

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e la CDP immobiliare s.r.l. INERENTE IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRESO NEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 28 - EX OSPEDALE PSICHIATRICO DI QUARTO, VIA G. MAGGIO, MUNICIPIO IX LEVANTE.

### 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 presso la sede della Società ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della società CDP Immobiliare s.r.l. con sede in Roma, Via Versilia 2, codice fiscale e partita IVA 07886771000, società soggetta al controllo di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., socio unico, con poteri a quanto infra in forza di \_\_\_\_\_ che in estratto certificato conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A, in seguito per brevità indicata anche come "CDP"

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

#### premesse che

- 1 CDP Immobiliare s.r.l. è proprietaria di parte del complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico che occupa la sommità della collina e da corso Europa degrada a mare, delimitata a levante da via Angelo Carrara, a ponente dal torrente Sturla, della superficie catastale pari a mq 51.966;

- 2 il complesso immobiliare di cui al precedente punto 1 si compone dei fabbricati di seguito individuati e censiti singolarmente al N.C.T. di Genova:
- sez. 7 , foglio 6, mappale 34 (Palazzina ex Caup o ex Casa del Primario)  
consistenza mq: 180
  - sez. 7, foglio 6 mappale 35 (Palazzina ex Sert o ex Casa dell'Economo)  
consistenza mq 190
  - sez. 7, foglio 6 mappale 38 (Nuovo Istituto)  
consistenza mq 21690
  - sez. 7, foglio 6 mappali 2297 – 2414 - 2416 (ex Medicina Legale e pertinenze)  
consistenza totale mq 272
  - sez. 7, foglio 6 mappale 1016 (ex Casa delle Infermiere)  
consistenza mq 1288
  - sez. 7, foglio 6 mappale 2353 (deposito)  
consistenza mq 120
  - sez. 7, foglio 6 mappali 2417 – 2418 (pesa e deposito)  
consistenza totale mq 18
  - sez. 7, foglio 6 mappali 494 – 953 (ex portineria monumentale)  
consistenza totale mq 132
- e aree scoperte censite al N.C.T. di Genova:
- sez. 7, foglio 6 mappali 2396.  
consistenza mq 6482
  - sez. 7, foglio 6 mappali 2398.  
consistenza mq 4854
  - sez. 7, foglio 6 mappali 294.  
consistenza mq 1490
  - sez. 7, foglio 6 mappali 189.  
consistenza mq 650
  - sez. 7, foglio 6 mappali 37.  
consistenza mq 14600
- Per un totale di aree al catasto terreni pari a mq 51.966
- 3 Il complesso immobiliare, di cui al precedenti punti 1 e 2 , è in piena libera ed assoluta proprietà di CDP Immobiliare, in forza di Atto Notaio Umberto Morello di Genova in data 3 giugno 2008 rep. n. 51857, fasc. n. 149973, Atto Notaio Enrico Parenti di Roma in data 6 dicembre 2011 rep. 102081, racc. 27038 e cambio denominazione sociale in data 13 maggio 2014;
- 4 il compendio immobiliare, di cui al precedente punto 2, individuato con perimetro in colore rosso in planimetria, tavola allegata "sub"B", costituisce parte del più ampio complesso dell'ex ospedale psichiatrico la cui residua e più ampia porzione risulta in proprietà per una parte di A.R.T.E. e in parte di A.S.L.3;
- 5 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990, e successive varianti, include l'intero complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto nelle disposizioni per quanto concerne l'assetto insediativo in Tessuto Urbano (TU), disciplinata dall'art.38 delle Norme di Attuazione; per quanto concerne l'assetto geomorfologico in regime di modificabilità di tipo B

(MO-B) disciplinata dall'art. 67 delle Norme di Attuazione; per quanto riguarda l'assetto vegetazionale COL-ISS-MA, colture impianti sparsi di serre, mantenimento;

