEL Distribuzione S.p.A. Ufficio Tecnico**
- **TELECOM S.p.A. Servizio Assistenza Scavi cavi telefonici – Fibre Ottiche**
- **ITALGAS Ufficio Tecnico**
- **PROVINCIA DI IMPERIA**
- **A.N.A.S. S.p.A.**
- **AMAIE ENERGIA E SERVIZI S.R.L.**
- **COMANDO POLIZIA MUNICIPALE**
- **Settore PNRR – Fondi Europei, Lavori Pubblici ed Espropri Servizio Viabilità**
- **Settore Ambiente Patrimonio Manutenzioni Floricoltura**
- **Servizio Ambiente e Floricoltura**
- **Servizio Verde e Centri Storici**
- **Servizio Gestione Amministrativa Patrimoniale**
- **Servizio Attività Produttive e Mercati**
  - **Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile**
- **Servizio Pianificazione Territoriale**
- **SUAP Edilizia**

Ai soggetti interessati è stata messa a disposizione la documentazione della proposta presentata acquisita a protocollo generale ai numeri 104737 in data 24/10/2023 e 107251 in data 31/10/2023.

Il termine per la richiesta di integrazioni o per il rilascio dei pareri erano indicati come di seguito:

- **entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della convocazione:** termine entro il quale le amministrazioni coinvolte possono richiedere, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 241/1990, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni – **e quindi entro il 6 gennaio 2024;**

- i lavori della Conferenza devono concludersi entro e **non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di ricezione della convocazione**. I pareri, nulla-osta, ovvero provvedimenti equiparati dovranno essere resi entro i termini di cui al precedente periodo, secondo i metodi di legge. In caso di mancata trasmissione del parere, lo stesso sarà considerato come espressione di assenso al procedimento di che trattasi in base a quanto disposto dal D.Lgs. 30 giugno 2016 n. 127 – **e quindi entro il 5 febbraio 2024**;

Tutti i soggetti invitati, come si evince dal monitoraggio esito dell'invio PEC, risultano aver accettato e scaricato la nota con la quale veniva indetta la Conferenza dei Servizi Preliminare in data 22/12/2023.

Il proponente ha risposto alla Convocazione dei Servizi Preliminare con istanza in autotutela, pervenuta a mezzo PEC e acquisita a protocollo generale al n. 127217 in data 27/12/2023, inviata anche a Regione Liguria, nella quale veniva espresso quanto di seguito riportato:

*La scrivente società, con la presente comunicazione da intendersi quale ISTANZA DI AUTOTUTELA, rappresenta quanto segue alle amministrazioni destinatarie. In primo luogo, anche nel procedimento amministrativo conseguente alla richiesta della scrivente ed indirizzata alla Regione appaiono essere stati violati i termini previsti dalla normativa di riferimento, posto che i quindici giorni previsti sono trascorsi senza esito, dato che la istanza alla Regione è stata inviata il 5.12.2023 mentre la convocazione è intervenuta solamente il 22.12.2023. Ma, a parte tale aspetto per certi versi "secondario", si segnala che, ai sensi di legge, avrebbe dovuto essere la Regione a convocare la conferenza di servizi preliminare: la convocazione da parte del Sindaco del Comune appare essere pertanto viziata da incompetenza.*

*Inoltre, la convocazione da parte del Comune appare non essere rispondente alla norma di legge anche perché non sembra essere stata convocata una conferenza di carattere preliminare, come richiesto dalla legge: secondo il d. lgs. 38/2021, infatti, Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato, previa conferenza di servizi preliminare convocata su istanza dell'interessato in ordine al documento di fattibilità, ove ne valuti positivamente i contenuti, dichiara, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione del documento medesimo, il pubblico interesse della proposta, confermando la disponibilità a concedere le eventuali forme di contributo pubblico previste nella proposta e nell'allegato piano economico-finanziario ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto. Alla conferenza di servizi preliminare partecipa anche il Comando dei vigili del fuoco competente per territorio, per gli aspetti di competenza.*

*Nel caso di specie, sono stati invitati alla conferenza di servizi, da tenersi in modalità asincrona, una molteplicità di soggetti pubblici che non appaiono essere, allo stato, titolati n? interessati dal fine ultimo della conferenza preliminare, cioè la dichiarazione di pubblico interesse, quali, ad esempio, Italgas, ANAS, ENEL, ecc.*

*L'allargamento ad una pletora di soggetti del tutto estranei alla finalità ultima della conferenza di servizi preliminare, peraltro, non potrebbe fare altro che rallentare un procedimento che dovrebbe essere snello e il più rapido possibile.*

*Inoltre, appare evidente che la conferenza dei servizi preliminare non debba essere svolta in modalità asincrona: secondo il comma 8 dell'art. 4 del d. lgs. 38/2021, infatti, è la conferenza decisoria che deve svolgersi in tale modalità.*

*Al contrario, la norma non prevede tale modalità per la conferenza di servizi preliminare.*

*Ciò, si ritiene, perché la conferenza dei servizi preliminare è di per sé rapida in quanto i soggetti partecipanti debbono essere pochissimi: di fatto, il Comune ed il Proponente, essendo convocata al solo fine di decidere sull'interesse pubblico del progetto.*

*Per quanto sopra, la scrivente società chiede che venga convocata la conferenza dei servizi preliminare da parte della Regione Liguria, conferenza che dovrà svolgersi entro i termini previsti dalla legge con la partecipazione dei soli soggetti previsti per la fase preliminare e secondo le modalità di conferenza ordinarie.*

*Per il che si formula specifica istanza, per quanto di ragione, anche in via di autotutela.*

*Impregiudicato ogni diritto da tutelarsi in ogni sede e con ogni più ampia riserva.*

Regione Liguria ha inviato, in risposta alla precedente istanza in autotutela, una nota pervenuta e mezzo PEC e acquisita al protocollo generale al n. 128561 in data 29/12/2023 indirizzata alla S.S.D. SANREMESE CALCIO S.R.L. e per conoscenza tra altri al Comune di Sanremo - Settore PNR-R-Fondi Europei, Lavori Pubblici ed Espropri all'attenzione dell'ing. Danilo BURASTERO nella quale comunica che:

*Si fa seguito alla nota trasmessa in data 27 dicembre 2023, prot. n. 1884930, dalla Società in indirizzo per comunicare che l'istanza in oggetto non può trovare accoglimento.*

*Nella fattispecie l'istante richiede all'Amministrazione scrivente l'applicazione della normativa speciale prevista dal Decreto legislativo 28 febbraio 2021, n.38 in materia di impiantistica sportiva e, in particolare, dell'esercizio del potere sostitutivo di cui all'art.4, comma 4, da parte del Presidente della Regione.*

*La concretizzazione di tale potere, peraltro, trova la sua ratio esclusiva nel perdurare dell'inerzia da parte del Sindaco o del Sindaco metropolitano o del Presidente della Provincia, ipotesi quest'ultima che di contro non si è verificata, in quanto il Sindaco del Comune di Sanremo con provvedimento del 22 dicembre u.s. notificato alle parti interessate, protocollo regionale n.1874730 in pari data, ha convocato la Conferenza dei Servizi Preliminare facendo venire meno di conseguenza il presupposto fondante l'istituto in argomento.*

*Alla luce di quanto sopra riferito, le doglianze lamentate sub specie di violazione del dettato normativo potranno essere fatte valere dal soggetto interessato sperando i rimedi all'uopo previsti, compresa la presentazione di istanza in autotutela al Comune di Sanremo, qualora si ritenga la convocazione della Conferenza sopra richiamata affetta da vizi procedurali. Ferma ed impregiudicata, inoltre, la possibilità di ricorrere ad ulteriori rimedi impugnatori ritenuti più opportuni.*

Il proponente in data 16/01/2024 ha inviato a mezzo PEC una comunicazione acquisita a protocollo generale al numero 5785 nella quale esprimeva quanto segue:

*Preso atto del provvedimento di convocazione della conferenza di servizi datato 22.12.2023, comunicato in pari data con la quale interessavate la Regione Liguria, ed in particolare gli uffici del Settore Sport, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Assetto Territorio di detto ente, nonché il CONI, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Arpal Liguria, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la ASL 1 Imperiese, il Comando dei Vigili del Fuoco di Imperia, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologia per la Liguria, USMAF SASN Liguria, AMAIE SPA, Rivieracqua SPA, Enel Distribuzione Spa, Telecom SPA, Italgas, Provincia di Imperia, ANAS Spa, Amaie Energie e servizi srl, Comando Polizia Municipale del Comune di Sanremo, il Settore PNR e servizio viabilità del Comune di Sanremo, il Settore Ambiente Patrimonio del Comune di Sanremo, il settore di Servizi alle Imprese del Comune di Sanremo, siamo ad osservare quanto segue.*

*Con spirito squisitamente collaborativo Vi segnaliamo che la conferenza di servizi prevista ai sensi dell'art. 4, comma 4 d. lgs. 38/2021 è da tenersi in presenza e con la limitata partecipazione del soggetto proponente e degli uffici comunali interessati, posto che l'unico scopo della stessa è l'esame della esistenza del pubblico interesse al progetto presentato.*

*Risulta necessario pervenire con le operatività previste dal d.lgs. richiamato alla valutazione dell'esistenza del pubblico interesse e non con altre operatività che rischiano di complicare e rallentare – inutilmente – la valutazione.*

*La successiva conferenza decisoria, di cui al comma 7 ed 8 del citato art. 4, sarà invece la sede deputata alla presentazione, da parte di ogni ente interessato e non solo del Comune e del proponente, delle proprie osservazioni e valutazioni.*

*Impregiudicato ogni diritto da tutelarsi in ogni sede e con ogni più ampia riserva.*

In data 24/01/2024 veniva nuovamente richiesta al proponente, con nota inviata a mezzo PEC protocollo generale n. 8624, un'integrazione documentale relativa a:

- **PEF analitico** comprensivo non soltanto della dimensione economica ma altresì (e congiuntamente) dello sviluppo delle dinamiche finanziarie del progetto;
- **dettaglio in ordine alla bancabilità dell'iniziativa**, anche in funzione di eventuali accordi di finanziamento;
- **capacità finanziaria del promotore**, anche in funzione dell'equity ipotizzato;
- **nominativi di tutte le Società**, oltre alla S.S.D. SANREMESE CALCIO S.R.L., coinvolte nell'istanza con relative visure camerali.

