

COMUNE DI GENOVA



P.U.O. - AMBITO SPECIALE 22  
**RESTAURO DELL'ANTICO MERCATO DI CORSO SARDEGNA**  
CREAZIONE DI SERVIZI DI QUARTIERE

PROPONENTI:

**COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.R.L.**



Via F. Pozzo 9/2 - 16145 - Genova  
C.F./P.IVA 00241730100

Mandataria del R.T.I. costituito con G. Franco Longhi S.p.a. e Santafede S.r.l. (mandanti)

DOCUMENTO:

**15**

TITOLO:

Schema di convenzione urbanistica

PROGETTISTA:

**SAB S.R.L.** Via Pievaiola 15 - 06128 - Perugia  
C.F./P.IVA 00241730100



Ing. Marco Adriani  
Arch. Pierpaolo Papi



REDATTO

VERIFICATO

VALIDATO

REVISIONE

DATA

SCALA

I.Misurale

P.Papi

M.Adriani

01

Novembre 2016

-

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

Tra il Comune di Genova e la società ....., inerente il Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa privata relativo al complesso immobiliare dell'ex mercato comunale di Corso Sardegna, Municipio III Bassa Valbisagno.

### **REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno..., il giorno... del mese di..., in Genova, via Garibaldi n 9.

Innanzi a me...

Sono comparsi

#### **Per una parte:**

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza dell'art.107, comma 3, e dell'art.109, comma 2, del D.Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n....del.....

#### **Per l'altra parte:**

....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in...., in qualità di ..... della società ....., con sede in ....., via.....0, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova ....., P.IVA ....., debitamente autorizzato con.....

in seguito, per brevità, indicato come la "parte privata" e/o la "Società".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano meco d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo, mediante il quale:

#### **premesse che**

- 1 Il Comune di Genova è proprietario di un complesso immobiliare, sito in Corso Sardegna, della superficie di circa 23.000 mq un tempo destinato a mercato comunale ortofrutticolo;
- 2 il complesso immobiliare, di cui al precedente punto 1, risulta censito al N.C.T. di Genova, sez. GE, foglio 51, mappali 179, 180, 181, 182,183,184, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464;
- 3 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990, e successive varianti, classifica l'area di intervento Tessuto Urbano (TU), disciplinata dall'art.38 delle Norme di Attuazione;
- 4 il Piano di Bacino del Torrente Bisagno, approvato con D.C.P. n.40 del 11 dicembre 230124, la cui ultima variante è stata approvata con D.G.R. n.712 del 29 luglio 2016, nella carta delle fasce di inondabilità e degli ambiti normativi individua per l'area in oggetto l'ambito BB, aree perfluviali inondabili con tempi di ritorno a 200 anni;
- 5 la porzione di edifici posti a perimetro lungo Corso Sardegna ed i due padiglioni interni ad essi adiacenti sono stati sottoposti a tutela, ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., con D.D.R. n. 13/2010 in ragione del loro particolare interesse storico e artistico;

