



ARENA GARIBALDI STADIO ROMEO ANCONETANI

PROGETTO DI RIVALORIZZAZIONE: LO STATO DELL'ARTE

Indice

1. Fase propedeutica, primi incontri istituzionali e nascita del progetto
2. Sviluppo dell'idea progettuale: scelta strategica dell'area di intervento, definizione del bando di concorso e scelta del progetto vincitore, condivisione e partecipazione
3. Studio di fattibilità/progetto di valorizzazione dello stadio di Pisa Arena Garibaldi – Romeo Anconetani
4. Atti formali dell'amministrazione comunale, risultati della Conferenza dei servizi interna e ridefinizione delle tempistiche

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



1. Fase propedeutica, primi incontri istituzionali e nascita del progetto

Tra il mese di **marzo** e quello di **maggio 2017**, avvengono i primi incontri tecnici istituzionali presso gli uffici del Comune di Pisa alla presenza dei Responsabili degli uffici tecnici comunali Infrastrutture, Urbanistica e Patrimonio e i consulenti IRE su mandato del Pisa Sporting Club. Gli incontri hanno l'obiettivo di costruire un quadro certo e condiviso tra la proposta di valorizzazione dello stadio di Pisa avanzata dalla società Pisa Sporting Club gestore dell'impianto e il Comune di Pisa.

- Il Comune, in questi incontri preliminari, riporta le indicazioni nel quadro urbanistico vigente, Piano strutturale e Regolamento Urbanistico. Tali indicazioni sono l'espressione delle volontà politiche e gli atti urbanistici comunali degli ultimi 15-20 anni e stabiliscono la localizzazione del nuovo stadio in zona Ospedaletto, ai margini della città di Pisa.
A sostegno degli indirizzi urbanistici comunali, il quadro normativo sovraordinato, rafforza l'orientamento attuale del Piano comunale. Il Piano di Bacino in corso di variante aggrava la posizione dell'area dove insiste l'attuale Stadio, che viene classificata come zona di Pericolosità 3 (dove sono consentiti esclusivamente interventi su opere pubbliche o di interesse pubblico); il redigendo piano di gestione del sito Unesco, benché lo stadio sia esterno al suo perimetro, richiede una particolare attenzione e sensibilità in merito ai temi paesaggistici; e i vincoli archeologici ricadenti sull'area, che richiederanno il rilascio dei vari Pareri.
- La proposta del Pisa Sporting Club è da subito orientata verso la valorizzazione dello stadio esistente, necessariamente associata all'insediamento di nuove funzioni (commerciali, servizi, pubblici esercizi).
La proposta per la riqualificazione e valorizzazione dello stadio di Pisa presenta tutti i requisiti richiesti dalla norma sugli stadi, ed è in linea con le più recenti tendenze di trasformazione urbana europea. Risponde all'obiettivo della legge di riqualificare il patrimonio edilizio (anche sportivo) esistente prima di consumare nuovo territorio; ed è prevista la realizzazione di strutture con funzioni accessorie, in modo da garantire la sostenibilità economica dell'intervento (commercio, pubblici esercizi – è esclusa la residenza).



A fronte della necessità di modificare il quadro urbanistico, nel corso dei diversi incontri interlocutori, viene discussa nel dettaglio la procedura attuativa per la valorizzazione e riqualificazione dello stadio attuale, con particolare riguardo all'applicabilità del disposto congiunto della legge sugli stadi L. 147/2013 e della legge urbanistica regionale L.R. 65/2014.

Nel maggio del 2017 (**30 maggio 2017**) in un incontro presso la sede del Comune viene presentato da IRE il framework entro il quale il progetto di valorizzazione dello stadio di Pisa potrebbe essere definito.

In particolare dal punto di vista normativo:

- 1) la cd. Legge Nardella (Legge sugli Stadi, art. 1, c. 303-304 della L. 147/2013), che intende favorire "l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento",
- 2) il Decreto Legge 98/2011 art. 33, attraverso la cui applicabilità il Comune potrebbe partecipare/promuovere la costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare apportando, il diritto di proprietà o il diritto di superficie sullo stadio.

