



## CONSIGLIO COMUNALE

### Proposta di Deliberazione N° 156 Del 09/12/2024

**Oggetto:** Indirizzi per la modifica del progetto guida relativo alla sistemazione delle aree circostanti lo stadio Sant'Elia e per la modifica e integrazione dell'Accordo di programma sottoscritto tra la Regione Autonoma della Sardegna e il Comune di Cagliari in data 20/12/2023, in attuazione dell'articolo 11 della Legge Regionale 21 febbraio 2023 n. 1, per la realizzazione del nuovo Stadio secondo gli standard previsti per le competizioni internazionale, entro i termini per ospitare i campionati europei 2032

Servizio competente: *Servizio pianificazione strategica e territoriale*

Funzionario estensore: *Marco Lecis*

Dirigente responsabile: *Salvatore Farci*

Relatore: *Lecis Cocco Ortu Matteo*

Annotazioni:

---

### Il Consiglio comunale

richiamato l'articolo 9 dello Statuto, a norma del quale il Comune "promuove e favorisce il processo di integrazione istituzionale, economica e sociale della città metropolitana, quale naturale sviluppo dell'area vasta di Cagliari, nel quadro di un nuovo sistema delle autonomie in Sardegna e sostiene [...] confronti con la Regione finalizzati ad accordi di programma per interventi di livello superiore a quello cittadino su tematiche di interesse per il territorio metropolitano" e "sviluppa altresì la collaborazione con gli altri enti locali e con le istituzioni nazionali, europee e internazionali, per il perseguimento di interessi comuni";

richiamate le linee programmatiche di mandato amministrativo del Sindaco Massimo Zedda e in particolare la linea "Cagliari per lo sport e l'inclusività", con la quale l'Amministrazione si impegna a "potenziare l'offerta sportiva della città attraverso investimenti infrastrutturali", tra i quali la "realizzazione del nuovo stadio a Sant'Elia, con focus sulla valorizzazione del territorio circostante";

premesso che:

- il 2 dicembre 2015, con nota prot. n. 279479, la Società Cagliari calcio S.p.A. ha presentato, a livello di studio di fattibilità, istanza di "Proposta per l'affidamento della concessione per la realizzazione e gestione, in condizioni di equilibrio economico finanziario, del nuovo stadio di Cagliari", ai sensi dell'articolo 1, co. 304 della legge n. 147 del 27 dicembre 2013, corredata dalla documentazione prevista dalla citata norma, successivamente integrata al prot. n. 293090 del 21 novembre 2018 e al prot. n. 297909 del 27 novembre 2018 per adeguare il nuovo stadio ai requisiti minimi necessari a ospitare le competizioni dei campionati europei;