- 6 il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende il complesso di che trattasi nell'Ambito di Riqualficazione urbanistica-residenziale AR-UR, soggetto alla norma speciale n. 22, di seguito riportata **N. 22 – Ex Mercato Comunale di Corso Sardegna**. *Al fine della realizzazione degli interventi di riconversione ad usi urbani dell'ex mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna, il piano recepisce la disciplina del PUC 2000, Distretto Logistico 23L, la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso P.U.C. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di riqualficazione urbanistica residenziale (AR- UR), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione;*
- 7 nel Distretto 23L succitato la funzione caratterizzante è servizi pubblici, sono compresi tra le funzioni ammesse i parcheggi pubblici, infrastruttura per la mobilità limitatamente alla strada di previsione, viabilità secondaria, servizi privati, residenza, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, connettivo urbano, direzionale, parcheggi privati esclusivamente interrati, Centro integrato di via artificiale;
- 8 la scheda del Distretto prevede un'edificabilità massima di 10.000 mq di Superficie Agibile, prescrive inoltre la realizzazione del collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli, la cui fattibilità deve essere verificata in termini di compatibilità con il convento di S.Agata, in alternativa lo stesso può essere sostituito da una connessione viaria tra via Cellini, via Varese e Corso Sardegna;
- 9 le prescrizioni particolari e di livello puntuale del PUC prevedono, tra l'altro, la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato a verde e ad area pedonale, è prevista inoltre la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale quale una struttura polifunzionale ed un centro sociale. L'intervento complessivo deve essere strutturato in modo da contribuire alla valorizzazione del convento e deve contemplare la riqualficazione di un tratto di corso Sardegna mediante la posa di alberature. Sono consentite nuove costruzioni a seguito di demolizioni di altezza non superiore agli edifici circostanti a fronte di una dotazione di spazi pubblici non inferiore al 75% della superficie disponibile. In deroga a quanto sopra è consentita la trasformazione dell'area attraverso la conservazione di tutti gli immobili esistenti;
- 10 per quanto concerne le modalità di attuazione, la scheda del Distretto prevede che gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intera zona;
- 11 in data ..... la società ....., ha presentato, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016, una proposta di realizzazione in concessione di lavori di pubblica utilità, corredata di P.U.O., prescritto dal vigente P.U.C., proposta da sottoporre alla valutazione di fattibilità da parte della Civica Amministrazione;
- 12 il PUO di che trattasi è suddiviso in due lotti di intervento, in ragione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, di cui il lotto 1 relativo agli edifici storici dell'ex mercato ed il lotto 2 relativo ai capannoni di impianto recente;
- 13 in particolare il P.U.O., il cui perimetro, evidenziato nella "Planimetria 1" allegata sub "....", coincide con il perimetro della norma speciale n.22 del PUC, ad esclusione di una porzione a sud annessa al convento di S.Agata, prevede la riqualficazione ed il recupero di tutti gli edifici esistenti, che saranno destinati a palestra, connettivo urbano, pubblici esercizi, negozi di vicinato e centro integrato di via artificiale comprendente una M.S.V. ricollocata;
- 14 per quanto riguarda la dotazione di spazi a servizi pubblici e di uso pubblico, il P.U.O. prevede la realizzazione di una struttura polifunzionale, un centro sociale, parcheggi pubblici e aree pedonali, percorsi e aree attrezzate a verde, per una superficie complessiva di 9.194 mq, superiore alla superficie destinata a funzioni private;
- 15 il PUO prevede, inoltre, la realizzazione del collegamento viario tra Corso Sardegna e via Varese e, su aree esterne al perimetro del P.U.O. medesimo, la realizzazione

- di interventi di riqualificazione nel tratto di Corso Sardegna antistante l'ex mercato mediante la posa di alberature;
- 16 il PUO è stato adottato con DGC n. del ed è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., alla Città Metropolitana e alla Regione Liguria per la formulazione, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di pianificazione territoriale, nonché alla Regione ai fini dell'eventuale procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. n.32/2012 e s.m.i.;
- 17 il PUO è stato, altresì, pubblicato, per un periodo di 30 giorni consecutivi (dal... al...);  
*eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti – Esiti Verifica di Assoggettabilità – art. 13 L.R. 32/2012;*
- 18 con deliberazione di Giunta Comunale n. del .....è stato approvato il PUO, e in particolare, ai sensi del punto del dispositivo della citata DGC n. del è stato indicato, quale termine per la stipula della convenzione del PUO.....,
- 19 ai sensi dell'art. 51, comma 6 lettera a) della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., il PUO diventa efficace con la stipula della relativa convenzione;
- 20 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. ....del.....