Il proponente con nota inviata a mezzo PEC acquisita a protocollo generale al numero 9654 in data 26/01/2024 ha comunicato quanto di seguito riportato:

*Pregiatissimo Signor Sindaco,*

*formulo la presente in nome e per conto della Sanremese Calcio SSD, in particolar modo in riferimento al DOC.F.A.P. presentato da quest'ultima in relazione al cosiddetto progetto Arena-Stadio'.*

*A tal proposito Le contesto di aver rilasciato agli organi di stampa delle dichiarazioni che non si ritengono veritiere. Le contesto altresì di non essersi adoperato, in qualità di primo cittadino, a smentire dichiarazioni rese dai componenti degli uffici preposti all'iter di valutazione del DOC.F.A.P., verisimilmente provenienti da "ufficio lavori pubblici".*

*A mero titolo di esempio può citarsi il contenuto dell'articolo pubblicato in Sanremo News.it il 23.1.2024, dal titolo: "'Arena Sanremo: dal Comune "in corso conferenza servizi", Biancheri "ero impegnato ma polemiche inopportune"'*

*Più precisamente viene riportato: "Il 31 ottobre - prosegue palazzo Bellevue - è avvenuta la comunicazione di avvio di procedimento e contestuale sospensione, come previsto dalla normativa vigente, al fine di chiedere approfondimenti e integrazioni in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria dell'opera, elemento centrale nella valutazione. Per contro, il soggetto promotore in data 4 dicembre faceva istanza alla Regione Liguria per l'esercizio del potere sostitutivo, al fine di commissariare l'ente in ordine alla gestione della procedura. L'istanza è stata successivamente respinta e, il 22 dicembre, è stata convocata la conferenza dei Servizi preliminare, la cui durata dei lavori è fissata in 45 giorni, come da norma di legge. Successivamente alla chiusura della Conferenza dei servizi, previa istruttoria da parte dei competenti uffici, la Giunta Comunale si esprimerà sull'interesse pubblico o meno della proposta. Al momento dunque, il progetto sta seguendo il suo regolare iter in Conferenza dei Servizi, contrariamente a quanto affermato".*

*"Al di là che ieri ero impegnato in un incontro istituzionale importante - dichiara il sindaco Alberto Biancheri - la mia assenza è stata dettata anche da alcune polemiche che ho ritenuto inopportune.*

*I chiarimenti forniti dagli uffici in ordine al regolare iter della pratica sono importanti per sgombrare il campo da equivoci: il progetto sta seguendo il suo regolare iter in conferenza dei servizi e mi auguro che in quella sede possano essere fornite tutte le richieste necessarie al fine di arrivare alla dichiarazione di pubblico interesse di un'opera così complessa, articolata e delicata. Da parte mia sarà l'ultimo chiarimento su questa pratica a livello mediatico, in attesa dei riscontri tecnici della Conferenza dei servizi".*

*Nondimeno dello stesso tenore risulta essere il contenuto di altro articolo pubblicato il 23.1.2024 su R24 Sport dal titolo: "Biancheri replica alle accuse del presidente della Sanremese: "Il progetto del nuovo stadio sta seguendo il suo regolare iter\*"*

*Sostanzialmente, si assiste ad una "smentita pubblica" delle dichiarazioni rese da Masu in ordine alla circostanza che l'iter procedurale di valutazione del DOC.F.A.P. non sia stato corretto.*

*Affermare da parte di Codesto ufficio pubblico che l'iter di valutazione del DOC.F.A.P. in questione risulti essere corretto non corrisponde al vero, d'altra parte basti prendere atto da parte Vostra del contenuto delle istanze in autotutela rivolte dalla Sanremese SSD a Codesto ufficio.*

*Quanto alla mancanza di correttezza rispetto all'iter amministrativo da adottarsi, chiosa il contenuto della richiesta rivolta alla Sanremese SSD in data odierna da Codesto primo cittadino,*

*con la quale viene richiesta la bancabilità dell'iniziativa, la capacità finanziaria del promotore ed altro: sul punto risulta palese la violazione dell'art. 4, comma 4 d. lgs. 38/2021 e dell'art. 4, comma 5 stesso d. lgs. nel richiedere documentazione finanziaria e relativa alla bancabilità in questa fase preliminare. Infatti, secondo il comma 5, la documentazione finanziaria "asseverata da istituto di credito" deve essere allegata al progetto definitivo, da esaminarsi alla conferenza dei servizi decisoria che dà "il vero via" al progetto (e quindi non nella conferenza preliminare).*

*Al DOC.F.A.P. basta allegare un "piano economico-finanziario, che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire" (comma 1, art. 4). Evidente quindi che la norma richiede che si allegi un piano economico che individui i benefici e quindi l'esistenza o meno del pubblico interesse.*

*Per tutte le ragioni suesposte si diffida Codesto ufficio dal reiterare affermazioni inveritiere volte a smentire affermazioni, corrispondenti al vero, rese dal presidente della Sanremese SSD.*

*Formalmente si diffida Codesto ufficio dal porre in essere ulteriori errori procedurali già oggetto di istanze in autotutela rivolte a Codesto ufficio e contestualmente si diffida Codesto ufficio dal reiterare istanze replicative del contenuto di quella sopra menzionata datata 24.1.2024, poiché trattasi di richieste integrative non dovute e del tutto al di fuori della applicazione corretta dell'iter procedimentale.*

L'avvocatura civica Comunale ha risposto alla precedente con nota inviata a mezzo PEC protocollo generale al numero 16681 in data 15/02/2024 comunicando quanto di seguito riportato:

*Pregiato Collega,  
nell'interesse del Comune di Sanremo, riscontro la cortese Sua del 26/01/2024 (prot. n. 9654) al fine di segnalare quanto segue.*

*Dalla documentazione a mie mani risulta che in data 24/10 u.s. la Sua Assistita presentava il DOC.F.A.P. relativo al progetto denominato "Arena Sanremo". A fronte di una carenza documentale – mancando l'effettiva istanza di manifestazione di interesse – l'Ufficio richiedeva una prima integrazione onde avviare il procedimento ex D.lgs. n. 38/2021.*

*Ricevuta la detta istanza, l'Ufficio richiedeva una prima integrazione documentale, cui seguiva un incontro 'puramente illustrativo' del progetto, come riferito dal presidente della S.S.D. Sanremese Calcio s.r.l. agli organi di stampa.*

*Parallelamente veniva avviato da parte della Sua Assistita il procedimento previsto dall'art. 4, comma 4, D.lgs. n. 38/2021 teso a richiedere al Presidente della Regione Liguria l'esercizio del potere sostitutivo finalizzato alla convocazione della conferenza di servizi preliminare. L'istanza veniva rigettata perché, nonostante la mancata trasmissione dei documenti richiesti, comunque il Sindaco convocava la conferenza prevista dal richiamato art. 4.*

*In data 16/01/2024 veniva presentata dall'Arch. Giraldi istanza in autotutela, lamentando la convocazione di un numero eccessivo di soggetti, con il rischio "di complicare e rallentare – inutilmente – la valutazione".*

*In data 24/01/2024 l'Ufficio rinnovava la richiesta di integrazione documentale, già formulata in precedenza.*

*Nel quadro sopra descritto, e tenendo conto che la procedura prevista dal D.lgs. n. 38/2021, per quanto semplificata ed acceleratoria, comunque, richiama espressamente l'Allegato I.7 del Codice dei Contratti Pubblici, si ritiene che l'operato dell'Ufficio, oltre ad essersi indirizzato sin da subito ad un leale confronto tra le parti rimuovendo un primo ostacolo procedurale frapponendosi, si sia sviluppato correttamente e sia evidentemente finalizzato ad un'approfondita istruttoria di una soluzione progettuale a fronte della quale viene richiesta una concessione – cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'opera – della durata di 99 anni e di un'altra soluzione che, viceversa, non prevede alcunché in proposito.*

*La norma prevede infatti che il documento d'impulso alla procedura esamini tutte le alternative progettuali, sulla base di un piano economico-finanziario, che evidenzi quella che presenta il*

*miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, illustrando il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento e dell'impatto sociale del medesimo, oltre a precisare i principali termini e condizioni volti a regolare i rapporti tra soggetto affidatario ed amministrazione.*

*In questo quadro la conferenza preliminare veniva modulata – e si ritiene vada modulata – in funzione di tutti i soggetti istituzionalmente chiamati a determinarsi sulle soluzioni progettuali proposte, al fine di individuare gli atti di assenso necessari al progetto.*

*L'Ufficio ha peraltro richiesto le integrazioni documentali che riteneva opportune al fine di superare tempestivamente le lacune e le criticità della proposta, conformemente al dettato legislativo.*

*In ultimo, si segnala che il Sindaco ha manifestato la ferma volontà di astenersi da ogni ulteriore intervento sulla questione a livello mediatico che possa, in qualche misura, generare acredine con la Sua Assistita, almeno sino alla conclusione del procedimento in corso.*

*Si auspica pertanto il medesimo intendimento anche da parte della S.S.D. Sanremese Calcio s.r.l..*

Entro il termine precedentemente indicato del 05/02/2024 per il ricevimento dei pareri in merito alla Conferenza dei servizi Preliminare indetta in data 22/12/2023 in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi degli artt. 14, comma 3 e 14-bis della Legge n. 241/90 e ss. mm. e ii. e dell'art. 4 comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021 e ss. mm. e ii. sono pervenuti i seguenti pareri:

- **REGIONE LIGURIA** - Settore Pianificazione Territoriale **Tutela del Paesaggio** acquisito a protocollo generale n. 976 in data 03/01/2024 di seguito riportato:

*Con riferimento alla nota prot. n. 138 del 22.12.2023, assunta al prot. n. 2023-1874730 pari data, con cui codesta Amministrazione comunale ha indetto la Conferenza di Servizi preliminare in oggetto indicata, in forma semplificata e modalità asincrona, ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m. e i. e dell'art. 4, comma 4, del D. Lgs. n. 38/2021 e s.m. e i., si fa presente, da un esame della documentazione resa disponibile, ossia del Documento di Fattibilità delle Alternative progettuali 20.10.2023, che la competenza in materia di tutela del paesaggio ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i. nei confronti dell'opera in questione, riguardante il compendio sportivo di Corso Mazzini 13, non risulta essere in capo alla scrivente Regione per effetto dell'art. 6 della l.r. n. 13/2014 e s. m. Ciò fatta salva l'eventuale necessità di attivazione di procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m. e i.*

*Non essendo dovuto alcun parere/autorizzazione in merito da parte dello scrivente Settore, come più sopraindicato, si provvede all'archiviazione della pratica.*

- **RIVIERACQUA S.P.A.** Servizio Acqua acquisito a protocollo generale n. 3509 in data 10/01/2024 di seguito riportato:

*In riferimento a quanto in oggetto e alla luce della documentazione resa disponibile, si allegano gli estratti cartografici dei sottoservizi gestiti in zona dalla scrivente Società.*

*Relativamente all'acquedotto, si segnala la presenza di una tubazione DN 150, in bassa pressione (non superiore a 5 bar), in acciaio.*

*L'impianto idropotabile dello stadio è collegato a detta tubazione per mezzo di tre derivazioni di DN 80, 50 e 32.*

*Sarà necessario riposizionare all'esterno delle strutture tutti i contatori attualmente installati all'interno e, per quanto riguarda l'alternativa progettuale 1, adeguare la rete idrica tramite la sostituzione di circa 250 metri della citata tubazione DN 150, oltre a inanellare la rete.*

*Vista la ridotta pressione di alimentazione, la struttura dovrà essere dotata di un sistema di accumulo e rilancio per far fronte alle richieste dell'impianto antincendio.*

*Per quanto riguarda la linea fognaria, nell'area dei lavori sono presenti due condotte a gravità, una lungo la strada interna al campo sportivo, l'altra lungo corso Giuseppe Mazzini, dove è presente anche una condotta in pressione collocata parallelamente a quella già menzionata.*

*Le linee riportate sono indicative, pertanto sarà necessario un sopralluogo congiunto con i tecnici di entrambe le parti prima dei lavori, per concordare detto incontro è possibile contattare il geom. Carbonetto Marco (m.carbonetto@rivieracqua.it), referente del settore fognatura presso la scrivente Società, e l'ing.*

*Mela Stefano (s.mela@rivieracqua.it), referente del settore acquedotto.*

*Si precisa sin da ora che non è ammissibile smaltire le acque meteoriche convogliandole alla rete fognaria gestita dalla scrivente Società, pertanto, qualsiasi progetto si desideri porre in esame dovrà imprescindibilmente prevedere un ricettore diverso.*

*I costi per tali interventi dovranno necessariamente trovare capienza nel quadro economico dell'opera.*

*Restando a disposizione per sopralluoghi e puntuali indicazioni da parte dei nostri tecnici, si porgono distinti saluti.*

- **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia** acquisito a protocollo generale n. 5299 in data 15/01/2024 di seguito riportato:

*In riscontro alla nota di codesto ufficio - prot. n. AOO.c\_i138.22/12/2023.0126780 (assunta agli atti di questo Comando con prot. 15613 del 22/12/2023 - inerente l'oggetto, si comunica che questo Comando ha esaminato la documentazione tecnica visionabile sul sito istituzionale del Comune di Sanremo.*

*Premesso che l'attività risulta soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco, in quanto riconducibile a quelle di cui al punto 65, 69, 72, 74 e 75 dell'allegato I al DPR 151/2011 dall'esame dei documenti relativi allo studio di fattibilità trasmesso non è possibile esprimere parere in quanto la documentazione risulta carente.*

*Si evidenzia che al fine di poter esprimere proprio motivato parere di competenza sul progetto definitivo, questo Comando necessita di apposita documentazione tecnica - con le procedure e modalità di cui al DPR 151/2011 e al DM 07/08/2012- ove venga illustrato il rispetto delle norme tecniche di Prevenzione Incendi applicabili tenendo conto che, qualora vengano utilizzate norme tecniche NFPA, dovranno essere evidenziate come "soluzioni alternative" del c.d. codice di Prevenzione Incendi di cui al DM 03/08/2015.*