- la Giunta Regionale con deliberazione n. 37/22 del 21/06/2016, ha riconosciuto il preminente interesse generale e la rilevanza regionale dell'intervento proposto dal Comune di Cagliari e finalizzato alla realizzazione del nuovo stadio di Cagliari, presupposto essenziale per l'adozione della necessaria variante urbanistica ai sensi dell'articolo 20, comma 9-bis della L.R. 45/89, come introdotto dalla L.R. 8/2015;
  - con deliberazione del Consiglio comunale n. 51 del 28.03.2019 è stato dichiarato il pubblico interesse della "Proposta", in considerazione dell'impatto positivo sull'assetto economico e sociale del territorio interessato e della conseguente riqualificazione e valorizzazione dell'intero compendio;
  - il Consiglio comunale con deliberazione n. 84 del 1 giugno 2021, anticipando l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ha approvato la variante urbanistica consistente nella modifica dell'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente (Quadro normativo numero 15 Borgo Sant'Elia, Su Siccu) relativamente alla parte che disciplina la trasformazione del comparto che ricomprende lo Stadio Sant'Elia (Unità Cartografiche 2c, 2d, 2e, 2, 5, 6, 7 e 8), compreso il Progetto guida che prevede la suddivisione dello stesso comparto in diverse unità minime funzionali con le relative previsioni di assetto urbanistico;
  - il Cagliari calcio ha, infine, presentato al Comune di Cagliari in data 26/05/2023, dopo un lungo processo con diverse elaborazioni progettuali, il progetto definitivo per la realizzazione del nuovo stadio Sant'Elia (unità minima funzionale 1 del Progetto guida), per il quale sono ancora in corso i lavori della conferenza di servizi indetta dal Servizio Valutazione Ambientale (S.V.A.) dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente per il rilascio del Provvedimento Ambientale Unico Regionale (P.A.U.R.);
  - in data 20 dicembre 2023 è stato sottoscritto un accordo di Programma tra la Regione Autonoma della Sardegna e il Comune di Cagliari in attuazione dell'articolo 11 della Legge Regionale 21 febbraio 2023 n. 1, finalizzato alla realizzazione del nuovo Stadio secondo gli standard previsti per le competizioni internazionali entro i termini per ospitare i campionati europei 2032;
  - in particolare, l'articolo 11 della suddetta legge regionale, così come modificata per effetto dell'art. 2 della legge regionale n. 9 del 23 ottobre 2023, autorizza la Regione a sottoscrivere con il Comune di Cagliari e ulteriori enti pubblici eventualmente interessati, un Accordo di Programma, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, per la realizzazione del nuovo Stadio con oneri in capo alla Regione quantificati in complessivi euro 50 milioni;
- dato atto che:
- il progetto definitivo del nuovo Stadio è stato oggetto di due convocazioni in occasione della conferenza di servizi indetta dal Comune, tenutesi in data 3 luglio 2023 e 9 novembre 2023, è stato poi presentato dal Comune ai competenti uffici regionali dell'Assessorato dell'Ambiente con P.E.C. del 15.06.2023, regolarizzata, ad ultimo, in data 21.09.2023, e, ad oggi, è oggetto di valutazione in conferenza di servizi per l'acquisizione del P.A.U.R.;
  - il suddetto progetto prevede che l'intervento sia realizzato esclusivamente nell'unità cartografica 2e del QN15 del PUC, coincidente con l'unità minima funzionale 1 (Stadio e relativa area pertinenziale) del Progetto guida;
  - l'intervento consiste nella realizzazione di un complesso impiantistico che comprende:
    - un campo di calcio attrezzato delle dotazioni funzionali necessarie a realizzare uno stadio secondo gli standard prefissati per le competizioni internazionali e, in particolare, per ospitare i campionati europei 2032;

- un hotel nell'area Stadio dotato di 126 stanze e circa 2.000 mq dedicati a spazi per convention e riunioni aziendali;
- un centro benessere di circa 4.000 metri quadri;
- un museo del Cagliari Calcio di circa 500 metri quadri dedicato alla storia del Club, dello sport in Sardegna, con la possibilità di effettuare tour virtuali dello Stadio e con una sezione specifica dedicata alla riqualificazione dell'area del quartiere Sant'Elia, tramite un percorso moderno e interattivo;
- un Bar Sport, gestito direttamente dalla società calcistica;
- l'intervento non prevede ulteriori volumetrie nell'unità cartografica contigua 2d/2, nella quale il Progetto guida approvato e oggi vigente prevede la possibilità di realizzare un complesso edilizio articolato in più corpi di fabbrica, con un dimensionamento limitato entro la misura strettamente necessaria al raggiungimento del complesso equilibrio economico finanziario di realizzazione del nuovo stadio in conformità a quanto previsto dalla legge n. 147 del 27/12/2013, articolo 1, comma 304 (Legge di stabilità 2014);
- le linee guida dell'UEFA, descritte in "Guida UEFA agli stadi di qualità", per la realizzazione dei nuovi stadi prevedono l'applicazione rigorosa di principi e criteri progettuali orientati alla massima "sostenibilità" degli interventi, che nel loro complesso devono essere tali da garantire:
  - l'accesso dei tifosi e degli utilizzatori dell'impianto con mezzi di trasporto pubblico e non con le auto private, per diminuire significativamente la *carbon footprint* complessiva dello stadio;
  - la progettazione efficiente da un punto di vista energetico di sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento dell'aria, per ridurre il consumo di energia e i costi di funzionamento, stabilendo e implementando le strategie ottimali di gestione di questi sistemi per tutta la vita dell'edificio (luce naturale, raffreddamento naturale, ventilazione naturale, pannelli solari e fotovoltaici, energia eolica e cogenerazione, ossia lo sfruttamento del calore prodotto durante la generazione di elettricità);
  - la massima estensione di superfici naturali a verde, per sfruttare i vantaggi dell'evapotraspirazione, ossia l'effetto di raffreddamento creato dal vento o dalla ventilazione attraverso gli alberi o altre piante;
  - l'uso di un'illuminazione ad alta efficienza energetica in tutte le aree generali dell'edificio, per ridurre drasticamente il consumo di energia e i costi (lampade al sodio a basso consumo);
  - la costruzione di facciate che forniscano isolamento termico e acustico, per consentire grandi risparmi sui costi di riscaldamento e raffreddamento;
  - l'uso responsabile dell'acqua, mediante riduzione dei consumi e riciclo;
  - la scelta responsabile dei materiali da costruzione, preferibilmente riciclati o dotati di una certificazione di eco-compatibilità;
- nelle more della definizione del progetto definitivo del nuovo Stadio, è sopravvenuta la volontà di rinunciare alle volumetrie previste dal Progetto guida che disciplina le trasformazioni nelle aree circostanti lo Stadio ricomprese tra i quartieri di San Bartolomeo e di Sant'Elia, alleggerendo in tal modo il carico urbanistico sull'intero comparto, in favore di un diverso utilizzo delle stesse superfici, più coerente con il vigente Piano Paesaggistico Regionale e con le politiche ambientali promosse a livello europeo;
 