- 6 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 22 gennaio 2002 ricomprende l'area di cui al presente atto nel Sistema del Verde e nella variante approvata con Deliberazione del Consiglio provinciale del 29 giugno 2011 individuata nella scheda 1.3 S 37.
- 7 il Piano di Bacino Ambito 14, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 66 del 12 dicembre 2001 e successive varianti, nella "Carta della suscettività al dissesto" classifica al riguardo le aree di cui al presente atto, in massima parte come suscettività molto bassa (PG0); per la restante parte Suscettività Bassa (PG1) e Suscettività Media(PG2);
- 8 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, l'ambito è incluso nel territorio qualificato bellezza d'insieme n. 13 D.M. 11 dicembre 1954, verbale n. 22; tutto il complesso denominato ex Ospedale Psichiatrico di Quarto è sottoposto a vincolo di cui all'art. 10 comma 1 del D Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione della palazzina denominata "Casa delle Infermiere" (N.C.T. SEZ 7 foglio 6 map 1016) e al manufatto "ex Medicina Legale" (N.C.T. SEZ 7 foglio 6 map 2297);
- 9 in particolare, 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 cui al precedente punto 2) nel Distretto di Trasformazione n. 28 ex Ospedale di Quarto;
- 10 il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, pone come obiettivo la riconversione del complesso, non più utilizzato quale ospedale psichiatrico, e la costituzione di un insediamento residenziale integrato con un polo per attività direzionali e ad alto contenuto tecnologico, associato ad altre funzioni urbane compatibili e dotato di spazi dedicati alla ricerca ed alla ospitalità di studenti e ricercatori;
- 11 l'area del Distretto 28 è suddivisa in tre settori. Le Funzioni ammesse nel Settore 1 si distinguono in Principali: residenza, uffici, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, servizi ad uso pubblico, direzionale, terziario avanzato; Complementari: servizi pubblici, connettivo urbano, esercizi di vicinato, purché compatibili sotto il profilo architettonico. Nel Settore 2 sono comprese tra le funzioni Principali: parcheggi privati e pubblici con esclusione di strutture fuori terra. Nel Settore 3 sono Funzioni Principali: servizi pubblici;
- 12 la scheda del Distretto 28 prevede, come modalità di attuazione, la preventiva approvazione di un P.U.O. unitario, stabilendo altresì l'obbligo di destinare il Settore 3 a fruizione pubblica per il tempo libero, esclusivamente servizi pubblici di quartiere per il verde urbano attrezzato, con specifico atto di asservimento ad uso pubblico, che deve precedere la trasformazione del Settore 1;
- 13 E' consentito l'incremento di S.A., senza limiti dimensionali, all'interno degli edifici esistenti di cui si prevede la conservazione; per gli interventi di sostituzione edilizia, se autorizzati dalla Soprintendenza, l'incremento di S.A. è consentito nei limiti del 20% della S.A. esistente;



- 14 La richiamata scheda del Distretto n. 28, rinvia inoltre al P.U.O. per la determinazione del rapporto di copertura, per l'altezza delle nuove costruzioni ai fini dell'adeguato inserimento paesaggistico, e contiene inoltre prescrizioni particolari, volte a individuare, fra l'altro, i parcheggi pubblici di accosto e i parcheggi pertinenziali, gli accessi al complesso, il sistema di circolazione con riferimento anche all'attiguo ambito regolamentato da specifica norma speciale, gli spazi o immobili da destinare a standard urbanistici nel rispetto della disciplina di piano, nonché la determinazione e le modalità di prestazione della quota ERP/ERS;
- 15 per quanto concerne la Disciplina paesistica di livello puntuale, in coerenza con l'obiettivo di assicurare la conservazione dell'immagine paesaggistica complessiva del sito, il PUC prevede, fra l'altro, che i parcheggi privati e pubblici devono essere realizzati, ove interrati, con copertura sistemata a verde, in coerenza con la Disciplina dell'Area 1.3 S 37 del P.T.C. provinciale, nel rispetto delle prescrizioni che verranno impartite per la tutela dell'edificio storico monumentale dell'ex Ospedale Psichiatrico; l'area sul fronte principale del complesso monumentale deve essere qualificata per la pubblica fruizione, riducendo l'estensione delle parti riservate alla viabilità carrabile e prevedendo la loro collocazione in posizione di margine;
- 16 inoltre si stabilisce che il perimetro del P.U.O. può comprendere anche aree appartenenti al contiguo ambito destinato a servizi sanitari della ASL3, per motivate esigenze di organizzazione della viabilità di accesso;
- 17 In coerenza con quanto previsto dalla richiamata disciplina di P.U.C. nonché dall'Accordo di Programma, sottoscritto in data 29 novembre 2013, ai sensi dell'art.59 della L.R. n.36/1997 e s.m.i. tra Regione Liguria, Comune di Genova, Azienda sanitaria Locale n.3 Genovese e A.R.T.E., che fra l'altro, definisce la disciplina pianificatoria del contiguo complesso, di proprietà di ARTE e ASL 3, anch'esso facente parte dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, CDP Immobiliare srl, con nota prot. n. 829 del 4 marzo 2016 e A.R.T.E., con nota prot. n. 1107 del 25 febbraio 2016, hanno presentato al Comune di Genova istanza per l'attivazione della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L.241/1990 e s.m.i. per l'approvazione del Progetto Unitario;
- 18 in data 11 aprile 2016 si è svolta la seduta referente della Conferenza dei Servizi ed in data 15 luglio 2016 si è svolta la seduta deliberante, che conclusivamente ha approvato il Progetto Unitario per la riqualificazione urbana dell'area dell'ex ospedale psichiatrico di Genova Quarto;
- 19 con determinazione dirigenziale n. 2016-118.0.0.-13 del 18 luglio 2016 si è concluso il procedimento della CDS 4/16, con conseguente approvazione del Progetto Unitario;
- 20 il Progetto Unitario prevede 2 sub ambiti, ambito A, proprietà di Arte e ASL 3) e ambito B, proprietà di CDP Immobiliare srl, ambiti che vengono disciplinati distintamente dal P.U.C. vigente;
- 21 detto Progetto Unitario, in particolare, con l'obiettivo di dare coerenza e continuità allo sviluppo delle previsioni urbanistiche dei due ambiti distinti, ha