La piattaforma infrastrutturale dell'operazione proposta è il Fondo "i3-Core" (che si pone nell'alveo dello strumento denominato "Fondo dei Fondi"), gestito da Invimit Sgr (Società di gestione interamente partecipata dal MEF), in particolare mediante il "Comparto Territorio".

Lettera di manifestazione di interesse

Il **22 giugno 2017** viene inviata da Idea Fimit Sgr (oggi Dea Capital Real Estate Sgr) al Comune di Pisa la "lettera di manifestazione di interesse" avente ad oggetto lo studio di fattibilità sulla riqualificazione e gestione del nuovo stadio di Pisa.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



2. Sviluppo dell'idea progettuale: scelta strategica dell'area di intervento, definizione del bando di concorso e scelta del progetto vincitore, condivisione e partecipazione

Scelta strategica dell'area di intervento

La scelta di mantenere l'attuale localizzazione dell'impianto sportivo, richiede di costruire un percorso normativo/procedurale che consenta di procedere con il progetto di valorizzazione e con la necessaria variante urbanistica.

La scelta di valorizzare/riqualificare l'impianto nasce dalla esigenza di mantenere un equilibrio basato sulla sostenibilità e la fattibilità dell'intera operazione di trasformazione e di valorizzazione del bene stadio.

- La realizzazione del nuovo stadio in area extraurbana sarebbe estremamente onerosa. Oltre al costo di costruzione stimabile in 50-55M per la nuova costruzione, si andrebbero ad aggiungere i costi (privati e pubblici) dell'eventuale acquisizione delle aree, per l'adeguamento della viabilità, per la realizzazione delle opere idrauliche e geologiche per la messa in sicurezza dell'area, ecc. Le tempistiche di realizzazione dell'operazione nel suo complesso non sarebbero prevedibili con certezza.
- Dal punto di vista urbanistico una soluzione che prevedesse, secondo quanto indicato dalle strategie del Piano Strutturale del Comune, la delocalizzazione dell'impianto sportivo in località Ospedaletto con la nuova costruzione di strutture ed attrezzature di corredo, se da un lato poteva essere opportuna per la riduzione della congestione del quartiere durante i giorni di match sportivo, dall'altro creerebbe i presupposti per la fruizione di spazi e servizi limitata solo nei giorni di svolgimento delle partite e delle manifestazioni sportive.

Inoltre, le conseguenze di un mancato intervento sulla struttura attuale potrebbero determinare circostanze correlate al rischio sismico in relazione alle caratteristiche strutturali dell'impianto sportivo, ma anche e soprattutto di degrado del contesto urbano, con la presenza di un "relitto urbano" di difficile gestione.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707

Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343

Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



Definizione del bando di Concorso di idee e scelta del progetto vincitore

Il **5 luglio 2017** viene avviato il “Concorso di idee per la Valorizzazione e riqualificazione dello Stadio di Pisa Arena Garibaldi – Romeo Anconetani”, a cura di Pisa Sporting Club e di IRE per raccogliere proposte altamente qualificate, Professionisti/Società di progettazione nazionali e internazionali, specializzati nella progettazione di Stadi e di interventi urbani complessi.

La proposta progettuale viene costruita in accordo con l’Amministrazione Comunale, mettendo al primo posto le istanze di riqualificazione e valorizzazione che emergono dal quartiere.

Il progetto dovrà contenere *in nuce* una proposta urbanistica di complessivo riassetto dell’area su cui sorge l’attuale Stadio, ponendo al centro della progettazione il rapporto con il quartiere e con la città.