- **REGIONE LIGURIA - Dipartimento Territorio, Ambiente Infrastrutture e Trasporti Settore Assetto del Territorio** acquisito a protocollo generale n. 5397 in data 15/01/2024 di seguito riportato:

*Con riferimento alla nota del Comune di Sanremo, assunta a protocollo di Regione Liguria con prot 2023-1874730 del 22/12/2023, riguardante l'avvio della procedura autorizzativa dell'intervento di cui all'oggetto, nell'omonimo Comune, mediante convocazione della conferenza dei servizi (CS) di cui alla Legge 241/90 e smi, si comunica quanto di seguito indicato.*

*Si precisa che l'ambito di competenza della Unità Organizzativa Assetto del Territorio nei confronti dei procedimenti amministrativi urbanistico – edilizi è circoscritto all'espressione del parere ex art. 89 del DPR 380/2020 (T.U. dell'Edilizia), concernente la verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, per il rilascio del quale con nota regionale prot. PG/2018/295253 del 26.10.2018 è stato inquadrato il ruolo dell'Ufficio scrivente. In particolare, tale verifica è rivolta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione, nonché alle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione comunale.*

*Per i procedimenti di carattere prettamente edilizio, dunque, ai fini autorizzativi non risultano sussistere in capo alla scrivente U.O. specifiche competenze in merito al rilascio di pareri, assensi o nulla osta di qualsiasi forma o natura.*

*Premesso quanto sopra, a titolo collaborativo si fa osservare che dalla lettura della documentazione resa disponibile nell'ambito della procedura di CS (come indicato nella succitata lettera comunale) non risultano sussistere elementi di contrasto con la mappatura di pericolosità idrogeologica della vigente pianificazione di bacino, nel contempo risulta una condizione di*

prossimità dell'area di intervento con il rivo Olivi, il quale non risulta indagato idraulicamente ai fini della formazione delle fasce di inondabilità del relativo Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI Torrente S.Francesco – Ambito Sanremese) ed è rappresentato nel reticolo idrografico regionale di cui alla recente deliberazione di Giunta n. 1280 del 14 dicembre 2023, con la quale è stata, appunto, approvata la relativa cartografia.

Con riferimento alle considerazioni suesposte, non rilevandosi profili di competenza ai fini del presente iter procedurale, non sussiste alcun debito istruttorio in capo allo scrivente Ufficio regionale.

- **REGIONE LIGURIA** - Settore Pianificazione Territoriale **Urbanistica** acquisito a protocollo generale n. 6777 in data 19/01/2024 di seguito riportato:

Con riferimento alla convocazione della conferenza di servizi di cui alla Vs.nota Prot. 138 del 22.12.2023, acquisita al protocollo della Regione al n.ro 1874730 nella medesima data, si fa presente quanto di seguito.

Dall'esame della documentazione resa disponibile al link indicato nella nota di convocazione non risultano esplicitati i rapporti del prospettato intervento rispetto alla vigente pianificazione urbanistica e territoriale, necessari al fine di consentire di individuare le eventuali competenze regionali sotto il profilo urbanistico-territoriale.

In assenza di tali indicazioni non si dispone quindi degli elementi necessari per poter individuare eventuali profili di competenza dello scrivente Servizio

Al riguardo si evidenzia che qualora l'intervento di che trattasi sottenda modifiche allo strumento urbanistico vigente le stesse dovranno essere chiaramente esplicitate sia a livello cartografico che normativo e adottate dal competente organo comunale ai fini dell'eventuale approvazione delle medesime nella conferenza di servizi decisoria di cui all'art. 4, comma 7 del D.lgs 38/2001 e s.mi.

- Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile **Servizio Pianificazione Territoriale** acquisito a protocollo generale n. 12082 in data 01/02/2024 di seguito riportato:

Con riferimento alla indizione di conferenza dei Servizi Preliminare prot. 126780 del 22/12/2023, visionata la documentazione di Studio di Fattibilità inerente la proposta intervento di cui all'oggetto, per quanto di specifica competenza, si rappresenta quanto segue:

Lo Studio di fattibilità prende in considerazione l'ipotesi di trasformazione dell'area a Servizi Sportivi sita in C.so Cavallotti, in Località Tre Ponti, attualmente occupata dallo stadio comunale e dal fabbricato denominato ex scuderie di Villa del Sole.

Si articola in due proposte progettuali alternative:

- **alternativa 0** che prevede il recupero architettonico e strutturale, l'adeguamento impiantistico e sismico, non modificando le funzioni attuali dell'impianto esistente;

- **alternativa 1** che prevede un consistente intervento di trasformazione dell'intero compendio a mezzo di edificazione di un'arena coperta in luogo dell'attuale stadio (del quale viene mantenuta la storica facciata di epoca fascista), con realizzazione di esercizi commerciali e ristorazione, parcheggi, spazi gestionali. Inoltre, il fabbricato delle ex scuderie di Villa del Sole verrà riattato come foresteria per l'accoglienza delle squadre ospitate.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile censito al F. 46 mappale 737 ricade, per il vigente PUC, in:

- **Se163** – Servizi esistenti (campetti stadio comunale)

- **Se 212** – Servizi esistenti (stadio comunale U.S. Sanremese calcio);

- **Sp09** – Servizi di progetto (parcheggio in struttura campo sportivo);

l'immobile censito al F. 46 mappale 1886 ricade, per il vigente PUC, in:

- **Se 482** – Servizi esistenti (attrezzature Scuderie Villa del Sole - verde gioco sport);

l'immobile censito al F. 46 mappale 352 ricade, per il vigente PUC, in:

- **Se 491** – Servizi esistenti (parcheggio Scuderie Villa del Sole);

l'immobile censito al F. 46 mappale 351 ricade, per il vigente PUC, in:

- **Iv10\_05** – Sottoambito di Variante al PRG salvaguardata per valorizzazione di immobile pubblico, approvata con DGR n. n. 1205 del 12/10/2012 le cui norme di conformità prevedono: “Per l'immobile censito al NCEU Foglio 46 mapp. 351 sono ammessi, mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato, interventi di restauro e mutamento della destinazione d'uso, nell'ambito delle seguenti destinazioni: abitazione; uffici; pubblici servizi; ospitalità turistiche; spettacolo cultura ricreazione sport; assistenza sanitaria”;

Ai fini della verifica di conformità dell'intervento con le vigenti norme di PUC, nella relazione urbanistica è stato richiamato quanto previsto dall'art. 19 delle Norme Generali, ovvero che “La realizzazione di servizi pubblici, o convenzionati all'uso pubblico permanente, che non concorrono alla formazione della S.A., nonché gli interventi attuativi di programmi di iniziativa pubblica, non sono soggetti a specifiche limitazioni, in quanto definiti in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione funzionale delle attività, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti gli ambiti in cui sono compresi. Le destinazioni complementari ammesse, funzionali e di supporto ai servizi pubblici, sono: gli esercizi di vicinato e di somministrazione”.

Con riferimento a quanto sopra riportato si rappresenta, in merito alle due alternative progettuali proposte, che:

**alternativa 0:** vista l'entità dell'intervento, nulla si rileva sotto il profilo urbanistico. Si evidenzia, tuttavia, che l'intervento di riqualificazione, a carattere manutentivo, lascia irrisolte le problematiche di parcheggio. Infatti, obiettivo del PUC, era l'individuazione nell'area di un Servizio di Progetto Sp09 – parcheggio – atto anche ad attutire il flusso delle auto verso il centro città;

**alternativa 1:** in questo caso, l'intervento assume connotati di trasformazione urbanistica di rilevanti dimensioni con anche l'insediamento di ragguardevoli superfici a destinazione commerciale (mq 10.400). Seppure l'art. 19 delle Norme Generali del PUC prevede che possano essere insediate destinazioni commerciali nell'ambito dei servizi, lo stesso precisa anche che queste debbano avere carattere di complementarità, funzionali e di supporto ai servizi pubblici nei limiti degli esercizi di vicinato e di somministrazione. Nel caso in argomento, ancorchè lo studio di fattibilità abbia trattato in maniera molto vaga la realizzazione degli esercizi commerciali, gli stessi appaiono notevolmente eccedenti le reali necessità funzionali della struttura, travalicando lo spirito della norma. Pertanto, ai fini della compatibilità urbanistica dell'intervento, le parti commerciali dovranno essere notevolmente ridotte e finalizzate al solo utilizzo del servizio in sé e prive, dunque, di autonomia funzionale, nei limiti, come già detto, degli esercizi di vicinato (tenuto conto delle definizioni di cui alla L.R. 1/2007 e ss.mm.ii.) e degli esercizi di somministrazione. In tal caso, ci si riserva comunque di esprimere un'ulteriore giudizio di compatibilità successivamente ad un approfondimento in tal senso.

Qualora, invece, si travalichi tale limite, l'intervento non potrà che considerarsi in variante urbanistica, ex art. 44 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii., (in ottemperanza anche alle specifiche normative di settore in termini di commercio e ripercussioni urbanistiche in termini di standard e parcheggi funzionali), tenuto conto che la decisione in ordine alle varianti urbanistiche rientra nelle specifiche competenze del Consiglio Comunale.

In tal caso l'istanza dovrà, oltre alla documentazione progettuale, essere corredata anche della seguente documentazione:

a) da una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto rispetto agli atti di pianificazione urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative al piano da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;

b) documentazione prevista ai fini dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla L.R. 32/2012;

c) documentazione ai fini dell'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001.

Per ciò che riguarda, invece, l'utilizzo dell'edificio “scuderie di villa del sole” per le finalità indicate, si ritiene compatibile con le destinazioni d'uso previste dall'ambito Iv10\_05.

*Infine, si evidenzia che la dotazione di parcheggi previsti non tiene in debita considerazione le superfici commerciali anzidette ed appare sottostimata rispetto ad un reale fabbisogno che comporterebbe un notevole congestionamento dell'ambito cittadino in caso di evento sia sportivo sia di spettacolo, con anche gravi criticità e ripercussioni sui flussi di traffico.*

*Sotto il profilo di compatibilità paesistico con il PTCP, ricadendo in ambito TU, nulla si rileva.*

*Sotto il profilo di Difesa del Suolo si allega specifico parere.*

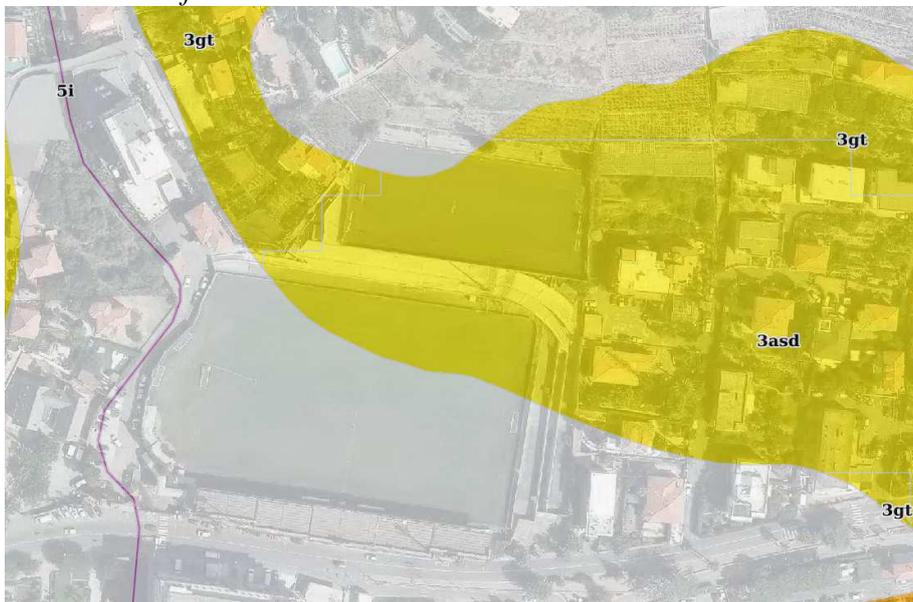
*In riferimento agli aspetti strutturali autorizzativi relativo alle costruzioni in zone sismiche, si rimanda alla normativa di riferimento.*