- illustrato i seguenti aspetti: i criteri di intervento sugli edifici; le linee guida per le nuove costruzioni; l'assetto infrastrutturale, energetico e vegetazionale – paesaggistico dell'intero complesso;
- 22 in data 19 gennaio 2016 CDP Immobiliare, ha presentato il prescritto PUO, successivamente integrato in data 11 gennaio 2017, predisposto in conformità a quanto disposto dall'art. 50 della L. R. n. 36/1997 e s.m.i. e coerente con le disposizioni del PUC e con le linee guida indicate del Progetto Unitario di cui sopra;
- 23 Nel corso del procedimento di valutazione del P.U.O., avviato ai sensi dell'art. 51 L.R. 36/97 e s.m.i., e su specifica istanza di CDP Immobiliare del 16 novembre 2016, il Segretariato Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Liguria, con nota del ....., ha rimodulato le prescrizioni imposte con D.D.R. 21 dicembre 2006 con riguardo alle destinazioni d'uso degli immobili ammettendo, tra le funzioni possibili nell'ex O.P., anche quella residenziale.
- 24 Il PUO disciplina gli interventi edilizi nel suddetto ambito allo scopo di costituire un insediamento polifunzionale, ove la funzione residenziale si integra con attività direzionali e con funzioni urbane compatibili quali funzioni di ricerca, di ospitalità ricettiva e/o residenzialità di studenti e ricercatori, funzioni ricreative e formative. In coerenza con il PUC, il PUO è suddiviso in tre settori, di cui due (settori 2 – 3) destinati ad accogliere prevalentemente le funzioni di interesse pubblico (parco naturalistico, parcheggi pubblici, ecc) e uno (settore 1), che contiene i fabbricati esistenti e di nuova realizzazione per sostituzione edilizia, entro il quale si concentrano le funzioni di interesse privato. Il PUO prevede inoltre l'adeguamento del sistema di circolazione veicolare attraverso interventi di sistemazione della viabilità esistente e la realizzazione di due rotonde poste in Via Maggio e in Largo Cattanei.
- 25 Il perimetro del PUO coincide con il perimetro del Distretto n. 28 del PUC ad esclusione di una porzione di area verde a nord, di un'area posta a ovest, già inclusa nel perimetro del PUO dell'Ambito di proprietà Arte/ASL3; esso si estende ad includere le aree necessarie alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste.
- 26 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, alla Regione Liguria e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona;
- 27 il PUO è stato, altresì, pubblicato, per un periodo di 30 giorni consecutivi (dal... al...);
- 28 eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti – .....
- 29 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.....;



- 30 in data ..... è stato sottoscritto accordo tra A.R.T.E. e C.D.P. Immobiliare, relativo all'utilizzo delle aree necessarie per l'accesso al complesso di proprietà di A.R.T.E./ASL limitrofo a quello oggetto del presente atto;
- 31 In data... è stato sottoscritto l'accordo tra CDP Immobiliare, Città Metropolitana di Genova e Comune di Genova per la messa a disposizione e cessione delle aree, di proprietà di Città Metropolitana, interessate da opere di riqualificazione della viabilità, di cui al successivo art. 3, aree classificate al Nuovo Catasto Terreni, sezione 7A , foglio 6, mappale 589 (parte), di mq 538 ca.;
- 32 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;
- 33 il Municipio IX Levante è stato informato della presentazione del PUO ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale;
- 34 Il P.U.O. risulta costituito dagli elaborati, di cui all'elenco, allegato al presente atto sub "C"
- 35 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. ....del.....

### **Visti**

- il D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- 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**

- 1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) presentato da CDP Immobiliare, relativo a porzione del complesso immobiliare dell'ex Ospedale Psichiatrico di Quarto, Municipio IX Levante, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2. La presente convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi, da attuare con le modalità indicate nelle



relative Norme di Attuazione, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.