Requisiti urbanistici richiesti in sede di bando:

- Studio dei flussi e del loro impatto sul quartiere,
- Requisiti di sicurezza e visibilità dell’area di pertinenza dello Stadio, misure di mitigazione dei possibili impatti e di compensazione, per garantire la piena vivibilità del quartiere in occasione degli eventi e la sua libera accessibilità;
- Organizzazione dei flussi e loro gestione in occasione dei picchi dovuti agli eventi, prestando particolare attenzione alla commistione e all’interferenza tra i flussi calcistici e quelli turistici;
- Realizzazione di interventi e servizi di interesse del quartiere, da definire in accordo con i cittadini e con l’Amministrazione comunale;
- Presenza di altre funzioni (ristorazione, vendita al dettaglio) e previsione che le aree sportive e ricreative pubbliche incluse nel complesso dello stadio possano restare aperte tutti i giorni. Lo stadio potrà essere utilizzato per ospitare altri eventi sportivi, concerti, eventi e festival locali o eventi speciali di dimensioni più ridotte (impieghi alternativi).

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



Requisiti architettonici richiesti in sede di bando:

Realizzazione di uno stadio di forma rettangolare, con interventi di parziale demolizione e ricostruzione, mantenendo l'attuale struttura dei due lati lunghi (gradinata e tribune lato via Rosmini) e demolendo le due curve (nord e sud). Le nuove strutture da realizzare dovranno avere un andamento rettilineo, con riposizionamento dei lati corti rispetto al lotto, in modo tale da migliorare la visione degli eventi sportivi dalle curve e liberare spazio intorno allo stadio per la gestione dei flussi di arrivo/partenza degli spettatori e delle tifoserie, pur mantenendo i necessari requisiti di sicurezza, visibilità e comfort.

Il **31 luglio 2017**, alla chiusura del concorso vengono raccolte sette proposte conformi ai requisiti prestazionali del bando. I sette progetti sono stati presentati da: AMDL Michele De Lucchi Studio di Milano, Archea Associati di Firenze, Gensler di Londra, Iotti + Pavarani Architetti Studio Associato di Reggio Emilia, Marazzi Architetti di Parma, OBR di Milano e Populous di Londra.

Il **25 settembre 2017** si tiene a Pisa, presso il Palazzo dei Congressi, la "Conferenza per la presentazione dei progetti per la ristrutturazione dello Stadio di Pisa Arena Garibaldi – Romeo Anconetani".

I sette studi di architettura hanno presentato la loro proposta progettuale per la valorizzazione dello stadio alla presenza della cittadinanza, di molti rappresentanti di Enti e Istituzioni pubbliche e della società Pisa Sporting Club promotrice dell'evento.

L'evento ha un grande riscontro mediatico e di pubblico, a sottolineare il grande interesse e partecipazione della cittadinanza all'iniziativa e al "Progetto nuovo Stadio".

Il **9 ottobre 2017** viene convocato il Comitato tecnico, composto da membri del Consiglio di amministrazione del Pisa Sporting Club, da due membri di IRE, da un Rappresentante dell'Ordine degli architetti di Pisa e da un Rappresentante dell'Università di Pisa.

I 7 progetti presentati nell'ambito del concorso vengono valutati, anche coerentemente con i criteri della fase di analisi strategica, attraverso l'analisi prestazionale comparativa riferita ai criteri progettuali richiesti dal bando.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707

Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343

Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



Il comitato tecnico esprime la propria preferenza verso la proposta dello Studio Iotti + Pavarani in virtù della coerenza e aderenza della proposta rispetto ai criteri di qualità urbanistica del progetto, dell'offerta e organizzazione spaziale degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, della coerenza nella localizzazione e definizione del mix funzionale e di servizi (con particolare attenzione alla differenziazione dell'offerta di livello locale/quartiere e urbano), del soddisfacimento delle dotazioni degli standard e compatibilità con i vincoli urbanistici-paesaggistici presenti.

La proposta architettonica selezionata risulta la più efficace traduzione spaziale – compositiva tra quelle presentate.