*Per quanto sopra espresso, ravvisandosi la necessità di acquisire atti di competenza regionale, a norma dell'art. 4 comma 7 del D.Lgs. n. 38 del 2/02/2021 e ss.mm.ii., - Decreto Stadi - la procedura di conferenza di servizi dovrà essere convocata dalla Regione.*

- Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile **Servizio Vincoli – Vincolo Idrogeologico e Difesa del Suolo** acquisito a protocollo generale n. 12082 in data 01/02/2024 di seguito riportato:

*In relazione alla richiesta di cui trattasi, posta all'attenzione del Servizio scrivente per esprimere un parere di massima sugli aspetti di competenza, si evidenzia quanto segue.*

*Relativamente alla zonizzazione geologica di suscettività d'uso del vigente Piano Urbanistico Comunale l'area di progetto è compresa parte in **CLASSE 1** (Art.14 delle Norme Geologiche del PUC - "In tali ambiti l'assetto geologico in senso lato è da ritenersi complessivamente favorevole a recepire interventi antropici di tipo edificatorio senza richiedere particolari approfondimenti. In queste aree le condizioni evidenziate nella zonizzazione non pongono particolari limiti a qualsiasi forma di utilizzazione urbanistica"), in **CLASSE 3, parte in sottoclasse 3asd** "Coltri potenti (>3m) su versanti con pendenza maggiore del 20% e frane stabilizzate o relitte su versanti con pendenza maggiore del 20%), ed minor parte in **sottoclasse 3gt** "Coltri potenti (>3m) su versanti con pendenza minore del 20% e frane*



**Fig.1) Stralcio Carta di Zonizzazione Geologica del vigente PRG (estratto da SIT Comunale).**

*stabilizzate o relitte su versanti con pendenza minore del 20%, riporti antropici, i versanti caratterizzati da substrato roccioso affiorante o subaffiorante molto alterato e/o fratturato su versanti con pendenza maggiore del 50%, e i versanti caratterizzati da substrato roccioso coesivo sovraconsolidato affiorante o subaffiorante molto alterato e/o fratturato su versanti con pendenza maggiore del 50%;*

*Rispetto alla Carta della Suscettività al Dissesto del Piano di Bacino AMBITO 3 – Torrente San Francesco (Ved. Fig.2), l'area di progetto si inserisce in parte **Area Pg1** con suscettività al dissesto bassa e per la maggior parte in **Area Pgo** con suscettività al dissesto molto bassa. Nelle aree Pg1 e*

*Pgo le Norme di Attuazione del P. di B. rimandano alla norma geologica della pianificazione comunale di PUC.*



**Fig.2) Stralcio Carta della suscettività al dissesto del Piano di Bacino (estratto da SIT Comunale)**

*Pertanto allo stato attuale rispetto alle problematiche idro-geo-morfologiche non si ravvisano particolari problemi ostativi alla realizzazione dell'intervento dovranno chiaramente essere redatti ai sensi delle Norme Geologiche del PUC i necessari approfondimenti di carattere geologico e geotecnico ed in particolare operando in ambito urbanizzato dovrà essere redatto il Piano di Monitoraggio Preliminare ed Esecutivo ai sensi dell'art.5 delle Norme Geologiche del PUC e dell'art.50 del Regolamento Edilizio.*

*Relativamente all'impermeabilizzazione del suolo e alla disciplina dei deflussi meteorici si rileva che l'intervento deve seguire quanto previsto dall'art.9 vari commi delle Norme Geologiche del PUC al fine del mantenimento dell'invarianza dell'efficienza idraulica (art.9 c.1 lettera c): allo stato attuale della progettazione non è stata dimostrata la conformità a quanto previsto dal suddetto articolo.*

*In ultimo si segnala la presenza nell'area di progetto del Rio Valdolivi che è classificato di 1° Livello ai sensi dell'art.3 del Regolamento Regionale N.3/2011 e s.m.i., sottendendo un bacino idrografico di 2,21 kmq (Nella relazione di fattibilità è stato indicato erroneamente di 2° Livello). Per i corsi d'acqua di 1° livello è prevista una fascia di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art.4 del R.R. N.3/2011 e s.m.i. pari a 10m e ai sensi dell'art.8 delle N.A. del P.di B. è prevista una fascia di rispetto fluviale pari a 40m. Pertanto per la realizzazione degli interventi in progetto è necessario l'ottenimento di Autorizzazione Idraulica Regionale.*

Oltre il termine precedentemente indicato del 05/02/2024 sono pervenuti i seguenti pareri:

- **REGIONE LIGURIA** - Dipartimento Territorio, Ambiente Infrastrutture e Trasporti - **Settore Difesa Suolo di Savona e Imperia** acquisito a protocollo generale n. 14369 in data 08/02/2024 di seguito riportato:

*In relazione alla Conferenza dei Servizi decisoria, in forma semplificata e modalità asincrona indetta con nota assunta a Prot-2023-1874730 del 22/12/2023, esaminata la documentazione a disposizione, si comunica quanto segue.*

*L'intervento consiste nella riqualificazione architettonica, funzionale, paesaggistica ed energetica dell'area comprendente gli edifici dello Stadio comunale di Sanremo, le ex scuderie di Villa del Sole adiacenti e gli spazi verdi e aperti compresi nei lotti d'intervento.*

*L'area di che trattasi è interessata dal tratto tombato del rio Val d'Olivi, corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico regionale la cui estensione di bacino lo classifica quale corso d'acqua di primo livello (2,21 Km<sup>2</sup>).*

*Il corso d'acqua non è indagato da studi idraulici di Piano di Bacino che individuino eventuali fasce inondabili sulle are perfluviali.*

*Rispetto al citato corso d'acqua vigono i vincoli idraulici relativi alla fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art.4 del R.R. 3/2011 (fascia di 10 mt.) ed alla fascia di rispetto di cui all'art.8 delle norme del Piano di Bacino del Sanremese (fascia di 40 mt).*

*In sede autorizzativa degli interventi a progetto, in relazione alla fascia di inedificabilità di cui all'art.4 del R.R. 3/2011 e s.m.i., il Comune dovrà valutare preventivamente l'ammissibilità delle opere ivi ricadenti, sotto il profilo urbanistico-edilizio.*

*Inoltre dovrà essere dimostrato, tramite relazione di compatibilità a firma di tecnico abilitato, che le opere in progetto ricadenti in tale fascia, qualora ammesse, non possano pregiudicare la possibilità di manutenzione degli alvei e la sicurezza delle opere di protezione.*

*Si evidenzia come, in tale fascia, l'art. 5 del citato Regolamento non ammette la nuova edificazione.*

*In relazione alla fascia di rispetto di cui all'art. 8 delle n.t.a. del Piano di Bacino, dovrà essere prodotto opportuno studio idraulico che individui le fasce di inondabilità delle aree d'interesse secondo i criteri di cui all'allegato 2 della normativa di Piano di Bacino e l'intervento dovrà risultare compatibile con il quadro di pericolosità idraulica accertata.*

*Le relazioni concernenti il vincolo della fascia di inedificabilità e della fascia di rispetto dovranno essere accompagnati da elaborati grafici di dettaglio rappresentanti l'area di progetto, il corso d'acqua interessato, i vincoli idraulici e le opere in progetto.*

*Dal punto di vista geomorfologico, l'area oggetto di intervento non presenta aree a suscettività al dissesto o speciali per le quali questo Settore regionale debba esprimersi.*

- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona** acquisito a protocollo generale n. 15202 in data 08/02/2024 di seguito riportato:

*Vista la nota trasmessa da codesto Comune con prot. 129780 del 22/12/2023, recepita agli atti di questo Ufficio in data 22/12/2023 con prot. 12968, con la quale, considerata la particolare complessità della determinazione da assumere, veniva indetta la Conferenza di servizi preliminare ex art. 14, Legge 241/90 in riferimento agli interventi in oggetto;*

*Vista la documentazione trasmessa in allegato a detta convocazione, consistente nel documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) per gli interventi in oggetto;*

*Visto che tali interventi si collocano in un contesto urbano densamente edificato e caratterizzato dalla presenza di manufatti sottoposti a tutela monumentale, con particolare attenzione al complesso costituito dalla Villa del Sole e dalle Ex Scuderie con i relativi giardini sottoposti a tutela, rispettivamente per effetto dei D.D.R. del 03/12/2013 e 24/07/2009, nonché dallo stesso Stadio Comunale, che costituisce l'oggetto specifico degli interventi e che, diversamente da quanto dichiarato dai tecnici incaricati all'interno del DOCFAP, risulta sottoposto anch'esso a tutela ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004;*

*Considerato dunque che il progetto ha come obiettivo dichiarato la creazione di un complesso polifunzionale che comprenda la realizzazione di una struttura che sostituisca l'attuale impianto*

dello stadio, includendo le Ex Scuderie della Villa del Sole e gli spazi ad esse pertinenti, risulta innanzitutto indispensabile che codesta Amministrazione Comunale proceda tempestivamente, per quanto riguarda lo Stadio Comunale, con l'avvio presso il Segretariato Regionale del Ministero della Cultura per la Liguria della procedura di Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/2004;

Ciò si rende necessario nel caso in cui, in fase di maggiore definizione del progetto, emergesse la necessità di demolire anche parzialmente le strutture originali dello Stadio con il relativo obbligo di sottoporre tale intervento ad autorizzazione da parte della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a), b) e c), del medesimo D.Lgs 42/2004;

Considerato inoltre che dall'elaborato prodotto non è possibile valutare con sufficiente chiarezza, soprattutto per quanto riguarda i rapporti dimensionali, l'inserimento del progetto nel contesto di particolare pregio, caratterizzato da una notevole densità edilizia e data la posizione dello stadio all'interno delle visuali pubbliche da e verso il mare, sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere a) e c) del D.Lgs 42/2004;

Rilevato tuttavia, sulla base di quanto sommariamente rappresentato all'interno del DOCFAP, come il progetto prefiguri la realizzazione di una struttura che, per caratteri tipologici e dimensionali, sembrerebbe risultare preminente nel contesto e che mancano valutazioni circa la collocazione dei parcheggi a livello strada, circa l'impatto sulla viabilità sia a livello locale che a livello urbano, nonché un'indicazione riguardante l'impatto luminoso della struttura nelle visuali notturne e degli accorgimenti da adottare per una sua mitigazione, considerata la collocazione dell'impianto all'interno del centro abitato.

Sotto il profilo archeologico, ferma restando la necessità di ottemperare al dettato del D. Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e del relativo allegato I.8, e del D.P.C.M. 14 febbraio 2022 in materia di Linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati, si segnala che la sezione di "Quadro storico dell'area" del DOCFAP non prende in considerazione la probabile percorrenza della viabilità antica risalente all'età romana (Via Iulia Augusta) nell'area in oggetto.

Questa Soprintendenza, nel rilevare le sopra citate criticità, fa presente che l'espressione del parere di competenza potrà avvenire esclusivamente sulla base del progetto completo di tutta la documentazione preordinata alla verifica della compatibilità fra gli interessi tutelati e l'intervento progettato.

A tale scopo questo Ufficio dichiara la propria immediata disponibilità al confronto con i progettisti al fine dell'individuazione della soluzione progettuale più opportuna e compatibile con i caratteri di pregio storico e paesaggistico del contesto in oggetto.

In data 06/03/2024 è pervenuta a mezzo PEC e stato acquisito al protocollo generale al n. 23833 l'analisi degli aspetti economici-finanziari nella quale il consulente dott. Marco ROSSI valuta gli aspetti economici e finanziari della proposta presentata che si riporta di seguito:

#### **Premessa**

La Società Sportiva Sanremese Calcio ha presentato un progetto EST, per lo sviluppo della nuova arena e stadio della Sanremese e la riqualificazione dell'area urbana di pertinenza.

Il piano economico-finanziario è riportato alle pagine 291 e seguenti del documento denominato "DOC.F.A.P. NUOVA AREA DI SANREMO" ed esamina le dinamiche – appunto – economico-finanziarie delle due alternative esaminate (denominate "Alternativa 0" e "Alternativa 1").