## **Articolo 2. STRUTTURA DEL P.U.O. E PREVISIONI INSEDIATIVE**

- 2.1. Il P.U.O. prevede la riqualificazione della porzione dell'ex O.P. compresa nel Distretto di Trasformazione n. 28 secondo gli elaborati progettuali che lo compongono, in coerenza con il Progetto Unitario esteso alla residua porzione dell'ex O.P. in proprietà di A.R.T.E. e di ASL 3 Genovese e nel rispetto del PUC in vigore.
- 2.2. Il PUO, con l'intento principale di realizzare la riqualificazione dell'area attraverso la riconversione dell'ex Ospedale Psichiatrico, si pone l'obiettivo della conservazione dell'immagine paesaggistica complessiva, caratterizzata dalla diffusa e consistente qualificazione delle aree verdi ed alberate e del valore storico-monumentale dell'edificio dell'ex Ospedale Psichiatrico denominato "Nuovo Istituto".
- 2.3. A tal fine il PUO disciplina gli interventi edilizi nel suddetto ambito allo scopo di costituire un insediamento plurifunzionale, ove la funzione residenziale si integra con attività direzionali e con funzioni urbane compatibili, quali le funzioni di ricerca, di ospitalità ricettiva e/o residenzialità di studenti e ricercatori, le funzioni ricreative e formative.
- 2.4. Come anche previsto nelle Norme di attuazione del PUO, gli interventi riferiti all'intero perimetro del PUO sono suddivisi in settori, come di seguito individuati e rappresentati nella tavola 1. allegata sub "D":
  - 2.4.1. Settore 1 - destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni private;
  - 2.4.2. Settore 2 - destinato prevalentemente al verde pubblico e privato, alla realizzazione di parcheggi privati e pubblici e delle infrastrutture viarie;
  - 2.4.3. Settore 3 - destinato alla fruizione pubblica per il tempo libero e al mantenimento del carattere naturale del luogo e del paesaggio.

## **Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 3.1. **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

CDP Immobiliare si impegna, per sé e/o aventi causa a realizzare, in attuazione del citato progetto, a propria cura e spese, secondo le modalità previste dal presente atto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio definite nelle Tavole 2 e 2a, allegate al presente atto sotto la lettera "E":

  - 3.1.1. Opere di urbanizzazione primaria
    - 3.1.1.1. Adeguamento del sistema di circolazione veicolare mediante la realizzazione di due rotatorie, delle quali una posta in corrispondenza dell'attuale Largo Cattanei (tra via Redipuglia via Ardini e via Maggio),



l'altra, verso corso Europa, a sostituzione dell'incrocio tra via Maggio e via Cimarosa, così come rappresentato nella tavola 3 allegata sub F, ricadente in parte su aree di proprietà della Città Metropolitana di Genova (evidenziate in colore arancio) e in parte su aree di proprietà di CDP Immobiliare (evidenziate in colore blu);

3.1.1.2. Adeguamento di via Redipuglia, limitatamente al tratto compreso tra la rotonda posta all'incrocio tra via Maggio e via Cimarosa e l'angolo del "Vecchio Istituto" su via Redipuglia, così come rappresentato nella tavola 3 allegata sub F., ricadente in parte su aree di proprietà della Città Metropolitana di Genova (evidenziate in colore arancio) e in parte su aree di proprietà di CDP Immobiliare (evidenziate in colore blu);

3.1.2. Opere di urbanizzazione secondaria – standard urbanistici

3.1.2.1. Realizzazione di parcheggi pubblici, a raso posti presso l'area verde prospiciente la via Cimarosa, come rappresentati nella tavola 4 allegata sub G., per una superficie complessiva di circa 1867 mq;

3.1.2.2. Realizzazione di parcheggi pubblici a raso, di accosto al parco pubblico, posti in fregio a Via Romana di Quarto, all'ingresso da quella via al parco naturalistico, come rappresentato nella tavola 4 allegata sub G., per una superficie complessiva di circa 360 mq;

3.1.2.3. Realizzazione delle opere a verde e percorsi da asservire all'uso pubblico previsti nel Settore 2 come rappresentati nella tavola 4 allegata sub G., per una superficie complessiva di circa 4715 mq

3.1.2.4. Realizzazione delle opere a verde e percorsi pubblici previsti nel Settore 2 (il "Giardino pubblico"), come rappresentati nella tavola 4 allegata sub G., per una superficie complessiva di circa 1.620 mq, ricadente in parte su aree di proprietà del Comune di Genova (parte evidenziata in colore grigio) e in parte su aree di proprietà di CDP Immobiliare (parte evidenziata in colore blu)

3.1.2.5. Riconversione ad uso parco naturalistico e area rifugio per avifauna e relativo percorso ciclopedonale del verde di corona del Settore 3, da asservire all'uso pubblico, come rappresentati nella tavola 4 allegata sub G., per una superficie complessiva di circa 11.730 mq.

3.1.3. Le sistemazioni, di cui ai precedenti punto 3.1.1. e 3.1.2, devono essere complete di tutti gli impianti necessari, quali, a titolo esemplificativo, impianto di illuminazione, di smaltimento delle acque meteoriche, nonché della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

3.1.4. La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste ai precedenti punti 3.1.1. e 3.1.2 dovrà avvenire secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del P.U.O., che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché in conformità alle disposizioni stabilite nel presente atto.

