

Repertorio numero

Raccolta numero

CONVENZIONE - QUADRO

che si stipula fra il **Comune di Genova** e la società **Genova High Tech s.p.a.**, con sede in Genova, Via Melen, 83, per l'attuazione del nuovo "Schema di Assetto Urbanistico" del Settore n. 1 dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto n. 4 del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in Genova, via di Francia uno.

Dinnanzi a me, Dottor, Notaio in Genova, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Genova, nessuno richiedendo la presenza dei testimoni, sono comparsi:

Per una parte:

l'Arch. _____, nato a Genova il _____, domiciliato in Genova, via Garibaldi 9;

in qualità di legale rappresentante del:

- **COMUNE DI GENOVA**, Ente Pubblico Territoriale con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, C.F. 00856931102, domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di

_____, come da provvedimento del Sindaco n. ____ del _____.

Per l'altra parte:

- **GENOVA HIGH TECH s.p.a.**, con sede in Genova, via Melen, n.83.

capitale sociale di Euro _____, iscritta presso il Registro delle Imprese di Genova, al numero 01379960998 di Codice Fiscale e al R.E.A al n. 405283, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Luigi Predeval, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale e debitamente autorizzato in forza di..... _____, che per estratto autentico fattone da me Notaio in data odierna, rep. _____, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, omessane la lettura ad istanza dei comparenti.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi invitano a far constare per atto pubblico quanto segue:

Premesso

- a) che GENOVA HIGH TECH S.p.A. è il soggetto attuatore, giusta accordo di programma 4.4.2007, del nuovo "*Parco Scientifico Tecnologico di Genova in località Erzelli (poi anche "il Parco di Erzelli")*", compreso nel Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del Distretto n. 4 del PTC IP ACL (piano territoriale di coordinamento degli insediamenti produttivi dell'area centrale ligure);
- b) che, al fine di sviluppare il Parco di Erzelli, GENOVA HIGH TECH S.p.A. (poi "**GHT**") ha elaborato un primo schema di assetto urbanistico (poi "**SAU 2007**"), approvato dalle amministrazioni competenti con accordo di programma concluso e stipulato in data 4.4.2007;
- c) nella medesima data 4.4.2007 Regione Liguria, Comune di Genova e Università degli Studi di Genova hanno sottoscritto un ulteriore Accordo di Programma, avente ad oggetto la ricollocazione del Polo Genovese di Ingegneria dell'Università nel Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli;

d) che il SAU 2007, in conformità al PTC IP ACL, consisteva in uno studio di progettazione urbanistica, comprensivo di elaborati tecnici, grafici, descrittivi ed anche normativi e di una convenzione quadro (poi, “**la prima Convenzione Quadro**”), per la realizzazione di un complesso di opere ad uso privato e pubblico, consistenti in attività formativa, produttiva (nel settore *high tech*), residenziale, direzionale, commerciale, di connettivo urbano, con le correlative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) che GHT e Comune di Genova, con atto a rogito Notaio Cattanei in data 21.12.2007, repertorio n. 10250 e raccolta n. 3664, hanno stipulato la Convenzione Quadro (la prima Convenzione Quadro) ai fini dell’attuazione dello SAU approvato con il ridetto Accordo di Programma del 4.4.2007;

f) che, successivamente, GHT ha stipulato con il Comune di Genova (poi “**il Comune**”) i seguenti atti convenzionali e suppletivi:

f.1. convenzione urbanistica attuativa relativa al Progetto Unitario del Sub Settore n. 4 in data 2.3.2009, repertorio n. 11707 e raccolta n. 4665;

f.2. atto suppletivo alla prima Convenzione Quadro del 25.10.2016, n. 45189 di repertorio e n. 32328 di raccolta, relativamente al Parco a Verde Pubblico;

f.3. convenzione urbanistica attuativa per il primo lotto (“Lotto A”) del Parco a Verde Pubblico del 13.06.2017, a rogito Notaio, repertorio n. 25735 e raccolta n. 10813, integrativa della convenzione urbanistica del progetto Unitario del Sub Settore n. 4;