#### **Contenuti**

E' indicato (alle pagine 291 e seguenti), nell'ambito delle premesse del documento, che:

"Il nuovo stadio, invece, è pensato per ospitare sia eventi sportivi, con una capienza di circa 6500 posti, che show/eventi musicali durante i quali la capienza complessiva salirà a circa 13000 posti perché verrà impiegata anche la superficie di gioco come platea o parterre, in base al tipo di evento, del palco che verrà inserito all'interno della tribuna sud. Per massimizzare la fruibilità e la

versatilità dello stadio, adatto a ospitare qualunque tipo di evento in qualunque condizione ambientale, il progetto prevede l'installazione di un tetto retrattile grazie al quale si potrà chiudere completamente la volta della copertura. L'involucro della copertura si integra nel volume della facciata storica esistente lungo Corso Giuseppe Mazzini al fine di garantire continuità di immagine con il glorioso passato storico dello stadio comunale”.

Nell'ambito dell'Alternativa 1 è specificato che:

“I flussi di cassa attesi dalla SPV sono riconducibili alle seguenti linee di ricavo:

- Affitto dell'impianto sportivo a Sanremese Calcio
- Affitto delle aree destinate a parcheggi;
- Eventi relativi ad entertainment e concerti;
- Affitto di spazi destinati a Sport Center, Centro Medico e Sport Bar;

Sono previsti a carico della SPV le seguenti categorie di costi:

- Costi operativi
- Utenze, pulizie e manutenzioni
- Risorse umane
- Oneri finanziari”.

### Le “assumption”

Le “assumption” del piano sono esplicitate come segue:

- Avvio dell'intervento costruttivo – settembre 2024;
- Durata della fase di gestione – 99 anni;
- Anno di termine della concessione – 2123;
- Anno di completamento dei lavori ed avvio della gestione settembre 2026;
- Tasso di indicizzazione dei prezzi è stato fissato al 2% (inflazione tendenziale);
- Incassi da clienti, denaro contante;
- Pagamento fornitori: mediamente a 30 gg per i fornitori di beni di consumo; 60 giorni per le manutenzioni straordinarie,
- Aliquota IVA su ricavi, 22 %;
- Aliquota IVA su acquisti, 22 %;
- Aliquota IVA su investimenti, 22 %;
- Aliquote imposte sul reddito:
- Ires = 24,0 %
- Irap = 4,82 %
- Tasso di attualizzazione (Wacc) = 7,62%.

### INVESTIMENTI

- Costi di realizzazione dell'impianto incluse spese progettazione: 113,6 mio € + Iva;
  - Oneri urbanizzazione: 1,652 mio €; tali oneri saranno restituiti a completamento dell'impianto”.
- Gli stessi presupposti sono stati declinati con riferimento alle principali componenti economiche, in primis avuto riguardo ai ricavi, che sono stimati in € 12 milioni all'anno a regime e sono generati dalle seguenti voci:

a) **spazi commerciali** (mq. 15.800 ad € 510 mq. Iva inclusa): tale importo conduce ad un valore di € 6.604.918,03 oltre Iva 22%;

b) **parcheggi** (460 posti con occupancy media del 25% ed incasso medio giornaliero di € 31,00): tale importo conduce ad un valore di € 1.301.225,00 oltre Iva 22%;

c) **partite di calcio** (n° 2 gare mensili; mesi di campionato n° 10; prezzo medio biglietto € 10,00 oltre Iva): non è indicata, in proposito, un percentuale di occupazione in funzione dei ricavi attesi;

d) **eventi**: stima incassi medi annuali a regime € 3,6 milioni oltre Iva 22%.

Con riferimento ai costi, invece:

- per i costi operativi è semplicemente specificata una “stima annuale: 3.500 mio € (Food, payroll, costi diretti e indiretti)+iva 22%”;
- per la manutenzione straordinaria dell'Arena è indicato un importo del 5% del fatturato ogni 20 anni;

- per la manutenzione straordinaria dei Parcheggi e Spazi commerciali è indicato un importo del 5% del fatturato ogni 10 anni.

Rispetto alla copertura finanziaria è indicato quanto segue:

- *Necessità complessive: € 145 mio;*
- *Equity stima: € 45 mio pari al 31%;*
- *Debito stima: € 100 mio pari al 69% mediante ricorso ad un finanziamento bancario: durata 30 anni, preammortamento 7, tasso 7%;*
- **INDICI**
- *Valore attuale netto del progetto: 1 mio;*
- *Tir: 7,68%;*
- *Copertura complessiva di cassa per tutta la durata del piano”.*

Si evidenzia che – all’interno del documento – non è effettuato uno stress-test (analisi sensitività) in funzione di possibili diverse evoluzioni del progetto, rispetto alle dinamiche inizialmente ipotizzate, con un approccio che non consente di verificare la sostenibilità del piano in condizioni diverse rispetto a quelle assunte.

### Sviluppo dei dati

La proiezione dei numeri è articolata in **4 tabelle** rispettivamente intestate:

**9.40-1 – stima delle voci di ammortamento dei costi di investimento dell’opera;**

**9.4-3 – stima dei ricavi previsti per le singole voci d’entrata;**

**9.4-4 – stima dei costi di gestione;**

**9.4-5 – margine operativo lordo e risultato netto dell’investimento.**

Le tabelle indicate riportano fino al 2030 uno sviluppo annuale delle grandezze per poi procedere ad uno sviluppo decennale fino al 2110 e chiudere con le indicazioni afferenti l’esercizio 2123.

Tale approccio, peraltro, non consente di comprendere in modo puntuale le dinamiche di svolgimento del progetto, anche in considerazione della circostanza che alcune grandezze significative (come l’indebitamento) non presentano un impatto esattamente coincidente con la ricorrenza di un decennio.

Si evidenzia che la scala temporale assunta è la seguente:

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100	2110	2123
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

con la conseguenza che – se si considera l’arco temporale indicato e le annualità – la durata è di 100 anni nominali, fatta salva l’ipotesi di assumere un avvio nel corso del 2024 che, tuttavia, comporterebbe l’indicazione di risultati proporzionati nell’ultimo esercizio assunto.

La **prima tabella** fa riferimento ai costi di ammortamento ed è configurata come segue:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100	2110	2123
ammortamento oneri urbanizzazione	17	17	17													
Ammortamento investimento			1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160	1160
Ammortamento manutenzioni straordinarie								44	157	246	479	664	1185	1651	3220	5454

Come si può agevolmente notare la prima quota di ammortamento (voce manutenzioni) è imputata nell’esercizio 2040 a fronte di assumption le quali affermano che – in relazione ai parcheggi – le attività manutentive sarebbero state realizzate nella misura del 5% ogni 10 anni.

Non sono, inoltre, di immediata evidenza (e sarebbe utile l'acquisizione di un chiarimento in ordine al)le politiche di ammortamento che sono state seguite ed utilizzate, tenuto conto che le grandezze riportate producono un effetto di cumulo progressivo.

La seconda tabella fa riferimento ai ricavi ed è configurata come segue:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100	2110	2123
Car Parking			539	1077	1099	1121	1143	1394	1699	2071	2524	3077	3751	4572	5574	7210
Other Commercial Space			3302	6605	6737	6872	7009	8544	10415	12696	15477	18866	22997	28034	34173	44206
Events				3100	3400	3400	3468	4227	5153	6282	7657	9334	11379	13870	16908	21872
No Events				390	397	405	414	504	614	749	913	1113	1357	1654	2016	2608

Le grandezze sono "costruite" ipotizzando una rivalutazione annuale nella misura del 2% a partire da un' "entrata a regime" che risulta diversa (e disomogenea) per le varie fattispecie computate:

a) per gli altri spazi commerciali la moltiplicazione "quantità x prezzo" proposta determina un ricavo a regime nel corso del 2027, esercizio a partire dal quale opera la menovata rivalutazione del 2%;

b) per i parcheggi la moltiplicazione "occupancy x prezzo medio" determina un ricavo normale di circa € 1.301.225 (estrapolando il valore di €/000 1.143 il valore finale trova la quadratura);

c) per i ricavi denominati "no events" viene indicato un importo a regime 2027 di € 390.000 che, adeguatamente estrapolato, conduce a quadratura sull'ultima annualità; non sono esplicitate le condizioni di occupancy, dal momento che è rappresentato semplicemente che trattasi di 2 gare mensili per 10 mesi di campionato e con un biglietto medio di € 10 (combinando gli elementi, tra cui la capienza di 6500 posti, si giunge ad una saturazione del 30%);

d) per i ricavi "events", invece, riporta un ricavo a regime di € 3.400.000 che, partendo dal 2029, conduce a quadratura tenuto conto dell'estrapolazione rispetto all'ultima annualità (nella assumption è indicato un importo di € 3,6 mln.); l'importo evidenziato è riportato ex se senza nessuna indicazione di maggiore dettaglio;

La terza tabella fa riferimento ai costi ed è configurata come segue:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100	2110	2123
Food and beverage				722	553	1088	1058,66	1254,21	1563,60	1805,358	2228,528	2584,018	3127,081	3812,175	4707,04	6020,528
Cost of sale				382	480	727	741,22	808,868	1101,38	1295,197	1627,23	1923,22	2388,016	2923,582	3613,28	4678,518
Direct operating cost				340	73	361	317,44	445,342	462,218	614,160	600,298	664,792	744,065	888,593	1093,76	1342,010

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100	2110	2123
Indirect operating cost				382	382	402	419,00	720,880	812,282	1112,222	1490,528	1820,522	2221,077	2762,025	3408,00	4208,528
Payroll				1002	1002	1002	1002,22									

Il dettaglio proposto è piuttosto contenuto essendo previsto un raggruppamento delle singole voci in 5 classi aggregate, che non consentono di evincere in alcun modo l'incidenza dei singoli costi sulla base di una classificazione per natura (a titolo esemplificativo nessun dettaglio è riportato con riguardo ai costi di personale ed al relativo impatto occupazionale).

Quest'ultima sarebbe oltremodo necessaria per comprendere i diversi elementi rilevanti e la relativa incidenza, essendo complesso esprimere un giudizio a fronte di informazioni così aggregate, tra l'altro con una logica che non è neppure corrispondente ai diversi business di ricavo.

*L'ultima tabella affronta la dimensione economica di sintesi partendo dal margine operativo lordo e considerando (oltre alle quote di ammortamento) gli oneri finanziari indotti dalla linea senior, che dovrebbe risultare pari ad € 100 milioni (per la durata di 30 anni) al tasso del 7% con un preammortamento di 7 anni.*

*Con riguardo all'onere finanziario indotto dal debito è ipotizzato uno sviluppo flat dei primi anni, mediante la considerazione di un importo di preammortamento che risulta pari ad €/000 6.968 e che in realtà è (dovrebbe essere) condizionato dall'avanzamento lavori.*

*Rispetto al rimborso di tale finanziamento non sono fornite indicazioni, a parte la quota di preammortamento della durata di 7, anche perché lo svolgimento di un piano che assume una granularità decennale comporta l'impossibilità di esaminare l'effetto del finanziamento fino al periodo di conclusione del rimborso (l'effetto economico si conclude al 2050).*

*Il risultato economico si assume positivo a far data dal 2040 in funzione della riduzione dei costi (payroll e oneri finanziari) e dell'incremento dei ricavi, che consentono lo sviluppo di un margine positivo in grado di esprimere una marginalità residuale.*

*Tale margine è dapprima computato in termini lordi e – successivamente – netti, in considerazione della fiscalità riveniente tanto dall'Ires quanto dall'Irap, secondo le aliquote che sono riportate nell'ambito delle assumption.*

### **Dimensione finanziaria**

*Nessuna tabella è – invece – fornita con riferimento alla dinamica finanziaria e patrimoniale avuto riguardo allo sviluppo dei flussi di entrata/uscita (e consistenza complessiva e progressiva) e delle attività e passività nel periodo della concessione, anche in funzione dell'indebitamento contratto.*