- 3.1.5. CDP Immobiliare si obbliga, per è e/o aventi causa, a presentare, contestualmente al progetto edilizio per gli insediamenti privati, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione è prevista a suo carico, ai sensi dei precedenti punti, nonché a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro e non oltre tre mesi dal rilascio del/dei titoli abilitativi relativo/i agli interventi previsti dal P.U.O., la progettazione esecutiva delle opere, di cui ai precedenti punti 3.1.1. e 3.1.2, sopra elencate, completa di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico – estimativo, necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 7 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire) e 15 (garanzie).
- 3.1.6. La documentazione, di cui al precedente punto 3.1.5., dovrà inoltre essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.
- 3.1.7. La documentazione, di cui sopra, dovrà essere ritenuta idonea ed approvata dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi, debitamente verificata e validata se e in quanto necessario, ed essere conforme alla vigente normativa, ivi compresa quella relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni particolari contenute nel presente atto.
- 3.1.8. CDP Immobiliare si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente e motivatamente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

## **3.2. Cessione delle aree destinate a viabilità e servizi**

- 3.2.1. Per quanto riguarda le aree interessate dai lavori di viabilità, di cui ai precedenti punti 3.1.1 di proprietà di Città Metropolitana di Genova, censite al Nuovo Catasto Terreni di Genova sez. 7 foglio 6 mappale 589 (parte), di mq 664 circa, ed individuate nella tavola 3, allegata sub "F" , si dà atto che la Città Metropolitana di Genova ha assunto l'impegno di mettere a disposizione le aree per l'esecuzione dei lavori, di cui al presente PUO e a cedere le stesse al Comune di Genova, nei modi di cui all'accordo sottoscritto in data ....., richiamato al punto 33 delle premesse del presente atto.
- 3.2.2. In merito a quanto previsto al precedente punto 3.2.1., CDP Immobiliare si impegna, nei confronti del Comune di Genova, a corrispondere alla Città Metropolitana, nei modi previsti dall'accordo, di cui al punto 33 delle premesse, il valore della suddetta area, anche nel caso in cui le opere di adeguamento della viabilità vengano realizzate, in tutto o in parte, direttamente dal Comune di Genova, come prefigurato al punto 7.9.



- 3.2.3.** CDP Immobiliare si impegna a cedere, senza corrispettivo, le aree, interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti punti 3.1.1. e 3.1.2. della presente convenzione, evidenziate nella tavola 3 e 4 allegate sub F e G, e specificatamente:
- 3.2.3.1. Area interessata dalle opere di adeguamento del sistema di circolazione veicolare mediante la realizzazione di due rotatorie, delle quali una posta in corrispondenza dell'attuale Largo Cattanei (tra via Redipuglia via Ardini e via Maggio), l'altra, verso corso Europa, a sostituzione dell'incrocio tra via Maggio e via Cimarosa, come rappresentato nella tavola "3" allegata sub F;
- 3.2.3.2.** Area interessata dalle opere di adeguamento di via Redipuglia, limitatamente al tratto compreso tra la rotonda posta all'incrocio tra via Maggio e via Cimarosa e l'angolo del "Vecchio Istituto" su via Redipuglia, come rappresentato nella Tavola 3 allegata sub "F")
- 3.2.3.3. Area destinata a parcheggi pubblici a raso posti presso l'area verde prospiciente la via Cimarosa, come rappresentati nella Tavola 4 allegata sub "G";
- 3.2.3.4. Area destinata a parcheggi pubblici a raso, di accosto al parco pubblico, posti in fregio a Via Romana di Quarto, all'ingresso da quella via al parco naturalistico, come rappresentati nella Tavola 4, allegata sub "G";
- 3.2.3.5. Area destinata a verde e percorsi pubblici previsti nel Settore 2 (il "Giardino pubblico"), come rappresentati nella Tavola 4, allegata sub "G".

### **3.3. Imposizione di diritto di uso pubblico (asservimenti)**

- 3.3.1. CDP Immobiliare, con il presente atto costituisce vincolo permanente a verde di uso pubblico sulla seguente area, come meglio definita nella Tavola 4., allegata sub "G":
- Area per il parco naturalistico e area rifugio per avifauna e relativo percorso ciclopedonale, avente superficie di circa mq 11.730, ubicata nel settore 3, dedicata alla fruizione pubblica nel tempo libero, come rappresentata nella tavola 4 allegata sub "G", su cui verranno realizzate le opere di cui al precedente punto 3.1.2, nei termini di attuazione del PUO di seguito specificati.
- 3.3.2. CDP Immobiliare si impegna inoltre a costituire servitù di uso pubblico sulle seguenti aree opere e manufatti, da realizzarsi ai sensi del precedente punto 3.1.2.3.:
- Aree del Settore 2 destinate a verde e percorsi pedonali, per una superficie complessiva pari a circa 4.715 mq, individuate con colore ... nella tavola 4 allegata sub "G"..

### **3.4. Manutenzioni**



- 3.4.1. La parte privata si impegna, per se e suoi aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, elencati precedente punto 3.3, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti; si impegna inoltre a concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali le modalità per apertura/chiusura degli spazi ad uso pubblico, garantendo in ogni caso l'accesso (eventualmente anche serale e festivo), in particolare ai soggetti disabili.
- 3.4.2. Per l'area a verde attrezzato dovranno in particolare essere garantite, in fase di manutenzione, le prescrizioni indicate nel "Disciplinare di gestione del verde" allegato al presente atto sub "H", e dallo specifico Piano di gestione del parco atto da sottoscrivere contestualmente al collaudo delle opere stesse e preliminarmente all'agibilità degli edifici privati del Settore 3.