In special modo risulta particolarmente efficace l'inserimento dell'architettura nel contesto urbano circostante, sia nelle immediate vicinanze dello stadio, sia nel rapporto con le emergenze storico-architettoniche esistenti.

Dalla selezione del progetto nell'ottobre 2017 ad oggi, il progetto viene presentato dettagliatamente in altre due occasioni istituzionali.

- **Il 16 ottobre 2017**, presso Palazzo Gambacorti, alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica Zambito e dell'Assessore al Patrimonio Serfogli, con il Consiglio Territoriale di Partecipazione CTP-6 (quartieri centro storico a nord dell'Arno + Porta a Lucca, Gagno, I Passi e Porta Nuova). Sono intervenuti la Presidente Federica Ciardelli ed alcuni componenti del Consiglio.
- **Il 30 novembre 2017** alla 1° Commissione Consiliare del Comune di Pisa "Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico) Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate".

In entrambe le sedi il gruppo di lavoro composto dai progettisti, lo studio Iotti + Pavarani, il tecnico incaricato degli studi ambientali, architetto Marco Mancino, ed IRE hanno risposto esaustivamente soddisfacendo e chiarendo le specifiche richieste degli interlocutori.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



3. Presentazione dello studio di fattibilità e requisiti del progetto

Il **31 ottobre 2017** viene consegnato al Comune di Pisa lo Studio di fattibilità a valere quale progetto di Valorizzazione volto alla riqualificazione e valorizzazione dello stadio di Pisa “Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani”.

(Il **14 novembre 2017**, il Comune di Pisa a firma del Segretario Generale dott. ssa Marzia Venturi, invia formale riscontro della ricezione della documentazione componente lo Studio di fattibilità).

Il “soggetto promotore” dello studio di fattibilità è Dea Capital Real estate Sgr ai sensi e per gli effetti dell’art. 33 del DL 98/2011, recante “Disposizione in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare”.

Con la presentazione dello studio di fattibilità prende avvio la proposta di piano di valorizzazione per l’Arena Garibaldi, presentata da un soggetto privato (la SGR), in conformità a quanto previsto in materia di finanza di progetto su impulso del privato ai sensi dell’art. 183, comma 15 del D.lgs 50/2016

La proposta avvia una procedura di cui seguono sinteticamente gli aspetti principali:

- Il Comune di Pisa può partecipare alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare apportando, a fronte dell’emissione a favore del Comune di quote del fondo, il diritto di superficie sullo stadio;
- L’apporto può avvenire solo a seguito dell’approvazione da parte della Giunta comunale di un progetto di utilizzo o valorizzazione dello stadio;
- L’apporto è condizionato al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e regolarizzazione che dovranno concludersi entro il termine perentorio di 180 giorni dalla Delibera della Giunta;
- L’effettiva costituzione del fondo comune di investimento immobiliare nel quale il Comune potrà apportare lo stadio (o il diritto di superficie dello stadio) è subordinata alla procedura di gara ad evidenza pubblica per la selezione della SGR privata che dovrà gestire il fondo;
- Nel caso di progetto di valorizzazione promosso su iniziativa del privato, come in questo caso, a quest’ultimo spetta il diritto di prelazione (*right to match*) ai sensi dell’art. 183, comma 15, del D. lgs 50/2016.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707

Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343

Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



L'intervento di INVIMIT SGR

INVIMIT SGR è una società di gestione del risparmio interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) è costituita ai sensi dell'art. 33 del DL 98/2011 per promuovere il processo di valorizzazione e dismissione di parte del patrimonio immobiliare pubblico da attuarsi mediante lo strumento "fondo comune di investimento immobiliare".

I fondi istituiti da INVIMIT (tra cui il fondo denominato "i3 – Core") partecipano ai fondi promossi o partecipati degli enti pubblici mediante la sottoscrizione di quote offerte su base competitiva a investitori qualificati.