*A livello descrittivo si indica una necessità finanziaria di € 145 mln. (che è superiore rispetto al valore dell'investimento aumentato dell'Iva 22%) da coprire mediante apporto di capitale proprio per € 45 mln. e – come detto – per € 100 mln. a titolo di indebitamento.*

*In proposito, non è fornita alcuna indicazione in ordine al valore progressivo di realizzazione degli investimenti e sulle relative modalità di copertura, con dimostrazione della disponibilità di cassa di volta in volta esistente e degli effetti patrimoniali che scaturiscono.*

*Siffatta carenza determina l'impossibilità di comprendere le dinamiche (ad esempio) di rimborso del finanziamento, particolarmente utili per calcolare alcuni parametri (come il DSCR ratio) indispensabili per la verifica della sostenibilità finanziaria dell'operazione.*

*La questione è – a ben vedere – rilevante se si considera che, nel caso di specie, l'ipotesi è di utilizzare indebitamento per circa €/mln. 100, con un impatto decisamente rilevante (non soltanto per gli oneri finanziari) ma anche per il “servizio” di rimborso.*

*A fortiori, la problematica assume particolare rilievo in considerazione dell'ampia durata del rapporto concessorio che, combinata con l'importo, determina un'esigenza rafforzata di disporre di adeguati elementi per rendere verificabile la sostenibilità nel tempo.*

*I piani economico-finanziari, infatti, devono (e non possono non) evidenziare e rappresentare lo sviluppo della gestione finanziaria, specificando il flusso di cassa corrente ed extracorrente ed indicando la progressiva formazione e/o il progressivo assorbimento delle risorse finanziarie complessive.*

*Da segnalare – altresì – che il piano propone un valore attuale del progetto di € 1 mln. ed un TIR (tasso interno di rendimento) del 7,68%, rispetto alla cui determinazione occorrerebbe disporre dei valori elementari per compiere le più appropriate verifiche di corrispondenza.*

### **Prassi**

*Rispetto ai contenuti richiesti ai fini della corretta predisposizione dei piani economico-finanziari è utile richiamare i seguenti documenti rilevanti.*

- a) Decreto Mimit del 31.08.2023 in materia di affidamento dei servizi pubblici locali non a rete;*
  - b) Documento “Linee Guida per la redazione del piano economico-finanziario delle procedure di partenariato pubblico-privato” (versione 27.12.2023) della Fondazione Nazionale Commercialisti.*
- Osservando il **primo documento** emergono le seguenti indicazioni rilevanti:*

a) “Come effettuato per i ricavi, anche per i costi sarà necessario procedere con un’analisi dettagliata e la relativa proiezione degli stessi nel corso del periodo di gestione, fornendo, allo stesso tempo, indicazione delle condizioni poste alla base della loro quantificazione. Quest’ultime dovranno risultare coerenti con le assunzioni di piano. Le voci di costo di conto economico vengono, per semplicità, riportate di seguito:

1. Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;
2. Servizi;
3. Costi del personale;
4. Ammortamenti degli investimenti;
5. Svalutazioni;
6. Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;
7. Accantonamenti per rischi;
8. Oneri diversi di gestione;
9. Oneri finanziari, con separata nota degli oneri derivanti dall’eventuale indebitamento necessario per finanziare gli investimenti;
10. Imposte”;

b) “I principali indicatori che possono essere presi in considerazione, a titolo di esempio, sono quelli riportati di seguito:

- EBITDA - Earnings Before Interests Taxes Depreciation and Amortization.
- EBIT - Earnings Before Interests and Taxes:
- Utile ante imposte;
- Utile netto;
- Utili netti cumulati;
- ROI- Return On Investment;
- ROS – Return On Sale;
- ROE – Return On Equity;
- Incidenza dei costi generali o indiretti;
- DSCR - Debt Service Coverage Ratio”.

c) “Al fine di valutare e verificare il raggiungimento degli equilibri finanziari, occorre valutare con attenzione sia la capacità di rimborsare il debito a medio-lungo termine, ad esempio ricorrendo al DSCR (Debt Service Coverage Ratio), sia la solvibilità a breve della Società. È auspicabile, per altro, la costruzione di un rendiconto finanziario prospettico o comunque di una adeguata misura del cash flow”.

Osservando il **secondo documento**, ad esempio, emergono le seguenti indicazioni rilevanti, avuto riguardo ai contenuti salienti da riportare:

1) “L’elaborato diventa infatti fondamentale per consentire, soprattutto all’ente concedente, di verificare, in via previsionale, diversi fattori fondamentali per il corretto utilizzo degli strumenti di PPP per un determinato progetto, tra cui:

1. costo dell’intervento;
2. durata complessiva dell’investimento;
3. valore della concessione;
4. risultati economici;
- 5. previsioni patrimoniali;**
- 6. flussi di cassa;**
- 7. modalità di ammortamento delle opere realizzate ed eventuale valore residuo;**
8. struttura del capitale e fonti di finanziamento da utilizzare per la realizzazione del progetto;
9. ripartizione dei rischi;
10. redditività del progetto;
11. redditività dei portatori di equity;
- 12. sostenibilità del debito, con particolare riguardo alla necessità del closing finanziario;**
13. necessità di un contributo pubblico”.

2) *“La mancata indicazione nel PEF anche solo di alcuni costi operativi (si pensi, ad esempio, agli oneri per manutenzione), rende lo stesso non idoneo allo scopo “di definire, con esatta possibilità di previsione ex ante, l’effettivo equilibrio economico finanziario del servizio in affidamento, poiché non è dato agli operatori economici concorrenti di aver contezza dell’andamento economico del rapporto nel corso del tempo, se esso cioè, consenta di conseguire un utile dati gli integrali oneri economici da sostenere; che ciò porti a ritenere le offerte dei concorrenti articolate sulla base di tale P.e.f. inattendibili è conseguenza inevitabile”;*

3) *“Con sentenza 23 febbraio 2023, n. 1867, sempre il Consiglio di Stato ha ribadito che la funzione del piano economico-finanziario è quella di dimostrare la concreta capacità del concorrente di eseguire correttamente la prestazione per l’intero arco temporale prescelto attraverso la responsabile prospettazione di un equilibrio economico-finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l’intero periodo. Tali elementi devono essere valutati dal concedente ai fini di verificare l’adeguatezza dell’offerta e l’effettiva realizzabilità dell’oggetto della concessione. In altri termini, il PEF è un elemento imprescindibile dell’offerta, in quanto consente di apprezzarne la congruità<sup>22</sup> e sostenibilità e la sua inadeguatezza può addirittura inficiare la validità dell’intera offerta presentata”;*

4) *“All’interno del PEF sono contenute le proiezioni relative ai conti economici, agli stati patrimoniali e ai rendiconti finanziari per l’intera durata della concessione, come confermato sia dalla Guida MEF/RGS al paragrafo 1.3.133 che dalla giurisprudenza”;*

5) *“Anche per i costi di gestione, l’operatore dovrà elaborare in una sezione a parte del PEF le stime delle diverse tipologie di costi operativi (personale, manutenzioni ordinarie, assicurazioni, energia, ecc.)”;*

6) *“Le dinamiche economiche (es.: risultati di esercizio) e patrimoniali (es.: variazioni di capitale circolante netto) consentono anche di **procedere alla stima dei flussi di cassa**, la cui determinazione è fondamentale ai fini della sostenibilità del debito (infra) e per verificare la sussistenza di un’adeguata redditività a favore dei portatori di capitale proprio. **È opportuno, a questo punto, ribadire la fondamentale differenza tra i flussi di cassa operativi (unlevered) e quelli disponibili per gli azionisti (free cash flow to equity-levered)**, la cui distinta determinazione è fondamentale ai fini della verifica della redditività del progetto e del capitale proprio”;*

7) *“Per ciò che concerne le tecniche applicative, generalmente è possibile stimare il cash flow operativo utilizzando il metodo indiretto (che parte dal reddito operativo netto e lo sterilizza delle componenti non monetarie positive e negative) o quello diretto (che tiene in considerazione le entrate e le uscite monetarie relative all’investimento iniziale e alla fase di gestione)”;*

8) *“La fattibilità dell’investimento dal punto di vista finanziario può essere valutata attraverso l’utilizzo di alcuni indicatori sintetici, largamente utilizzati nella prassi e “validati” anche dall’ANAC, dal MEF e dalla RGS nei provvedimenti sopra citati:*

*- DSCR (debt service cover ratio), pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell’orizzonte temporale previsto per la durata dei finanziamenti, tra il flusso di cassa disponibile per il debt service (così come in precedenza determinato) e il servizio del debito comprensivo di quota capitale (C) e quota interessi (I)...(omissis);*

*La sostenibilità del servizio del debito in ogni esercizio sarà raggiunta allorquando il DSCR sia almeno superiore all’unità; tuttavia, al fine di garantire un certo margine di sicurezza, è buona norma considerare come soglia limite il valore pari ad almeno 1,2/1,3, ancorché alcuni studi dimostrino come, soprattutto per progetti greenfield, la maggior parte delle istituzioni finanziarie internazionali richieda un DSCR almeno pari a 1,5/49. Il Dipartimento per La Programmazione e Il Coordinamento della Politica Economica della Presidenza del Consiglio Dei Ministri (DIPE) individua un range ottimale compreso tra 1,25 e 1,650. Ovviamente, poiché nella definizione del range di variazione di tale indicatore non esiste un livello standard con cui confrontarne il valore, il limite considerato ammissibile verrà di volta in volta negoziato con i finanziatori in relazione alla rischiosità del progetto, alle garanzie fornite e al potere contrattuale delle parti. Ad esempio, un investimento in cui il concessionario sostenga interamente il rischio di domanda esigerà valori superiori, in maniera coerente con il profilo di alea connessa alla gestione. Il*

*calcolo del DSCR risulta molto importante in quanto, in alcuni casi, è possibile prevedere un rimborso del finanziamento “a target”, quantificato al fine di mantenere il debt service cover ratio al di sopra di una soglia prestabilita e pattuita contrattualmente. Dal punto di vista statistico, in base ai dati precedentemente riportati, i progetti analizzati si caratterizzavano per i seguenti valori dell’indicatore in questione:*

- Il DSCR minimo pari a circa 1,09;*
- il DSCR medio pari a circa 1,77”.*

### **Conclusioni**

*Rinviando alle considerazioni precedenti per un’indicazione più analitica si ritiene opportuno – conclusivamente – sottolineare i seguenti punti rilevanti:*

*a) il PEF non presenta l’analisi di alcune dimensioni rilevanti, attinenti al profilo finanziario e patrimoniale, che sono fondamentali ed ineludibili (secondo la prassi corrente) per la migliore valutazione/verifica della sostenibilità del progetto;*

*b) tale carenza non consente la rappresentazione e determinazione di alcuni indici ed indicatori (come il DSCR) particolarmente rilevanti per comprendere gli effetti delle dinamiche attese;*

*c) il PEF non fornisce una chiara indicazione delle assumption che determinano lo sviluppo delle grandezze riportate nell’ambito delle elaborazioni effettuate;*

*d) il PEF riporta i costi operativi in modo eccessivamente sintetico senza una classificazione per natura e senza una specificazione delle determinanti che ne giustificano la consistenza;*

*e) il PEF riporta fino al 2030 uno sviluppo annuale delle grandezze per poi procedere ad uno sviluppo decennale fino al 2110 e chiudere con le indicazioni afferenti l’esercizio 2123.*

Alla luce dei pareri acquisiti in sede di Conferenza dei Servizi Preliminare e del parere del consulente dott. Marco ROSSI si evidenziano le seguenti criticità del DOC F.A.P. presentato:

**a) Durata della Concessione (99 anni) eccessivamente lunga:**

Il complesso sportivo viene richiesto in concessione per una durata di 99 anni che si ritiene eccessiva, ancorché motivata dall’importo elevato dell’investimento necessario alla realizzazione dell’Arena. In merito alla giustificazione dell’ammortamento si rimanda alla relazione sul PEF a cura del Dott. Marco Rossi;

**b) Aree di parcheggio e interscambio:**

Il DOC F.A.P. prevede:

*“Nel caso specifico il sistema complessivo dei parcheggi sarà il seguente.*

*1. Parcheggio pertinenziale interrato dell’Arena, con accesso da corso Mazzini e ricettività di 350 p.a. [P1]*

*2. Parcheggio di prossimità ricavato nella prossima strada Tre Ponti [P2], che sarà organizzata a senso unico di circolazione ponente -> levante con una capienza di circa 250 posti auto.*



3. Parcheggio di interscambio nella zona del Mercato dei Fiori (Carrefour, The Mall, Albenga Fruit), un parcheggio diffuso con regime promiscuo pubblico/privato e con capienza complessiva prevista di circa 1000 posti auto [P3]. La collocazione di questo parcheggio è in prossimità dello svincolo della SS1 bis, raggiungibile transitando su via Armea e via Quinto Mansuino. Il parcheggio sarà collegato all'Arena da servizio navetta. La distanza è di 3,8 km transitando sull'Aurelia.