ritenuto pertanto necessario rimodulare il Progetto guida delle aree circostanti il nuovo Stadio Sant'Elia secondo i seguenti indirizzi:

- siano eliminate le volumetrie previste nelle sub unità cartografiche 2d/1 2d/2 2d/3 e 5, ad eccezione di quelle strettamente necessarie a garantire i servizi funzionali e di supporto alle attività sportive e ludico ricreative ivi previste; in particolare, sia prioritariamente verificata la possibilità di mantenere il campo di gioco dell'attuale "Stadio provvisorio" e la relativa "Main Stand";
- l'intera fascia compresa tra il Canale, il nuovo Stadio, il Quartiere di San Bartolomeo e il Quartiere di Sant'Elia sia prevalentemente destinata ad ospitare verde attrezzato con impiantistica sportiva, distribuite e articolate in diverse parti, accessibili da un'armatura di spazi pubblici pedonali e ciclabili che connettano tra di loro i due quartieri di San Bartolomeo e Sant'Elia e questi con il nuovo Stadio, il Lungo Canale, il Parco degli Anelli e il Lungomare di Sant'Elia;
- siano garantiti i servizi di supporto alle attività sportive e ludico ricreative possibili nel Canale (canoa e uso di altri natanti non inquinanti);
- il nuovo tracciato della metro che dalla piazza CIS dovrebbe arrivare fino a Marina Piccola e al lungomare Poetto sia sviluppato nel percorso corrispondente al viale Colombo e all'attuale viale Salvatore Ferrara con fermate previste in corrispondenza dell'area compresa tra l'attuale parcheggio Cuore e lo Stadio e in prossimità del quartiere di Sant'Elia, in posizione che faciliti l'accesso alle parti del Quartiere che comprendono il Favero, le Lame e gli Anelli;
- sia confermata l'eliminazione del tratto di viale Salvatore Ferrara in sovrappasso per essere sostituito da un viale urbano integrato nel sistema degli spazi verdi attrezzati previsti nella fascia circostante il nuovo Stadio;
- sia confermato il progetto di sistemazione degli spazi pubblici e/o pertinenziali di uso pubblico dei complessi immobiliari del quartiere di Sant'Elia, improntato a criteri che garantiscano permeabilità degli spazi, sicurezza, totale accessibilità con abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione adeguata di aree per la sosta, possibilità di insediare servizi comuni con la residenza nei piani terra dei diversi complessi immobiliari, anche al fine di valorizzare i nuovi spazi a terra riqualificati;
- le aree per la sosta intorno allo Stadio siano individuate di estensione pari a quelle utili a garantire i minimi normativi e le stesse siano articolate in modo capillare al fine da essere utili per garantire l'accesso non solo al nuovo Stadio, ma a tutte le attrezzature impiantistiche previste nelle aree circostanti, evitando le grandi superfici pavimentate impermeabili in piena coerenza con le linee guida dell'UEFA sulla "sostenibilità" dei nuovi stadi;
- in relazione a quanto sopra sia verificata la possibilità di utilizzare parte della superficie del parcheggio Cuore per realizzare un nuovo Palazzetto dello Sport al fine di completare il disegno della Cittadella dello Sport di livello metropolitano e regionale, con l'obiettivo di grande "sostenibilità" di utilizzare le dotazioni infrastrutturali previste per la riqualificazione dell'area del nuovo Stadio ed evitare la loro duplicazione in altri settori urbani della città, con conseguente ulteriore consumo di suolo;
- sia mantenuto inalterato il disegno del nuovo Stadio e delle sue aree pertinenziali previste nell'unità cartografica 2e e nella corrispondente unità minima funzionale 1 del Progetto guida;
- tutti gli interventi oggetto di rimodulazione previsti nelle aree circostanti il nuovo Stadio siano tali da garantire impatti ambientali inferiori a quelli stimati nel procedimento per il rilascio del P.A.U.R. attualmente in corso per il nuovo Stadio ed essere totalmente coerenti con il disegno dello stesso sotto i profili funzionali e di accessibilità in totale sicurezza al nuovo Stadio;
- siano garantite tutte le connessioni di più ampio raggio, verificando la possibilità di realizzare un nuovo corridoio ciclopedonale in corrispondenza di via Rockefeller e garantendo la