#### **Articolo 4. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

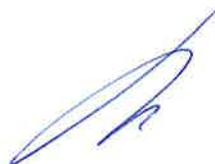
- 4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla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

#### **Articolo 5. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE**

- 5.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, 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.
- 5.2. 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 6. PRESTAZIONI ERP/ERS**

- 6.1. CDP si impegna, a fronte di interventi di sostituzione edilizia superiori a mq. 500 di S.A. residenziale, a corrispondere l'importo dovuto, finalizzato a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi ERP, con le modalità e nei tempi previsti dalla L.R. n. 38/2007 e s.m.i.
- 6.2. CDP si impegna, qualora la S.A. residenziale prevista risulti complessivamente superiore a mq. 5000, a destinare una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq. 500, a ERS a canone moderato per 15 anni.



- 6.3. La quota E.R.S. eventualmente dovuta potrà essere reperita anche in immobili esterni al Distretto purché progettata e realizzata contestualmente agli interventi previsti dal P.U.O..
- 6.4. Per le finalità di cui ai precedenti punti 6.2. e 6.3., CDP si impegna, per sé e/o aventi causa, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo agli interventi previsti dal P.U.O., a stipulare idonea convenzione finalizzata a disciplinare le modalità e i tempi di attuazione delle prestazioni ERS dovute, in coerenza con quanto previsto dal presente atto.
- 6.5. La S.A. residenziale, eventualmente attuata in anticipazione degli interventi previsti dal P.U.O, ai sensi del successivo art. 10.1.1.2, verrà computata nella S.A. residenziale complessiva, ai fini della determinazione della quota da destinare ad ERS.

#### **Articolo 7. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 7.1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 4, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che CDP Immobiliare si è impegnata a realizzare, di cui ai precedenti punti 3.1.1, 3.1.2.1, 3.1.2.2. e 3.1.2.4.
- 7.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 7.1., sarà determinato in via preliminare da CDP Immobiliare all'atto della presentazione del progetto di livello definitivo per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, con riferimento al Prezziario regionale – Opere Edili della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, dovrà essere preventivamente valutato e ritenuto congruo dai competenti Uffici deputati all'alta sorveglianza delle opere di urbanizzazione.
- 7.3. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 7.2, soltanto a titolo provvisorio; l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico – estimativo, parte integrante della documentazione, di cui al precedente punto 3.1.5., al netto dell'I.V.A., scontato del più elevato tra il ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione, che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa, ed il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili (definito nella percentuale del .....%, come da .....); per quanto riguarda le opere di cui al precedente punto 3.1.1., se e in quanto da attuarsi direttamente dal titolare del permesso di costruire, all'importo definitivo, di cui sopra, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili.
- 7.4. In conformità a quanto stabilito con l'accordo sottoscritto in data... di cui al punto 33 delle premesse, il Comune di Genova riconosce inoltre interamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi



previsti dal PUO, il valore espropriativo dell'area di proprietà della Città Metropolitana di Genova, interessata da opere di riqualificazione della viabilità, come risultante dai relativi atti .

- 7.5. In caso di attuazione anticipata degli interventi, di cui al successivo punto 10.1.1.2., l'eventuale eccedenza del valore delle correlate opere di urbanizzazione, ammesse a scomputo, e gli oneri dovuti potrà essere portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi agli altri interventi previsti dal PUO, restando peraltro escluso qualsiasi diritto a conguaglio in caso di mancata attuazione, in tutto o in parte, degli interventi a completamento del PUO.
- 7.6. CDP si impegna in ogni caso per sé e/o aventi causa, a realizzare le opere, di cui al precedente articolo 7.1, ed a cedere e/o asservire le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo dovuto, afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.
- 7.7. Qualora il costo complessivo delle opere, sommato all'importo di cui al precedente punto 7.3., risultasse invece inferiore all'importo del contributo dovuto, CDP Immobiliare si obbliga a integrare i progetti con opere analoghe sino al raggiungimento degli importi previsti ovvero a corrispondere al Comune, nei termini e modi di legge, la differenza a suo debito.
- 7.8. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo; l'eventuale differenza a debito tra l'importo degli oneri dovuti e il valore delle opere effettivamente realizzate ed ammesse a scomputo, sommato al valore dell'area, di cui al precedente punto 7.4.(se e in quanto siano stati realizzati sulla stessa gli interventi di riqualificazione della viabilità previsti dal PUO), dovrà essere corrisposta al Comune.
- 7.9. In caso il Comune decida di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di adeguamento della viabilità previste a carico della parte privata, ai sensi del precedente punto 3.1.1., il relativo importo non verrà riconosciuto a scomputo.

#### **Articolo 8. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI**

- 8.1. CDP 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.
- 8.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

#### **Articolo 9. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE**

- 9.1. La superficie del comprensorio interessato dal PUO sarà destinata agli usi specificati nelle NTA del PUO.