#### Visti

- il D.P.R. 06.06.2001 n 380 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 07.04.1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione delle legge medesima;
- la legge Regione Liguria 04.09.1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge Regione Liguria 06.06.2008 n. 16 e successive modifiche e integrazioni
- il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;
- il D. Lgs n. 50 del 18 aprile 2016;

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa privata relativo al complesso immobiliare dell'ex mercato comunale di Corso Sardegna, Municipio III Bassa Valbisagno, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Articolo 2. SERVIZI PUBBLICI/OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

#### **2.1. Realizzazione degli spazi per servizi pubblici**

La parte privata si impegna a realizzare, in attuazione del citato progetto, a propria cura e spese, secondo le modalità previste dal presente atto, i seguenti spazi per servizi pubblici, come meglio definiti nella "**Planimetria 2**" allegata al presente atto sotto la lettera "...":

- 2.1.1.1. Struttura polifunzionale, localizzata all'interno del perimetro del complesso immobiliare, quadrante sud-est del lotto 1, accessibile dalla viabilità pedonale pubblica interna, per una superficie complessiva di circa 716 mq, finita e completa di impianti necessari, nonché dei complementi e arredi, evidenziata con colore blu nella "Planimetria 2";
- 2.1.1.2. Centro sociale, localizzato perimetralmente al complesso immobiliare, nel quadrante sud-est del lotto 1, accessibile dalla viabilità pedonale pubblica interna e da via Varese, completo degli impianti necessari nonché dei complementi e arredi, avente superficie di circa 2.270 mq, evidenziata con colore azzurro nella "Planimetria 2";
- 2.1.1.3. Parcheggi pubblici, ubicati al piano terra dell'edificio del lotto 2, per una superficie complessiva di 544 mq, evidenziati con colore grigio nella "Planimetria 2";
- 2.1.1.4. percorsi pedonali e spazi sistemati a verde pubblico attrezzato, con aree di sosta e svago, per una superficie complessiva pari a circa 5.664 mq, evidenziati con colore verde nella "Planimetria 2";

## **2.2. Opere di urbanizzazione e riqualificazione**

La parte privata si impegna a realizzare, in attuazione del citato progetto, a propria cura e spese, secondo le modalità previste dal presente atto, le seguenti opere di urbanizzazione e riqualificazione della viabilità, come meglio definite nella "**Planimetria 3**" allegata al presente atto sotto la lettera "...":

- 2.2.1.1. Riqualificazione di Corso Sardegna, nel tratto prospiciente l'ex mercato, mediante posa di alberature, arredo urbano, segnaletica orizzontale e verticale, rifacimento manto stradale e marciapiedi, evidenziato con colore giallo nella Planimetria 3;
- 2.2.1.2. Nuovo collegamento viario tra corso Sardegna e via Varese evidenziato con colore verde nella Planimetria 3;
- 2.2.1.3. Riqualificazione via Varese con rifacimento del manto stradale, della segnaletica orizzontale e verticale e dei marciapiedi adiacenti il complesso immobiliare, evidenziato con colore azzurro nella Planimetria 3;
- 2.2.2. Le aree, interessate dalle opere, di cui al presente punto 2.2., resteranno di proprietà comunale, e passeranno in consegna all'aggiudicatario al solo scopo di eseguire le opere previste dal presente atto, a seguito dell'espletamento delle procedure previste dall'art. 183, comma 15, del D. Lgs. N. 50/2016.