f.4 a seguito della sottoscrizione, avvenuta in data 24.10.2017 e in forma digitale in data 31.10.2017, dell’ Accordo di Programma

sostitutivo dell' Accordo di Programma del 4.4.2007, fra Regione Liguria, Comune di Genova e Università degli Studi di Genova per la realizzazione del Nuovo Polo di Ingegneria - Nuova Scuola Politecnica, è stato stipulato l'Accordo del 28.6.2018 tra Comune di Genova, Università degli Studi di Genova e GHT, avente ad oggetto la regolamentazione dell'attuazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente collegate al Sub Settore n. 1, in parte da realizzarsi nell'ambito dell'appalto per la costruzione della stessa Nuova Scuola Politecnica e in parte da realizzarsi a cura di GHT;

g) che, inoltre, in attuazione del SAU 2007, GHT ha presentato al Comune i seguenti progetti, unitari e definitivi, approvati con gli atti nell'elenco che segue:

- g.1.) Progetto Unitario per il Sub Settore n. 4, approvato dal Comune D.D. 2009/210.0.0/8 del 2/3/2009;
- g.2.) Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione idrogeologica del Parco Scientifico e Tecnologico nel suo complesso, approvato dal Comune con D.D. 2009/210.0.0/9 del 2/3/2009;
- g.3.) Progetto Edilizio dell'edificio A nel Sub Settore n. 4, approvato dal Comune con Permesso di Costruire n. 153 del 17/03/2009;
- g.4.) Progetto Edilizio dell'edificio B nel Sub Settore n. 4, approvato dal Comune con D.D. 2011/118.18.0/77 del 08/08/2011;
- g.5.) Progetto Unitario del Parco verde pubblico e dell'edificazione residenziale a contorno – Sub Settore n. 9, approvato dal Comune con D.D. n. 2016-118.0.0.-20 del 14/11/2016;

g.6.) Progetto Definitivo lotto A del Parco verde pubblico, approvato dal Comune con D.D. n. 2017-118.18.0-59 del 04/10/2017;

h) che GHT, sempre in attuazione del SAU 2007, ha realizzato, ad oggi, le seguenti opere:

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE:

convenzione attuativa del Sub Settore 4:

- h.1.) adeguamento funzionale della via Melen;
- h.2.) nuovo tratto di viabilità in prosecuzione di via dell'Acciaio fino alla spianata di Erzelli;
- h.3.) collegamento viabilistico provvisorio di via dell'Acciaio e di via Melen con il Sub Settore n. 4;
- h.4.) interconnessione viabilistica con la via Sant'Elia e tratto viabilistico prospiciente il Sub Settore n. 4;
- h.5.) sottoservizi impiantistici a servizio del Parco Erzelli in via Sparta e via Sant'Elia (rete fognaria nera, cavidotti per l'energia elettrica, per la fibra ottica etc.);
- h.6.) sottoservizi impiantistici a servizio del Parco Erzelli lungo corso Perrone, salita Capuccini e via Monte Guano (rete del gas, cavidotti per la media tensione, rete idrica industriale, fibra ottica etc.);
- h.7.) rete di approvvigionamento dell'acqua potabile;
- h.8.) rete di distribuzione dei sottoservizi impiantistici interna al Parco Erzelli;
- h.9) parcheggio pubblico del Sub Settore n. 4 con accesso diretto da via Sant'Elia;
- h.10) sistemazione a verde pubblico di pendice tra il Sub Settore n. 4 e via Sant'Elia, compreso il relativo percorso pedonale;
- h.11) sistemazione idrologica e ambientale del rio Campasso;

- h.12) sistemazione idrologica e ambientale del rio Negrone;
- h.13) sistemazione idrologica e ambientale del rio Secco;
- h.14) sistemazione a verde della piastra a quota + 120 m del sub Settore n. 4;

atto integrativo alla convenzione quadro 25.10.2016 e convenzione attuativa
Lotto A del Parco a Verde Pubblico:

- h.15.) Lotto A del Parco a Verde Pubblico;

GHT ha realizzato anche l'interramento di due linee di elettrodotti di Alta Tensione (di competenza di TERNA ed ENEL, interferenti con l'area est del Parco Erzelli), nonché in parte una linea di elettrodotto di Alta Tensione (di competenza di RFI), interferente con l'area ovest del Parco Erzelli;

2) CENTRALE DI COGENERAZIONE:

GHT ha realizzato la centrale di cogenerazione a servizio dell'intero Parco Erzelli nell'ambito del Sub Settore n. 2;

3) OPERE AD USO PRIVATO:

GHT ha realizzato n. 2 fabbricati nel Sub Settore n. 4 (rispettivamente denominati "Edificio A – funzione AE3 industria ad alta tecnologia"; "Edificio B – funzione AE3 industria ad alta tecnologia e FU3 connettivo urbano), per circa 40.000 m²;

GHT ha realizzato la ricollocazione di due attività produttive insistenti nel Parco Erzelli ed interferenti con la sua realizzazione, ricollocate nel Sub – Settore n. 10 e in un'area prospiciente al Sub - Settore 10 esterna al Parco Erzelli;

i) che, nel Sub Settore n. 1, è in corso di progettazione/realizzazione l'intervento della Nuova Scuola Politecnica dell'Università degli Studi di Genova e delle relative Opere di urbanizzazione, per la quale GHT ha ceduto all'Università stessa la proprietà dell'area compresa nel su detto Sub –

Settore 1 ed il relativo progetto, in esecuzione di specifiche intese fra le parti, mentre è in fase di avvio la procedura per l'approvazione dei progetti definitivi, con l'acquisizione dei prescritti pareri ed assentimenti amministrativi, da parte dell'Università per la Nuova Scuola Politecnica e da parte di GHT per le relative Opere di Urbanizzazione;

l) con determinazione dirigenziale 13.02.2020, 2020-151.0.0.-10, è stata approvata la nuova Analisi di Rischio per l'area di Monte Guano;

m) che l'efficacia dello SAU, approvato con Accordo di Programma 4.4.2007, è stata prorogata fino al 21.12.2020 dall'art. 30, comma 3 bis, della L. 98/2013;

n) che, al fine di assicurare la continuità dell'iniziativa, tenendo anche conto di alcune modifiche del quadro programmatico ed accordi nel tempo intervenuti, nonché dell'obiettivo di migliore definizione delle problematiche ed esigenze connesse alla progettazione e realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico, GHT ha incaricato lo Studio del Prof. Arch. Paolo Caputo di Milano di elaborare un nuovo SAU, in variante al SAU 2007, di seguito detto "**SAU 2019**";

o) che il prof. arch. Paolo Caputo ha consegnato a GHT gli elaborati grafici, tecnici e descrittivi, nonché normativi, di cui si compone il SAU 2019, mentre lo Studio dell'Avv. Corrado Augusto Mauceri di Genova ha consegnato a GHT lo schema della nuova convenzione quadro accedente al SAU 2019 stesso (poi, "**la Convenzione Quadro**"), il tutto giusta l'elenco elaborati di cui *infra*; gli elaborati di SAU sono stati consegnati al Comune di Genova da GHT in data 15.11.2019, in buona parte sostituiti in data 15.05.2020;

p) che il perimetro del SAU 2019 e la relativa estensione territoriale, pari a mq 474.000, coincidono con quelle del SAU 2007 e la situazione patrimoniale aggiornata è rappresentata nella tavola A.3 allegata sub "...";

q) che, analogamente allo SAU 2007, il nuovo studio di progettazione urbanistica è articolato in Sub settori, progressivamente numerati in analogia al SAU 2007, ma con diversa articolazione delle perimetrazioni, in funzione delle mutate funzioni previste e del nuovo assetto morfologico proposto;