4. Parcheggio di interscambio presso la stazione di Arma di Taggia [P4] attualmente con una capienza di 200 posti auto, ma che con un ampliamento potrà raggiungere la capienza di 400 posti auto. I parcheggi della stazione sono in prossimità dello svincolo autostradale di Arma di Taggia, raggiungibili attraverso via Beglini e un tratto della SS720. Il parcheggio sarà collegato all'Arena da servizio navetta. La distanza è di circa 7,5 km transitando sulla SS720 e sulla SS1 bis fino allo svincolo di Sanremo centro e scendendo poi sull'Aurelia sul percorso già illustrato.



5. Parcheggio della Stazione ferroviaria di Sanremo [P5]. La struttura esistente ha 3 piani di cui uno solo è in funzione; Saranno resi disponibili gli altri due piani, per una capienza complessiva di 300 posti auto. Questo parcheggio ha il ruolo di intercettare, sebbene già dentro il tessuto urbano di Sanremo, le provenienze da ponente dall'Aurelia ed eventualmente da levante attraverso l'uscita dell'Ospedale della SS718, attraverso via Pascoli, via Borea, via Zeffiro Massa, via Volta e l'Aurelia fino alla stazione. Questo parcheggio sarà servito da una linea di trasporto che servirà anche gli arrivi in treno; data la localizzazione, dell'origine e della destinazione, entrambi sul tragitto delle più importanti linee del trasporto pubblico, in funzione del tipo di evento. La distanza di questo parcheggio dall'Arena è di circa 1,5 km.



Oltre a questa dotazione di parcheggi appositamente definiti, i veicoli potranno utilizzare, per quanto disponibili, i parcheggi cittadini a rotazione, che lungo la direttrice dell'Aurelia sono anche serviti dalle linee del trasporto pubblico.

Complessivamente il potenziale ricettivo veicolare totale delle strutture di parcheggio individuate ammonta a 2300 posti auto. Distribuiti come nella seguente tabella.

	offerta p. a.
P1	350
P2	250
P3	1000
P4	400
P5	300
<b>Totale</b>	<b>2300</b>

*I parcheggi P3 P4 e P5 saranno serviti da una linea di navetta ciascuno:*

- *N1: Stazione Arma di Taggia - Arena, transitando per la SS720 e la SS1bis fino allo svincolo di via Lamarmora*

*saranno previste due fermate in corrispondenza del parcheggio P'' per raccogliere*

- *N2: Mercato dei Fiori – Arena, transitando sull'Aurelia fino all'Arena; lungo il tragitto saranno previste due fermate in corrispondenza del parcheggio P'' per raccogliere gli utenti più lontani dalla destinazione*

- *N3: Stazione ferroviaria Sanremo – Arena, con transito sull'Aurelia. Questa navetta dedicata potrà essere sostituita in alcuni casi con un potenziamento del servizio di trasporto pubblico.*

*Il sistema comprende anche un parcheggio per i pullman che scaricheranno i passeggeri presso l'Arena e si dirigeranno poi verso l'area che è già attualmente destinata a questo scopo, e cioè quella in fregio alla vecchia stazione ferroviaria.*

*Il sistema sarà completato da sistemi di messaggistica per particolare sono previsti 5 pannelli a messaggio variabile che possano fornire indicazioni differenziate installati lungo le principali direttrici di provenienza identificate (si veda mappa).*

*Il sistema così configurato è bilanciato prevalentemente verso levante, con un'offerta di parcheggio elevata; ciò è coerente con la provenienza della maggior parte dei flussi attesi, ma le aree di parcheggio identificate per le provenienze da ponente implicano la penetrazione del traffico nel pieno del tessuto urbanizzato cittadino, confliggendo così con il traffico ordinario. Inoltre il servizio di trasporto pubblico da ponente non offre continuità sulle medie percorrenze, come avviene invece da levante, imponendo rotture di carico per raggiungere la meta, e ciò costituisce un ulteriore incentivo all'utilizzo del mezzo privato.*

*Qualora nel futuro possano essere identificate aree da destinare a parcheggio di interscambio nell'area occidentale della città tali da intercettare il traffico proveniente dall'Aurelia e dall'autostrada, ciò porterà beneficio al sistema complessivo dell'interscambio.*

#### **8.4.7 LE STRATEGIE DI GESTIONE**

*Le strategie di gestione sono differenziate in base alle due tipologie di evento sopra identificate*

##### **1. EVENTO SPORTIVO**

*Come visto nel caso più critico si deve prevedere un afflusso di circa 6.000 persone. Si tratterà di eventi che avranno luogo soprattutto tra l'autunno e la primavera, quindi in periodi non di massima pressione turistica. Si svolgeranno prevalentemente in fascia oraria pomeridiana. In questo caso le provenienze saranno soprattutto locali (Sanremo e circondario) nonché il seguito delle squadre ospiti.*

*Una ripartizione modale tipica per l'evento è:*

auto	50%
moto	10%
<b>tpl</b>	15%
<b>piedi</b>	10%
autobus extraurbani	5%

ferrovia	10%
Totale	100%

Con un'occupazione media per auto di 2,5 persone e 1,5 per le moto, si deve ipotizzare una necessità di parcheggio per

- 1200 vetture;
- 400 motocicli;
- 6 bus turistici;

In questo scenario saranno attivi i parcheggi P1 P2 e P3 e la sola linea navetta dedicata N1.

Potrà essere intensificato il servizio sulle linee del trasporto pubblico che transitano davanti all'Arena, soprattutto quelle di collegamento con la stazione ferroviaria. Il servizio navetta e il potenziamento del trasporto potranno avere luogo nelle 2 ore precedenti e successive alla durata dell'evento.

L'area di sosta per gli autobus sarà localizzata come visto nei pressi della vecchia stazione di Sanremo.

Le provenienze da levante saranno indirizzate prevalentemente al parcheggio P3 per lasciare spazio nei parcheggi più prossimi alle provenienze da ponente che non possono usufruire di interscambio.

### 1. SPETTACOLO

Si ipotizza il massimo afflusso consentito all'Arena e cioè 13.000 persone. Gli eventi avverranno lungo tutto l'arco dell'anno ma con una prevalenza del periodo primaverile ed estivo, con una maggiore pressione veicolare. Gli eventi potranno svolgersi sia in fascia oraria pomeridiana che serale.

Data l'offerta di posti auto nel sistema di interscambio individuato e disponibile, nonché le interferenze importanti che si possono prevedere con il traffico ordinario soprattutto nei periodi estivi, è importante limitare gli afflussi veicolari attraverso politiche che saranno menzionate nel capitolo successivo.

Le provenienze attese saranno da un bacino anche extraregionale; si devono quindi prevedere arrivi più significativi su ferro e su bus a lunga percorrenza ed un minore contributo del trasporto pubblico locale.

Ipotizzando la seguente ripartizione modale

auto	50%
moto	5%
tpl	10%
pedi	10%
autobus extraurbani	10%
ferrovia	15%
Totale	100%

e un'occupazione media per auto di 3 persone e 1,5 per le moto, si deve ipotizzare una necessità di parcheggio per

- 2200 vetture
- 430 motocicli
- 26 bus turistici.

Come si vede il rispetto di queste condizioni permette di garantire una sufficiente ricettività qualora la dotazione di parcheggi sia effettivamente disponibile. Sarà quindi di cruciale importanza:

Stipulare adeguati accordi con i gestori delle strutture di sosta per disporre dei posti

- Adottare adeguate ordinanze per garantire l'agibilità delle strutture pubbliche coinvolte nel piano (ad esempio strade destinate al parcheggio o parcheggi pubblici)
- Conoscere in anticipo la domanda e la provenienza (si veda capitolo successivo)

*In questo scenario limite tutto il sistema di interscambio dovrà essere attivo e ovviamente tutte e tre le linee di trasporto previste. Saranno attivi i parcheggi P1 P2 P3 P4 e P5, con le linee navetta dedicate N1, N2 e N3.*

*È auspicabile anche il potenziamento delle linee costiere di forza del trasporto pubblico che potranno integrare il ruolo del trasporto dedicato all'interscambio, ma soprattutto evitare il ricorso al mezzo privato per le percorrenze di breve - media distanza lungo la fascia costiera.*

*Il servizio navetta e il potenziamento del trasporto potranno avere luogo nelle 2 - 3 ore precedenti e 2 ore successive alla durata dell'evento."*

La norma CONI per l'impiantistica sportiva approvata con Deliberazione di Giunta Nazionale Coni n. 149 del 06/05/2008 prevede che le aree di sosta siano dimensionate come segue.

Salvo più ampio dimensionamento conseguente all'osservanza delle citate leggi o regolamenti, le aree di sosta per gli spettatori, gli utenti sportivi e per il personale addetto, saranno di massima dimensionate in base alle seguenti utilizzazioni e superfici convenzionali, comprensive degli spazi di manovra:

Tabella 1

Descrizione	Persone	Numero parcheggi necessari
Parcheggio auto	13.000 x 50% = 6.500 persone	6.500/3 = n. 2.167 parcheggi auto
Parcheggio moto	13.000 x 5% = 650 persone	n. 650 parcheggi moto
Parcheggio bus	13.000 x 10% = 1.300 persone	n. 22 parcheggi bus

La soluzione proposta del DOC.F.A.P. di distribuire la necessità di parcheggi in varie zone della città di Sanremo (Strada Tre Ponti, Area Mercato dei Fiori, Park F.S.) non la si ritiene condivisibile in quanto andrebbe a occupare dei parcheggi già ora necessari per altre esigenze, considerato il fatto che questi parcheggi verrebbero occupati per n. 40 eventi l'anno nel periodo primavera-estate, quello con maggiore afflusso di turisti.

Si evidenzia che con nota pervenuta a mezzo PEC e acquisita al protocollo generale al n. 21329 in data 28/02/2024 Ferrovie dello Stato Italiane ha chiesto la ripresa in consegna del piano interrato dell'autosilo antistante la nuova stazione ferroviaria di Sanremo, pertanto il parcheggio non può essere considerato nel sistema dei parcheggi e di interscambio previsti nel DOC F.A.P. presentato.

Anche la previsione di utilizzo di n. 1.000 parcheggi presso il mercato dei Fiori si ritiene di difficile attuazione considerato il fatto che l'attuale concessionario non ha dato tale disponibilità neppure per le manifestazioni comunali (ad esempio per il Festival di Sanremo).