## **2.3. Prescrizioni inerenti la fase attuativa**

- 2.3.1. La superficie delle opere, di cui ai precedenti punti da 2.1.1.1. a 2.1.1.4, dovrà essere in ogni caso superiore alla superficie agibile relativa agli spazi ad uso privato
- 2.3.2. Nel rispetto delle flessibilità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, allegate sub "...", sono consentiti l'incremento delle dotazioni di servizi pubblici e la modifica alla tipologia di servizi pubblici.
- 2.3.3. L'esecuzione delle opere, di cui ai precedenti punti 2.1.1. e 2.2.1, avverrà nell'ambito della fase esecutiva conseguente all'espletamento del procedimento di selezione, ai fini dell'individuazione del soggetto aggiudicatario, sensi dell'art. 183 del D. Lgs. N. 50/2016; a tale scopo dovranno in particolare essere concordati, tra Comune di Genova e soggetto aggiudicatario, le modalità di consegna delle aree, per l'esecuzione dei lavori, e per la riconsegna degli stessi, previo collaudo dei relativi lavori e redazione dei frazionamenti/ accatastamenti eventualmente necessari.

- 2.3.4. La progettazione esecutiva delle opere di che trattasi dovrà essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori; dovrà inoltre essere ritenuta idonea ed approvata dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.
- 2.3.5. La parte privata si obbliga, per sè e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

### **Articolo 3. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- 3.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento dell'approvazione del progetto definitivo.

### **Articolo 4. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE**

- 4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, se e in quanto dovuto, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 4.2. A norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria 07.04.1995 n.25, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

### **Articolo 5. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 5.1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 3, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, di cui al precedente articolo 2.2.
- 5.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 5.1., determinato in via preliminare dalla parte privata, come da di stima economica a corredo del PUO, con riferimento al Prezziario regionale – Opere Edili della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, ammonta a Euro .....
- 5.3. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 5.2, soltanto a titolo provvisorio; l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico – estimativo, parte integrante della documentazione, di cui al precedente punto 2.1.2, al netto dell'I.V.A.
- 5.4. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere, ammesse a scomputo, come previsto al precedente punto 5.1, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo dovuto,

- restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio rispetto a tale voce economica.
- 5.5. Qualora il costo complessivo delle opere risultasse invece inferiore all'importo del contributo dovuto, si obbliga a integrare i progetti con opere analoghe sino al raggiungimento degli importi previsti.
- 5.6. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito dovrà essere corrisposta al Comune.

## **Articolo 6. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI**

- 6.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.
- 6.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

## **Articolo 7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE**

- 7.1. La superficie del comprensorio interessato dall'intervento sarà destinata agli usi specificati nel progetto.
- 7.2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.
- 7.3. Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

## **Articolo 8. RINVIO ALLA CONVENZIONE DISCIPLINANTE LA CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE DELL'EX MERCATO COMUNALE**

- 8.1. Per quanto concerne gli aspetti, inerenti la fase attuativa, non previsti nel presente atto, inerenti in particolare le modalità e le tempistiche di realizzazione dei lavori, nonché le garanzie fideiussorie, si fa esplicito rinvio a quanto stabilito a riguardo nella convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento relativo al complesso immobiliare dell'ex mercato comunale di Corso Sardegna, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D. Lgs n. 50/2016.

## **Articolo 9. INADEMPIENZE**

- 9.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.
- 9.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., e/o p.e.c., nei seguenti casi:
- 9.2.1. Mancato rispetto dei parametri stabiliti dal PUO, quanto alla proporzione tra spazi pubblici/gli spazi ad uso privato, fatti salvi i margini di flessibilità stabiliti nelle norme di attuazione.
- 9.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;

- 9.2.3. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- 9.2.4. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

#### **Articolo 10. TRASCRIZIONE**

- 10.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata.
- 10.2. L'esecuzione resta comunque subordinata all'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo, nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati al presente atto.