- Per consentire il procedere del percorso di Valorizzazione dello Stadio, è necessario che l'Amministrazione proceda alla definizione di alcuni requisiti necessari:
 - L'inserimento del bene Stadio Arena Garibaldi nell'Elenco dei beni non strumentali suscettibili di alienazione/valorizzazione del Comune di Pisa;
 - Venga stimato il valore del bene Stadio Arena Garibaldi da apportare al Fondo.

- Inoltre, nel momento in cui la proposta di riqualificazione e valorizzazione presentata venisse effettivamente dichiarata di pubblico interesse, occorrerebbe adottare una Variante urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



Scheda di progetto (proposta dello Studio di fattibilità/progetto di Valorizzazione)

▪ **Previsioni di progetto per l'impianto sportivo:**

- la demolizione delle curve Nord e Sud e della Tribuna Est, il cui adeguamento strutturale risulta non perseguibile, e successiva realizzazione di nuove tribune coperte, al fine di realizzare uno stadio di forma rettangolare che migliori la visione degli eventi sportivi dalle curve e liberi spazio intorno allo stadio;
- la riqualificazione dell'attuale Tribuna Principale Ovest, con adeguamento strutturale antisismico, adeguamento normativo, modifica del profilo delle gradinate superiori ad assicurare il rispetto della curva di visibilità, restyling dell'involucro e delle dotazioni;
- avvicinamento delle tribune al bordo del campo di gioco, a favorire un rapporto più diretto con lo spettacolo sportivo;
- incremento della capienza dell'impianto a 18.000 posti al coperto, con n.4 settori nettamente separati, con accessi e uscite indipendenti, ognuno dotato dei relativi punti ristoro e dei servizi (dimensionati da normativa):

SETTORE A 3.150 POSTI (tribuna storica, ovest)

SETTORE B 4.400 POSTI (curva nord)

SETTORE C 6.050 POSTI (tribuna est)

SETTORE D 4.400 POSTI (curva sud);

- riorganizzazione del sistema di gestione dei flussi di ingresso / deflusso degli spettatori e delle tifoserie,
- rifacimento degli spogliatoi e degli spazi di servizio e destinati alle squadre, con spazio di accesso diretto e protetto ai pullman delle due squadre, spazi per giornalisti e media, n.3 spogliatoi per le squadre con dotazione di una piccola palestra di riscaldamento, spogliatoi arbitri, infermeria, locale antidoping, depositi.
- i tornelli di accesso ai settori, così come le relative vie d'uscita, siano collocati a livello +5.80, utilizzando come spazi di pre-filtraggio (da normativa con caratteristiche meno stringenti) le gradinate ed eventualmente alcuni spazi marginali con separazioni mobili in corrispondenza delle stesse.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707

Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343

Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



- **Previsioni di progetto per attività commerciali e ricreative**

Spostando alla quota rialzata il funzionamento dei flussi connessi allo stadio, si liberano al contempo tutti i fronti del basamento ad una fruizione diretta dalla strada. Si creano così tutti gli spazi destinati alle attività commerciali e ricreative che costituiscono un polmone essenziale del “sistema stadio”.

- **Previsioni di progetto per parcheggi**

I due livelli di parcheggio, ricavati fuori terra sotto alla piattaforma perimetrale sui lati est e sud, ospitano quasi 400 posti auto a rotazione, su una superficie di 12.000 mq (andando così a coprire una quota molto rilevante degli standard urbanistici richiesti).

Tale parcheggio avrà l'accesso e l'uscita carrabile su via Ugo Rindi, nell'angolo nord-est dell'impianto, il più possibile decentrato rispetto ai flussi pedonali. Esso disporrà di uscite pedonali sia verso via Rosmini che verso via Luigi Bianchi; tuttavia il flusso principale degli utenti verrà convogliato verso l'interno della galleria commerciale, a mettere a sistema tutte le attività dell'impianto.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



4 Atti formali dell'Amministrazione comunale, risultati della Conferenza dei servizi interna e ridefinizione delle tempistiche

- **24 novembre 2017** il Comune di Pisa invia la richiesta di perizia di stima dell'immobile stadio Comunale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Di Pisa – Territorio.