perfetta continuità pedonale e ciclabile con il Lungomare di Su Siccu da un lato e con il Lazzaretto e il Vecchio Borgo di Sant'Elia dall'altro;

ritenuto, quindi, al fine di garantire il raggiungimento dei suddetti obiettivi, di dover proporre le seguenti deliberazioni:

- di dare mandato al Sindaco di sottoscrivere un nuovo Accordo di programma che modifichi e integri l'Accordo sottoscritto in data 20/12/2023, al fine di consentire la realizzazione di quanto sopra indicato e la liquidazione del contributo previsto dalla legge da parte della Regione al Comune, con il mantenimento in capo alla struttura comunale di tutti gli adempimenti relativi alla realizzazione del nuovo Stadio, secondo il nuovo schema allegato alla presente sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;
- di prevedere nel suddetto schema di Accordo di programma la prioritaria conclusione dei lavori della conferenza di servizi indetta dalla Regione per il rilascio del P.A.U.R. relativo al nuovo Stadio e alle sue aree pertinenziali;
- di dare mandato al Servizio pianificazione strategica e territoriale, in collaborazione con gli altri Servizi comunali coinvolti, di predisporre gli elaborati cartografici e normativi necessari a modificare il Progetto guida, compresa la conseguente variante urbanistica al PUC che si dovesse rendere necessaria e la redazione del rapporto ambientale preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- di prevedere che l'iter formale per l'approvazione della rimodulazione del Progetto guida sia avviato solo successivamente alla conclusione del procedimento per l'acquisizione del P.A.U.R. del nuovo Stadio, al fine di garantire il rispetto della normativa di riferimento, nonché la linearità e la semplificazione amministrativa di tutti i procedimenti in relazione alle attività in corso e a quelle programmate;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, Salvatore Farci, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18/08/2000, n. 267);

delibera

- 1) di dare atto che il Progetto guida delle aree circostanti il nuovo Stadio Sant'Elia sarà rimodulato secondo i seguenti indirizzi:
  - a) siano eliminate le volumetrie previste nelle sub unità cartografiche 2d/1 2d/2 2d/3 e 5, ad eccezione di quelle strettamente necessarie a garantire i servizi funzionali e di supporto alle attività sportive e ludico ricreative ivi previste; in particolare, sia prioritariamente verificata la possibilità di mantenere il campo di gioco dell'attuale "Stadio provvisorio" e la relativa "Main Stand";
  - b) l'intera fascia compresa tra il Canale, il nuovo Stadio, il Quartiere di San Bartolomeo e il Quartiere di Sant'Elia sia prevalentemente destinata ad ospitare verde attrezzato con impiantistica sportiva, distribuite e articolate in diverse parti, accessibili da un'armatura di spazi pubblici pedonali e ciclabili che connettano tra di loro i due quartieri di San Bartolomeo e Sant'Elia e questi con il nuovo Stadio, il Lungo Canale, il Parco degli Anelli e il Lungomare di Sant'Elia;
  - c) siano garantiti i servizi di supporto alle attività sportive e ludico ricreative possibili nel Canale (canoa e uso di altri natanti non inquinanti);
  - d) il nuovo tracciato della metro che dalla piazza CIS dovrebbe arrivare fino a Marina Piccola e al lungomare Poetto sia sviluppato nel percorso corrispondente al viale Colombo e all'attuale viale Salvatore Ferrara con fermate previste in corrispondenza dell'area compresa tra l'attuale parcheggio Cuore e lo Stadio e in prossimità del quartiere di