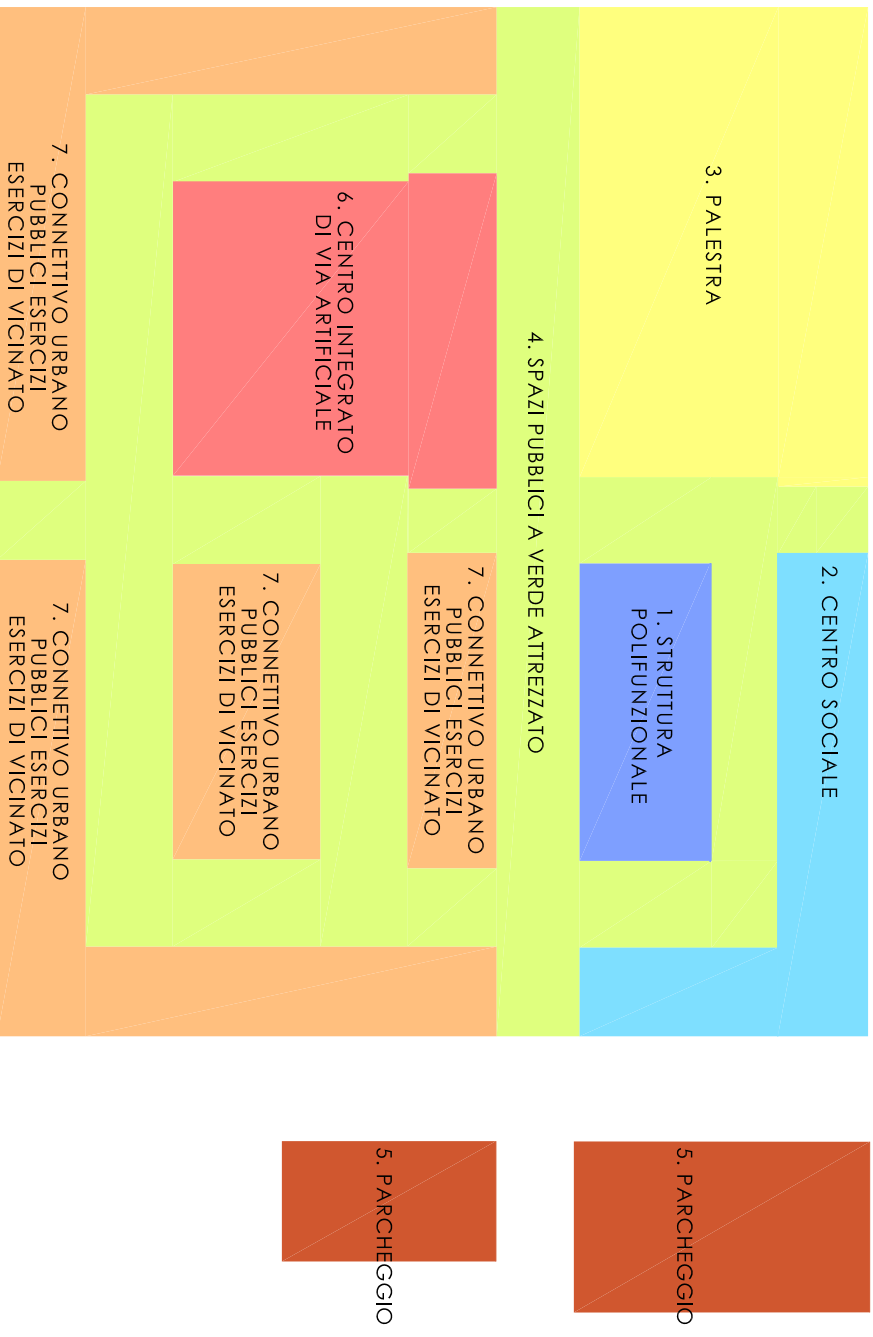
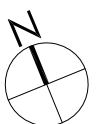
#### **Articolo 11. SPESE**