Solo nel mese di gennaio l'Agenzia delle entrate ha risposto all'Accordo di Collaborazione per le attività di valutazione immobiliare, evidenziando una lentezza burocratica che non fa sperare per una definizione della Stima del bene in tempi brevi.

- **24 novembre 2017** il Comune di Pisa invia la richiesta di Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Pisa.

Lo stadio non è attualmente soggetto ad un vincolo monumentale specifico, ma ad un vincolo generico a cui sono soggetti tutti gli immobili di proprietà pubblica con più di 50 anni. Tale verifica porterà, con estrema probabilità, alla definizione del vincolo esclusivamente sulla tribuna storica e al portale di ingresso, le uniche porzioni della struttura conservate dell'impianto originario.

- **9 gennaio 2018** Deliberazione della Giunta Comunale per l'integrazione elenco beni non strumentali suscettibili di alienazione/valorizzazione (art. 58 dl 112/2008 convertito in l. 133/2008 e ss.mm.ii. di cui al bilancio di previsione 2018 /2020).

La D.D. è il primo passaggio procedimentale volto all'inserimento dello Stadio Arena Garibaldi nell'elenco dei beni di cui al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" del Comune di Pisa, in vista della deliberazione del Consiglio Comunale, che approva le proposte della Giunta.

L'atto della Giunta non parla solo dell'inserimento del bene nell'Elenco dei beni disponibili, ma anche della Variante urbanistica e dell'opportunità di farla, tenendo conto del combinato disposto della legge sui Fondi e sulla Legge urbanistica Regionale Toscana, per le Varianti Semplificate.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: [pisachannel.tv](https://www.pisachannel.tv) –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA DEL COMUNE DI PISA

- **29 novembre 2017** - Apertura Conferenza dei servizi interna del Comune di Pisa
- **15 dicembre 2017** - Chiusura della Conferenza dei servizi interna del Comune di Pisa
- **12 gennaio 2018** - Pubblicazione dei pareri della Conferenza dei servizi

La Conferenza dei servizi interna che si è svolta nel mese di dicembre tra i dirigenti del Comune di Pisa competenti in ordine alle procedure connesse al progetto di Valorizzazione, si è aperta in data 29.11.2017 e si è chiusa, con l'acquisizione dei pareri tecnici dei Dirigenti in data 15.12.2017.

Il verbale di chiusura evidenzia la necessità di alcune integrazioni istruttorie, alla consegna delle quali, seguirà la verifica degli Uffici preposti, e solo dopo tale verifica sarà possibile dare corso alla Conferenza dei servizi estesa ad altri Enti.

Le integrazioni istruttorie vertono per lo più su tematiche ampiamente discusse negli incontri preistruttori con gli uffici tecnici comunali, in merito alle quali sono già stati predisposti e in via di definizione degli studi specialistici propedeutici alle indicazioni progettuali richieste.

- Sono in via di definizione gli aspetti legati alla "Gestione del rischio idraulico", per il quale si dovrà predisporre uno Studio idraulico che definisca in dettaglio le quote del terreno/quote di esondazione e relativa quota del nuovo fabbricato e relative misure di mitigazione e messa in sicurezza.
- Si sta procedendo alla chiusura dello Studio preliminare della mobilità, che definirà i modelli rispetto ai quali definire le proposte progettuali legate ai flussi di traffico, ai livelli della mobilità, al dimensionamento e tasso di occupazione dei parcheggi.
- Si dovrà individuare un ambito di influenza territoriale più ampio per tutte le tematiche relative alla dotazione degli standard, facendo particolare riferimento alla dotazione prevista nell'attuale e vigente Scheda Normativa.