r) che la superficie lorda utile (poi, "SLU") edificabile complessiva del SAU 2019 è pari a 416.000 m² e comprende le SLU dei Sub-Settori già realizzati (anche in parte), la SLU dei Sub-Settori n. 10 (ricollocazione attività esistente) e n. 11 di mantenimento. Rispetto alla SLU complessiva del SAU 2007, pari a 413.000 m², si ha un incremento di 3.000 m² per l'attuazione delle previsioni del Sub-Settore 12 (di proprietà del Demanio dello Stato) ed in particolare:

- la realizzazione di un presidio di polizia di circa 1.000 m² a cura e spese del soggetto attuatore GHT, già oggetto di atto di impegno richiamato nelle premesse della citata Convenzione Quadro 21.12.2007;
- la realizzazione di una struttura con destinazione residenziale di circa 2.000 m² destinata alle Forze dell'Ordine, a cura e spese del Demanio dello Stato.

s) che il SAU 2019 si compone dei seguenti elaborati tecnici, grafici, descrittivi e normativi, come sopra acquisiti a protocollo dal Comune di Genova in data 15.11.2019 e in parte sostituiti in data 15.05.2020 prot. n. _____ e successivamente integrati/aggiornati:

1) INQUADRAMENTO URBANISTICO

0.1 PUC Vigente: assetto urbanistico e sistema dei servizi pubblici

0.2 PTCP - Assetto insediativo

0.3 Confronto perimetro SAU 2007 - SAU 2019

2) ELABORATI GENERALI

A.1 Localizzazione intervento su ortofoto

A.2 Planimetria stato attuale con delimitazione area di intervento

A.3 Planimetria catastale con delimitazione area di intervento

A.4 Sezioni generali – stato attuale

3) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

B.1 Vincoli territoriali

B.2 “Progress” rispetto a SAU 2007

B.3 Documentazione fotografica

B.4 Esposizione dei terreni

B.5 Pendenze dei terreni

4) RETI INFRASTRUTTURALI

C.1 Rete infrastrutturale - Inquadramento generale nella configurazione attuale (scala 1:5000)

C.2 Rete infrastrutturale - Inquadramento generale nella configurazione attuale (scala 1:2000)

C.3 Reti infrastrutturali a servizio del PST Erzelli nella configurazione di progetto

5) ZONIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

D.1 Planimetria generale – zonizzazione delle funzioni

D.2 Conteggio volumetrie in progetto

D.3 Linee guida del progetto urbanistico

6) SISTEMA DEL VERDE

E.1 Planimetria sistema del verde e relative tipologie

E.2 Sequenza realizzativa dei Sub settori e relative opere di urbanizzazione

E.3 Relazione esplicativa delle ipotesi di sequenza realizzativa dei lotti del parco

7) PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA

F.1 Ortofoto con Planivolumetrico (scala 1:5000)

F.2 Planivolumetrico (scala 1:2000)

F.3 Planivolumetrico (scala 1:1000)

F.4 Planimetria interrati / seminterrati / accessi veicolari

F.5 Planimetria quota spazio pubblico (+120 /+ 121 mt s.l.m.)

F.6 Sezioni di progetto (scala 1:1000)

F.7 Rendering

F.8 Rendering

8) RELAZIONE TECNICA

R.1 Relazione tecnica

All.1 Tabella densità edilizie articolate per funzioni e subsettori

All.2 Tabella delle prestazioni obbligatorie e dei parcheggi pertinenziali articolata per funzioni