- 9.2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.
- 9.3. Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

## **Articolo 10. ATTUAZIONE DEL PROGETTO**

### **10.1. Fasi di intervento – prescrizioni particolari**

- 10.1.1. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.O. dovrà avvenire nel rispetto delle Norme di Attuazione.
- 10.1.1.1. Il PUO si attuerà in unica fase, previo asservimento a uso pubblico del settore 3.
- 10.1.1.2. Sarà comunque consentita l'attuazione anticipata degli interventi sui fabbricati minori (ex Casa delle Infermiere, ex Casa del Primario, ex Casa dell'Economo) a condizione della definizione di appositi accordi con Arte/ASL per la regolamentazione degli accessi alle rispettive proprietà, anche nella fase di cantiere, e della realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, già previste al precedente punto 3:
- Giardino pubblico in fregio a Via Redipuglia (punto 3.1.2.4),
  - adeguamento del sistema di circolazione veicolare limitatamente alla realizzazione della rotatoria posta tra via Redipuglia via Ardini e via Maggio (Largo Cattanei) e del nuovo accesso al complesso dalla rotonda medesima (parte evidenziata in tratteggio nella tavola 3 allegata sub "F").
  - sistemazione di Via Redipuglia limitatamente al tratto prospiciente il suddetto Giardino pubblico (parte evidenziata in tratteggio nella tavola 3 allegata sub "F").
- 10.1.1.3. In merito all'attuazione delle opere di urbanizzazione suindicate, si richiamano le indicazioni di cui ai precedenti punti da 3.1.3. a 3.1.8., nonché le prescrizioni afferenti la fase esecutiva e le garanzie previste nei successivi articoli della presente convenzione.
- 10.1.1.4. In fase di rilascio del titolo edilizio abilitativo dovrà essere verificato la congruità tra interventi privati e dotazione di parcheggi pertinenziali alle funzioni private effettivamente insediate.
- 10.1.2. Le parti si impegnano a valutare preventivamente e congiuntamente eventuali esigenze di modifica agli interventi previsti dal P.U.O., con l'obiettivo di pervenire alla regolare attuazione nei termini di efficacia del PUO stesso, fermo restando il riconoscimento al soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione sino al momento realizzate.

### **10.2. Modalità e procedimenti attuativi**

- 10.2.1. Il soggetto titolare del/dei titolo/i edilizio/i abilitativo/i relativo/i agli interventi previsti dal P.U.O., ai fini dell'attuazione delle opere di



urbanizzazione, qualora, in fase di presentazione del progetto definitivo, risultino soggette alle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016, è individuato/i quale stazione appaltante ai sensi dell'art.3, comma 2, lettera o) del D .Lgs. n. 50/2016, e, come tale, dovrà affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti punti 3.2., nel rispetto della vigente normativa, nonché garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto; a tale fine procederà a quanto previsto dall'art. 31, comma 10, del D. Lgs. n. 50/2016.

- 10.2.2. In ogni caso la stazione appaltante non potrà partecipare alla procedura di selezione, neanche in forma indiretta, attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.
- 10.2.3. Per l'attuazione delle opere, di cui al punto 3.1.1, realizzabili direttamente a carico del soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del DPR n. 380/2001 e s.m.i., se e in quanto di valore inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, del D. Lgs. N. 50/2016, dovrà essere in ogni caso assicurato il rispetto dell'art. 80 del D. Lgs. N. 50/2016.
- 10.2.4. CDP si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma da presentarsi contestualmente al progetto esecutivo delle opere, valutato e ritenuto congruo dall'Ufficio Alta Sorveglianza, che dovrà tenere conto altresì delle modalità e fasi di intervento, stabilite ai sensi delle Norme di Attuazione, e delle disposizioni contenute nel presente atto.
- 10.2.5. CDP si impegna, per sé e/o aventi causa, a informare tempestivamente il Comune di tutte le fasi procedurali relative all'assegnazione dei lavori ed alla relativa attuazione, nel rispetto della vigente normativa, fermo restando che è facoltà del Comune richiedere, in qualsiasi momento, informazione sullo stato degli atti e dei procedimenti, chiedere pertinente documentazione in merito, nonché ad accedere ai cantieri per le opportune verifiche.
- 10.2.6. Dovranno in ogni caso essere comunicati, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 10.2.7. CDP si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C.,



attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).

- 10.2.8. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 15 (garanzie) e 16 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.
- 10.2.9. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.
- 10.2.10. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.
- 10.2.11. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, CDP si impegna, per sé e/o aventi causa, a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.
- 10.2.12. CDP si impegna, inoltre, per sé e/o aventi causa, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.
- 10.2.13. CDP assume a suo carico e/o di suoi aventi causa tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere.

#### **Articolo 11. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO DELLE AREE RELATIVE**

- 11.1. Fermo restando quanto indicato al precedente art.10, CDP si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.



- 11.2. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 12 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 13 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).