Sono previsti ulteriori incontri tecnici istruttori, tra il gruppo di progettazione e i tecnici degli Uffici comunali preposti.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



I prossimi adempimenti procedurali necessari per la definizione del Progetto di Valorizzazione che potrebbero essere definiti con la presente Amministrazione sono:

- La DD di Consiglio comunale che accolga la richiesta della Giunta di inserimento del bene tra i beni disponibili del Comune Pisa;
- La DD di Consiglio Comunale per la dichiarazione di pubblico interesse per il progetto di Valorizzazione dello Stadio Arena Garibaldi;
- La DD di Avvio di procedimento di Variante urbanistica semplificata.

Dall'incontro tenutosi il 24 gennaio 2018 con i Responsabili degli uffici tecnici, alla presenza del Segretario Comunale si è appreso che, a causa delle imminenti elezioni politiche e amministrative, il Consiglio Comunale sarà deliberante nel solo periodo che va dal 15 marzo al 15 aprile 2018.

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707
Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343
Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club



Uffici Comunali – Responsabili – Attività di Competenza

<p>Arch. FRANCHINI - DIRIGENTE DIREZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SUAP - ATTIVITÀ PRODUTTIVE – MOBILITÀ</p> <ul style="list-style-type: none">- Valutazione dell'impatto della nuova realizzazione sulla mobilità del quartiere e dimensionamento dei parcheggi- Valutazione dell'impatto della nuova realizzazione sulla mobilità del quartiere in riferimento agli eventi sportivi ed ai grandi eventi, tipo concerti, ecc- Valutazione preliminare di VAS
<p>Ing. DAOLE - DIRIGENTE DIREZIONE INFRASTRUTTURE - VERDE E ARREDO URBANO – SPORT</p> <p>Ing. Bonicoli</p> <p>Ing. A Meini</p> <ul style="list-style-type: none">- Valutazione dell'impatto del progetto sul sistema della rete fognaria bianca esistente
<p>Dott. BACCIARDI (Dirigente Direzione Patrimonio - Sport - Prevenzione e protezione - Datore di lavoro)</p> <ul style="list-style-type: none">- Piano finanziario- Regolamento del fondo
<p>Arch. M. GUERRAZZI (DIRIGENTE DIREZIONE COORDINATORE LAVORI PUBBLICI - EDILIZIA PUBBLICA)</p> <ul style="list-style-type: none">- Verifica degli standard urbanistici delle attività commerciali e sportive e dimensionamento dei parcheggi- Verifica degli oneri di urbanizzazione- Verifica dei parametri edilizi, distanze, altezze, ecc..- Verifica impatto delle nuove attività commerciali con le attività presenti sul quartiere
<p>Arch. G. BERTI - DIRIGENTE DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI AREA</p> <p>Dott. M. Redini</p> <ul style="list-style-type: none">- Verifica urbanistica del progetto presentato- Valutazione del rischio idraulico- Valutazione dei rifiuti prodotti dal nuovo impianto- Valutazione dell'impatto acustico
<p>ALTRI ENTI</p> <ul style="list-style-type: none">- Soprintendenza archeologica e beni monumentali – per pareri di competenza- Acque S.p.A. – per scarichi F.N.- Autorità di bacino e Fiumi e fossi – per parere rischi idraulico- Questura e prefettura – per aspetti legati all'ordine pubblico- VVF – per esame progetto CPI e successivo inoltro di pratica CPI- CONI – per parere di Conformità- Genio civile – per parere di conformità

A.C. PISA 1909 s.s.r.l.

Via Cesare Battisti 53 (Sesta Porta) – 56125 Pisa – Telefono: 050.555.930 – Fax: 050.80.59.600
Capitale sociale € 10.000 i.v. – Matricola FIGC n° 930911 – P.I. & C.F. 01932490509 – n° REA 166707

Società soggetta a direzione e coordinamento di MAGICO PISA SRL C.F. 02765980343

Email: comunicazione@acpisa1909.it - info@acpisa1909.it - pisasc@pec.it

Official Media: pisachannel.tv –  @PisaSC  Pisachannel  Pisachannel  Pisa Sporting Club