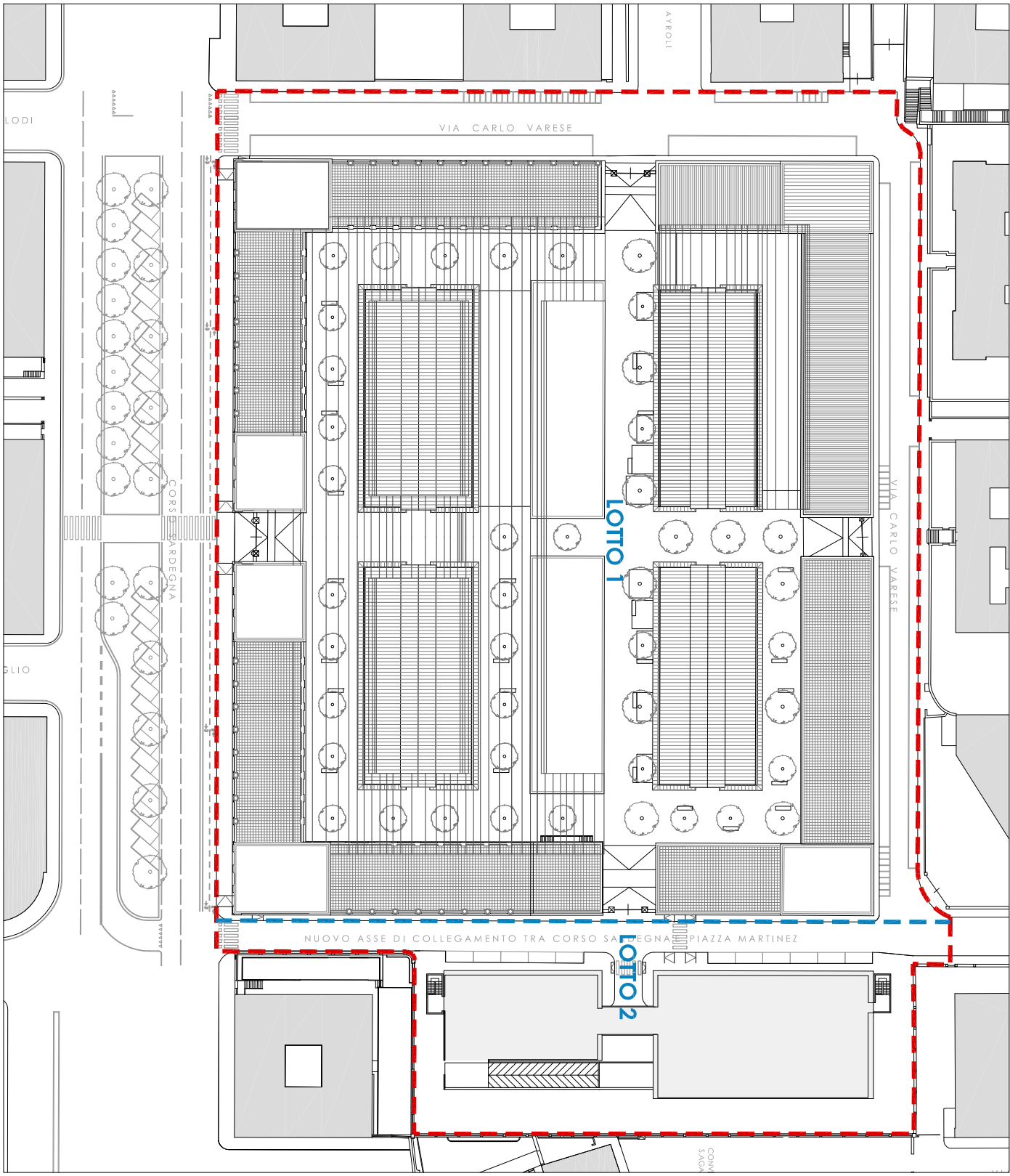
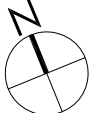
- 11.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 11.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione.