## **Articolo 12. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE**

- 12.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 saranno coordinati e controllati dalla struttura comunale incaricata dell'Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.
- 12.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata alla struttura comunale incaricata dell'Alta Sorveglianza delle opere di urbanizzazione e al controllo dell'attività edilizia, a mezzo raccomandata e/o pec, con preavviso di almeno dieci giorni.
- 12.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 31, comma 8 del D. Lgs. n.50/2016, d'intesa con la Civica Amministrazione.
- 12.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 12.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 12.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 12.7. CDP si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
- 12.8. CDP manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento ed esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata.

## **Articolo 13. MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI**



- 13.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 11 (Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/costituzione di servitù di uso pubblico delle aree relative), e fatto salvo quanto previsto al precedente punto 3.3.1., il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione e la costituzione di servitù sulle opere di urbanizzazione e sulle aree, come previsto al precedente articolo 3, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere a carico della parte privata, di cui al richiamato art. 3.
- 13.2. La superficie delle aree in cessione/da asservire di cui al precedente articolo 3 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti degli immobili, da redigersi a cura e spese della parte privata, e da consegnare al Comune all'atto del collaudo, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree e/o consistenza degli immobili.
- 13.3. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze degli spazi da cedere al Comune e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a suo carico tutti gli oneri conseguenti.
- 13.4. Le aree, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti; tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione.
- 13.5. I contratti previsti dal presente articolo verranno stipulati entro sessanta giorni dall'approvazione del collaudo delle relative opere.

#### **Articolo 14. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI**

- 14.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, CDP Immobiliare si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligate, in solido con gli stessi, in caso di mancato formale ed integrale trasferimento degli obblighi medesimi.
- 14.2. In caso di trasferimento delle aree, costituenti i Settori 2 e 3 del P.U.O., a due soggetti distinti, nei relativi atti di cessione dovrà essere inserita apposita clausola che preveda l'obbligazione solidale per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.O. in capo a tutti i soggetti cessionari.



- 14.3. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

## **Articolo 15. GARANZIE**

- 15.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del/i titolo/i abilitativo/i, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.
- 15.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare per ciascun titolo edilizio rilasciato; detto costo sarà risultante dal computo metrico - estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria" vigente al momento della richiesta del titolo edilizio abilitativo.
- 15.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata.
- 15.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo delle fideiussioni, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico - estimativo di cui al precedente punto 3.1.5.
- 15.5. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.
- 15.6. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura del 70%, in relazione al



compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

- 15.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione/asservimento delle opere e delle relative aree di sedime; per le opere, le cui aree risultano vincolate e/o asservite con il presente atto, ai sensi dei precedenti punti 3.3, il relativo importo sarà integralmente svincolato subordinatamente all'approvazione del collaudo delle opere.
- 15.8. A garanzia del pagamento dell'importo correlato alla cessione dell'area, di proprietà di Città Metropolitana, il cui valore espropriativo è riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi del precedente art. 7.4, CDP Immobiliare si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo degli interventi previsti dal PUO, che interessano le aree in questione, idonea fideiussione, avente le caratteristiche di cui al precedente punto 15.1., per un importo pari al valore dell'area, come individuato al medesimo punto 7.4.; la fideiussione sarà integralmente svincolata ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione dell'area stessa al Comune di Genova.
- 15.9. Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.
- 15.10. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
- 15.11. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art. 3, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata

## **Articolo 16. INADEMPIENZE**

- 16.1. In caso di inadempienza di CDP 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.

- 16.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:
- 16.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 10 (Attuazione del Progetto).
  - 16.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
  - 16.2.3. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione e/o mancata ottemperanza agli obblighi di manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico con il presente atto;
  - 16.2.4. rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;
  - 16.2.5. rifiuto di corrispondere alla Città Metropolitana la somma corrispondente al valore espropriativo dell'area, interessata da lavori di adeguamento viabilistico, di cui al precedente punto 3.1.1.
  - 16.2.6. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 15 (garanzie);
  - 16.2.7. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 14 (trasferimento degli immobili a terzi);
  - 16.2.8. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

#### **Articolo 17. TRASCRIZIONE**

- 17.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese di CDP e/o aventi causa, così come gli atti, di cui al successivo punto 17.2.
- 17.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.
- 17.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 10 (attuazione del progetto) e 11 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/costituzione di servitù delle aree relative).

#### **Articolo 18. SPESE**



- 18.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico di CDP Immobiliare, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 18.2. Resteranno altresì a carico di CDP i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi compresi quelli derivanti dall'acquisizione di opere e manufatti da parte del Comune, nonché le spese relative agli atti pubblici di cessione e/o asservimento previsti in convenzione.

**Articolo 19. EFFICACIA DELLA CONVENZIONE - RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.O.**

- 19.1. La presente convenzione avrà efficacia per 10 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della medesima.
- 19.2. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme di attuazione del presente P.U.O., approvate con deliberazione di Giunta Comunale n ..... del ....., che si intendono integralmente richiamate, note ed espressamente accettate da CDP Immobiliare.