**Si ritiene indispensabile che la nuova Arena non vada a incidere sulle soste dedicata ad altri scopi, considerato che già la città è carente di parcheggi, e che quindi i parcheggi necessari (come da Tabella 1) siano INTERAMENTE recuperati all'interno dell'area di intervento.**

**Questo farebbe sì che il parcheggio dell'Arena diverrebbe un parcheggio di interscambio della città, nei giorni in cui non vi sono gli eventi nell'Arena, come si prevede di realizzare nel P.U.C. e nel P.U.T.**

**Ad esempio la Strada Tre Ponti, a parere dello scrivente, dovrebbe essere totalmente pedonale o riservata esclusivamente ai ciclomotori, essendo a servizio delle spiagge e non l'area a parcheggio di una nuova Arena per grandi eventi. Il concetto quindi va completamente ribaltato.**

Tali considerazioni sono contenute anche nel P.U.T. all'art. 27.7 che di seguito si riporta:

### **27.7. Altre strutture di parcheggio**

*Il dimensionamento di parcheggi di interscambio deve essere distinto da quello relativo a parcheggi remoti (di attestamento o di interscambio) destinati all'accoglienza di turisti e visitatori, in occasione di eventi eccezionali. Tali parcheggi possono avere natura provvisoria e essere costituiti da aree (prati o altro) e non necessitano di strutture particolari.*

*E' inoltre ipotizzabile prevedere l'istituzione di aree di sosta di lungo termine per veicoli stagionali (seconde case...) in zone periferiche e disponibili della città.*

*L'utilizzo di tali aree può essere incentivato da una politica tariffaria della sosta adeguata e dall'integrazione di tali parcheggi con il trasporto pubblico.*

### **c) Forte carico sul flusso veicolare dell'Aurelia arteria principale di collegamento con i Comuni confinanti**

Si delinea un **forte peggioramento** delle condizioni di traffico della "via Aurelia" considerata la necessita, come da P.E.F. dell'intervento, di organizzare ben n. 40 eventi all'anno da n. 13.000 persone senza contare le partite di calcio che possono prevedere fino a 6.500 posti a sedere.

Nel Piano Urbano del Traffico si evidenzia quando di seguito riportato:

*Dalle osservazioni condotte, dallo studio della domanda e dell'offerta di trasporto, e dai calcoli effettuati in questa prima fase di analisi, emerge una situazione attuale complessivamente non sostenibile.*

*I comportamenti legati alla mobilità della città di Sanremo risultano essere in linea con i valori medi di mobilità delle grandi città italiane, con la differenza che Sanremo non ha una rete viaria in grado di tollerare un tale funzionamento. Questo comporta la congestione delle arterie principali della città quasi costante durante le ore centrali della giornata, con conseguenti problemi ambientali e di sicurezza.*

*Il tempo medio degli spostamenti dei residenti, (molto basso, circa 20 minuti) permetterebbe l'utilizzo di mezzi di trasporto eco-sostenibili, il problema è che le utenze deboli a Sanremo non si sentono, giustamente, sicure.*

*Le problematiche sopra citate impongono di agire con rigore per avviare una controtendenza, che migliori la vivibilità della città e la qualità della vita dei cittadini e che promuova l'uso di mezzi alternativi all'auto, innanzi tutto il TPL, ma soprattutto i percorsi ciclo-pedonali.*

24.3

### **24.3. Interventi ulteriori**

*La rete viaria di Sanremo necessita di un'importante riqualificazione in generale.*

*Oltre agli interventi descritti nel dettaglio ai paragrafi precedenti esistono numerosi nodi e assi sui quali si suggeriscono interventi nel breve periodo.*

32

*La città di Sanremo è in una situazione assai difficile, per la conformazione del territorio e la polarità territoriale ed economica sul territorio. Inoltre, decenni di mancato controllo dello sviluppo urbanistico hanno instaurato vizi di difficile risoluzione.*

*Solamente scelte "volontaristiche" dell'Amministrazione, che si orientino a favorire la mobilità alternativa all'auto e a valorizzare gli aspetti turistico-ricreativi, possono indurre un cambiamento nelle abitudini della popolazione stessa e un miglioramento del funzionamento della città, contribuendo all'eliminazione di sacche di inerzia urbane.*

Chiaramente, azioni di compensazione considerevoli e onerose, sono da prevedere qualora si intraprendano misure di restrizione e/o limitazione dell'accessibilità veicolare.

Il Piano redatto affronta a livello generale le problematiche di riorganizzazione delle gerarchie stradali e propone soluzioni per i nodi critici, addentrandosi in alcuni suggerimenti sulla gestione dello spazio pubblico sugli assi principali. Delinea inoltre le linee guida per lo studio e l'adeguamento del sistema di sosta e del trasporto pubblico, nel breve periodo.

Il panorama infrastrutturale di Sanremo sta inoltre, parallelamente, cambiando grazie al progressivo completamento dell'Aurelia bis, atteso per il medio lungo termine (5-10 anni). Tale infrastruttura avrà sicuramente un impatto considerevole sulla strategia di indirizzamento (Piano della Segnaletica), di sosta (Piano dei parcheggi e progetto di nuove strutture) e permetterà di incrementare le restrizioni previste nel presente Piano, per il centro cittadino.

Nonostante il PUT sia riferito a scenari temporali di breve periodo, gli interventi previsti nel presente Piano sono stati scelti per essere compatibili con eventuali futuri ulteriori interventi.

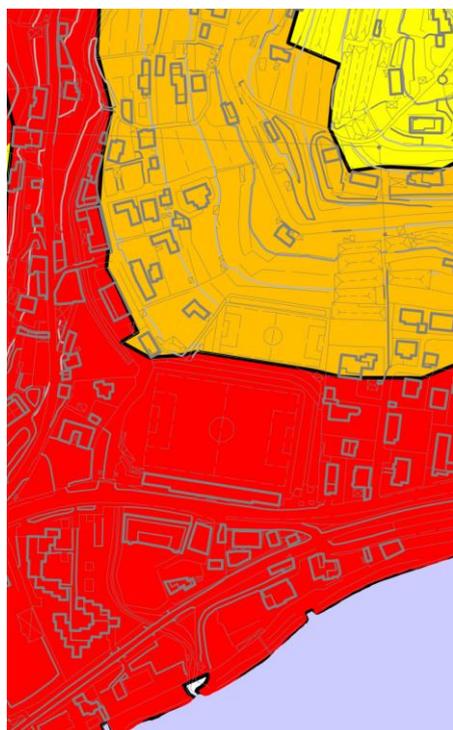
**Si ritiene necessario quindi che la proposta debba essere integrata/modificata prevedendo le variazioni alla viabilità previste dal P.U.T. con particolare riferimento al trasporto pubblico locale.**

#### **d) Inquinamento acustico**

Il DOC.F.A.P. presentato non ha previsto uno studio di valutazione di impatto acustico.

In particolare l'art. 6 della Legge n. 447/19956 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" obbliga i Comuni ad adottare la classificazione acustica prevista dal DPCM 1 marzo 1991 recante "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti e nell'ambiente esterno" pertanto le istanze relative alla realizzazione di impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative devono essere corredate da uno **studio di previsione di impatto acustico**.

Si riporta di seguito la cartografia della zona interessata con relativa legenda



Classi di destinazione uso territorio		dB (A)
I	 Aree particolarmente protette	50 - 40
II	 Aree prevalentemente residenziali	55 - 45
III	 Aree di tipo misto	60 - 50
IV	 Aree di intensa attività umana	65 - 55
V	 Aree prevalentemente industriali	70 - 60
VI	 Aree esclusivamente industriali	70 - 70
Fasce di Decadimento		dB (A)
	 Fasce I - III	70 - 60
	 Fasce II - IV	65 - 55
	 Fasce III - V	60 - 50
	 Fasce IV - VI	55 - 45

## CONCLUSIONI

Il progetto proposto della nuova Arena presenta aspetti positivi dal punto di vista della struttura edilizia e della riqualificazione dello Stadio Comunale, andando a dotare la città di Sanremo di un'Arena per grandi eventi che attualmente manca.

Le problematiche viceversa principali sono dovute a:

- L'alternativa 0" proposta avente ad oggetto il recupero architettonico e strutturale, l'adeguamento impiantistico e sismico, non modificando le funzioni attuali dell'impianto, non è sufficientemente dettagliata, come anche previsto dall'art. 4 comma 1 del D.Lgs. n. 38/2021 e ss. mm. e ii., in particolare specificando la durata della concessione e allegando un piano economico finanziario che preveda anche un eventuale contributo Comunale, al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario che sarà valutato dall'Amministrazione, e i documenti progettuali relativi.
- Non chiara sostenibilità finanziaria dell'iniziativa, legata anche all'eccessiva durata della concessione richiesta di 99 anni, come emerge da valutazione del consulente dott. Marco ROSSI;
- Carezza di parcheggi;
- Aggravio delle condizioni di traffico della rete stradale esistente già fortemente sovraccaricata dal traffico attuale;
- Assenza di valutazione di impatto acustico.

Alla luce di quanto sopra esposto viste le criticità emerse durante la valutazione della proposta presenta, della procedura di Conferenza dei Servizi Preliminare e vista la valutazione sugli aspetti economici del consulente dott. Marco ROSSI si ritiene che, ai sensi del D.Lgs. n. 38/2021, al fine dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse necessitino delle integrazioni e/o modifiche al DOC F.A.P. che si riassumono di seguito:

- "alternativa 0", avente ad oggetto il recupero architettonico e strutturale, l'adeguamento impiantistico e sismico, al fine della corretta valutazione e confronto con l'alternativa 1" è necessaria integrazione della proposta tenendo conto di quanto previsto dall'art. 4 comma 1 del D.Lgs. n. 38/2021 e ss. mm. e ii., citato nelle premesse, in particolare specificando la durata della concessione e allegando un piano economico finanziario che preveda anche un eventuale contributo Comunale, al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario che sarà valutato dall'Amministrazione, e i documenti progettuali relativi;
- integrazione con dati analitici maggiormente dettagliati, rispetto al documento presentato, del PEF, con specifico riferimento all'analisi costi ricavi, al fine della corretta valutazione della sostenibilità dell'intervento, tenuto conto della durata di 99 anni richiesta, così come emerso dalla valutazione del consulente dott. Marco ROSSI;
- fornire chiarimenti in merito alla richiesta del diritto di superficie di 99 anni a titolo gratuito, con riguardo alla percorribilità del procedimento di cui all'art. 4 comma 12, d.lgs. 38/2021 (che prevede tale durata massima), stante l'entità e la tipologia di intervento promosso, nonché in merito alla fattibilità dello stesso con le stringenti limitazioni soggettive previste dalla suddetta disposizione (anche in considerazione di quanto previsto dall'ultimo capoverso del citato art. 4 comma 12, D.Lgs. n. 38/2021), e fornire altresì una stima del valore del diritto di superficie novantanovenale, tenuto conto delle nuove destinazioni d'uso che saranno impartite all'impianto in esito all'intervento prospettato;
- nuove proposte per la creazione di nuovi parcheggi alternativi, prevalentemente all'interno dell'area di intervento, al fine di non incidere sulle aree di sosta esistenti nella Città che, come anche evidenziato nel PUT vigente, sono sottodimensionate rispetto al fabbisogno, infatti il piano prevede che vengano realizzati parcheggi di interscambio in punti strategici del territorio Comunale;

- individuazione di strategie funzionali del flusso veicolare atte a contenere e ridurre l'impatto che gli eventi sportivi e degli altri grandi eventi organizzati all'interno della nuova Arena avranno sulla già complicate condizioni della mobilità sulle strade Comunali interessate e che potrebbero congestionare le arterie principali della Città;
- verifica della sostenibilità ambientale applicando il principio della rigenerazione urbana attraverso uno studio di previsione di impatto acustico tenendo conto dell'art. 6 della Legge n. 447/19956 "Legge Quadro sull'inquinamento acustico" obbliga i Comuni ad adottare la classificazione acustica prevista dal DPCM 1 marzo 1991 recante "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti e nell'ambiente esterno.

Si rimanda all'Organo competente dell'Amministrazione Comunale la formalizzazione del provvedimento di decisione in merito al DOC F.A.P. oggetto della presente relazione, al seguito del quale, come previsto dall'art. 4 comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, verranno formalmente richieste al proponente le modifiche progettuali necessarie sopra evidenziate.

Si rammenta inoltre che in seguito alla presentazione delle integrazioni richieste, dovrà essere dimostrata la fattibilità e la sostenibilità della proposta anche nelle successive fasi progettuali sulle quali dovranno essere ottenuti i necessari pareri, nulla osta autorizzazioni.

**Allegati:**

- Norme CONI impianti sportivi;
- P.U.T.;
- Pareri Conferenza dei Servizi preliminare;
- Relazione dott. Marco ROSSI sugli aspetti economici del PEF;

Sanremo, li (data della sottoscrizione in forma digitale)

Dirigente Settore  
PNRR- Fondi Europei,  
Lavori Pubblici ed Espropri  
e RUP  
**ing. Danilo BURASTERO**  
(documento firmato digitalmente)