#### **Articolo 12. RINVIO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

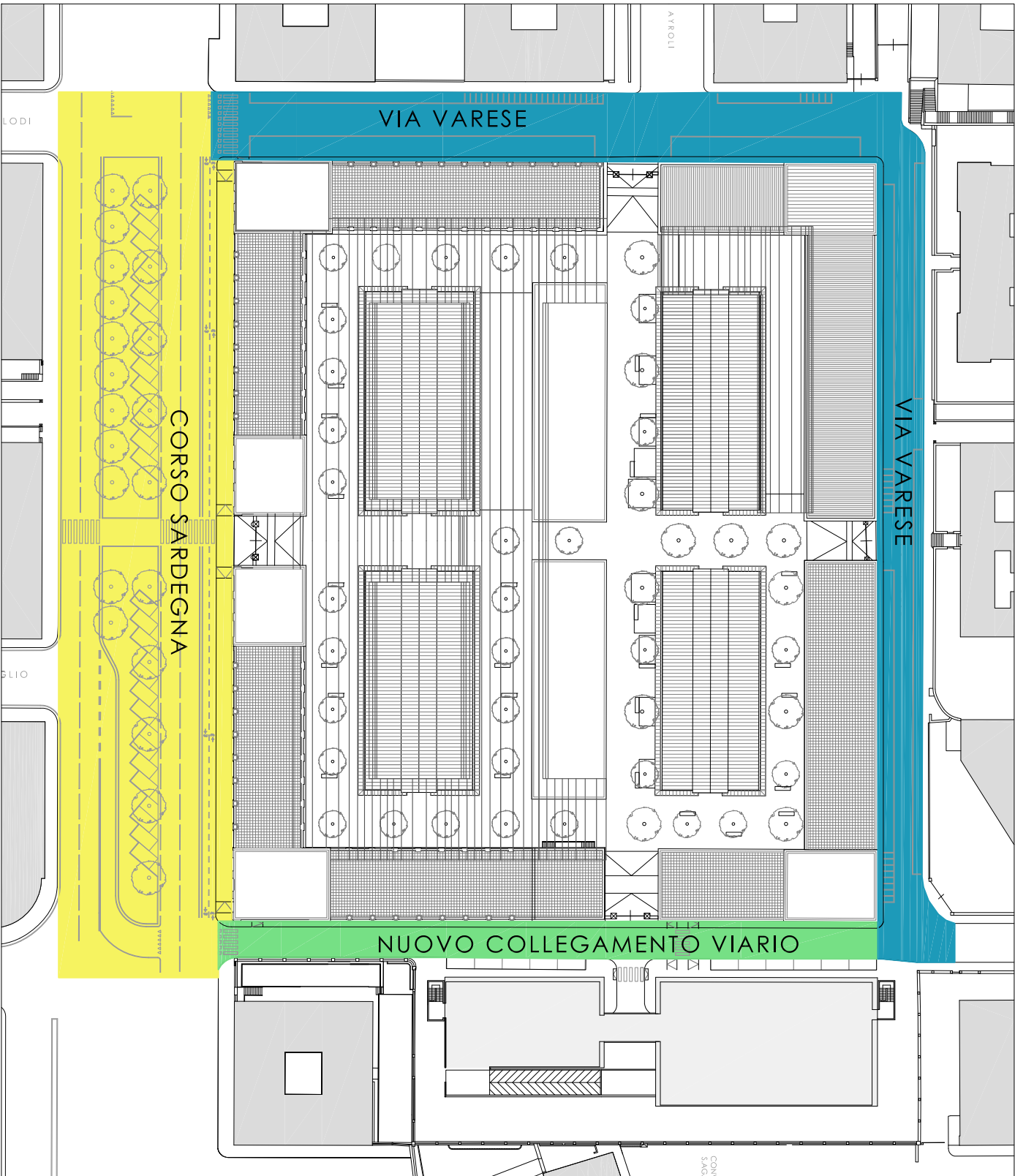
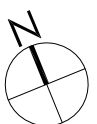
- 12.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio alle Norme Tecniche di Attuazione del PUO, allegate al presente atto sub "...".







PLANIMETRIA 2



PLANIMETRIA 3