Sant'Elia, in posizione che faciliti l'accesso alle parti del Quartiere che comprendono il Favero, le Lame e gli Anelli;

- e) sia confermata l'eliminazione del tratto di viale Salvatore Ferrara in sovrappasso per essere sostituito da un viale urbano integrato nel sistema degli spazi verdi attrezzati previsti nella fascia circostante il nuovo Stadio;
  - f) sia confermato il progetto di sistemazione degli spazi pubblici e/o pertinenziali di uso pubblico dei complessi immobiliari del quartiere di Sant'Elia, improntato a criteri che garantiscano permeabilità degli spazi, sicurezza, totale accessibilità con abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione adeguata di aree per la sosta, possibilità di insediare servizi comuni con la residenza nei piani terra dei diversi complessi immobiliari, anche al fine di valorizzare i nuovi spazi a terra riqualificati;
  - g) le aree per la sosta intorno allo Stadio siano individuate di estensione pari a quelle utili a garantire i minimi normativi e le stesse siano articolate in modo capillare al fine da essere utili per garantire l'accesso non solo al nuovo Stadio, ma a tutte le attrezzature impiantistiche previste nelle aree circostanti, evitando le grandi superfici pavimentate impermeabili in piena coerenza con le linee guida dell'UEFA sulla "sostenibilità" dei nuovi stadi;
  - h) in relazione a quanto sopra sia verificata la possibilità di utilizzare parte della superficie del parcheggio Cuore per realizzare un nuovo Palazzetto dello Sport al fine di completare il disegno della Cittadella dello Sport di livello metropolitano e regionale, con l'obiettivo di grande "sostenibilità" di utilizzare le dotazioni infrastrutturali previste per la riqualificazione dell'area del nuovo Stadio ed evitare la loro duplicazione in altri settori urbani della città, con conseguente ulteriore consumo di suolo;
  - i) sia mantenuto inalterato il disegno del nuovo Stadio e delle sue aree pertinenziali previste nell'unità cartografica 2e e nella corrispondente unità minima funzionale 1 del Progetto guida;
  - j) tutti gli interventi oggetto di rimodulazione previsti nelle aree circostanti il nuovo Stadio siano tali da garantire impatti ambientali inferiori a quelli stimati nel procedimento per il rilascio del P.A.U.R. attualmente in corso per il nuovo Stadio ed essere totalmente coerenti con il disegno dello stesso sotto i profili funzionali e di accessibilità in totale sicurezza al nuovo Stadio;
  - k) siano garantite tutte le connessioni di più ampio raggio, verificando la possibilità di realizzare un nuovo corridoio ciclopedonale in corrispondenza di via Rockefeller e garantendo la perfetta continuità pedonale e ciclabile con il Lungomare di Su Siccu da un lato e con il Lazzaretto e il Vecchio Borgo di Sant'Elia dall'altro;
- 2) di dare mandato al Sindaco di sottoscrivere un nuovo Accordo di programma che modifichi e integri l'Accordo sottoscritto in data 20/12/2023, al fine di consentire la realizzazione di quanto sopra indicato e la liquidazione del contributo previsto dalla legge da parte della Regione al Comune, con il mantenimento in capo alla struttura comunale di tutti gli adempimenti relativi alla realizzazione del nuovo Stadio, secondo il nuovo schema allegato alla presente sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di prevedere nel suddetto schema di Accordo di programma la prioritaria conclusione dei lavori della conferenza di servizi indetta dalla Regione per il rilascio del P.A.U.R. relativo al nuovo Stadio e alle sue aree pertinenziali;
- 4) di dare mandato al Servizio pianificazione strategica e territoriale, in collaborazione con gli altri Servizi comunali coinvolti, di predisporre gli elaborati cartografici e normativi necessari a modificare il Progetto guida, compresa la conseguente variante urbanistica al PUC che si dovesse

rendere necessaria e la redazione del rapporto ambientale preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

- 5) di prevedere che l'iter formale per l'approvazione della rimodulazione del Progetto guida sia avviato solo successivamente alla conclusione del procedimento per l'acquisizione del P.A.U.R. del nuovo Stadio, al fine di garantire il rispetto della normativa di riferimento, nonché la linearità e la semplificazione amministrativa di tutti i procedimenti in relazione alle attività in corso e a quelle programmate;
- 6) di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione trasparente del sito istituzionale, in quanto atto di pianificazione e governo del territorio.