9) RELAZIONE GEOLOGICA

G.1 Relazione geologica

G.2 Ubicazioni indagini geognostiche e geofisiche

G.3 Carta geologica e geomorfologica

G.4 Carta idrogeologica

G.5 Sezioni geologiche interpretative

10) RELAZIONE IDRAULICA

I.1 Relazione idraulica

11) NORME e CONVENZIONI

Schema Norme di Attuazione

Schema Convenzione Quadro

12) VERIFICA ASSOGGETTAMENTO A VAS

Rapporto preliminare

Allegato – Nota Isaf

Allegato – Studio del Traffico

Allegato – Studio Acustico

t) che, relativamente al tema del sistema infrastrutturale, il Parco Erzelli è reso attualmente accessibile mediante i collegamenti viabilistici realizzati in attuazione del SAU 2007, quali i seguenti:

- via Melen / via Vallebona, direttamente collegata al casello autostradale Genova-Aeroporto, alla nuova viabilità a mare, al quartiere di Borzoli tramite la galleria realizzata da Cociv nel 2017 ed all'Aeroporto Cristoforo Colombo;
- via Perotto, realizzata *ex novo* nel 2009/2010;
- via Sant'Elia, il cui tratto terminale è stato realizzato nel 2011.

La distribuzione interna al Parco Erzelli, attualmente, è garantita da una viabilità provvisoria;

u) che il SAU 2019 prevede il completamento di tale distribuzione con un tracciato ad anello in fregio alla spianata, da cui si dipartono le accessibilità alle autorimesse presenti in tutti i Sub - settori, mentre è prevista l'ottimizzazione del collegamento via Perotto – via Siffredi, tramite la realizzazione di una galleria artificiale che si conetterà a via Siffredi, la cui ipotesi di tracciato è indicata nell'elaborato C.3 del SAU 2019;

v) che il sistema infrastrutturale sarà completato dalle seguenti opere pubbliche di competenza della PA:

- la nuova Stazione Ferroviaria Erzelli – Aeroporto, localizzata in prossimità dell'attuale rotatoria via Siffredi/via Albareto;
- un sistema di trasporto pubblico, ad oggi prefigurato con sistema di monorotaia per il collegamento dalla nuova stazione ferroviaria alla spianata di Erzelli, inserito in un più ampio programma di collegamento Aeroporto-Erzelli;

z) che con Decreto del Direttore Generale datato 27.05. 2020 la Regione Liguria ha decretato la rettifica della Scheda normativa del PTC-ACL relativa all'Area di Intervento n. 11 – Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli – con l'inserimento come funzione caratterizzante “SM4 SANITA”;

aa) che con deliberazione di Giunta Comunale n. in data ... è stata promossa la stipulazione di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 58 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., tra Regione Liguria, Comune di Genova ed Università di Genova finalizzato all'approvazione dello SAU di che trattasi;

bb) che, a seguito dello svolgimento del procedimento ai sensi dell'art. 58 L.R. 36/1997 e s.m.i. ed acquisito l'assenso all'Accordo di Programma espresso da Regione Liguria con.... e dall'Università degli Studi di Genova con....., in data...., l'Accordo di Programma per l'approvazione dello SAU in esame è stato stipulato in data.....;

cc) che, con l'approvazione del SAU 2019, conserveranno efficacia, oltre ai titoli abilitativi già emanati ed alle convenzioni ed accordi già stipulati, il Progetto Unitario del Parco a Verde Pubblico e relative convenzioni attuative, quali riferimenti per gli interventi già attuati, fermo restando che, in ragione dell'aggiornamento degli elaborati del progetto del Parco stesso, da approvarsi contestualmente al SAU 2019, nelle convenzioni attuative da stipularsi dovranno essere assunte le opportune pattuizioni per il coordinamento tra le parti già attuate e gli interventi ancora da realizzare;

dd) in particolare, al fine di consentire tale coordinamento in relazione al “Lotto A” del Parco, già attuato, che nel SAU 2019 vede modificato il suo assetto, le relative pattuizioni patrimoniali e gli impegni manutentivi assunti con convenzione in data 13.06.2017, citata in precedenza, saranno ridefiniti, ove necessario, in accordo tra le parti al momento dell'attuazione dei lotti limitrofi e, pertanto, nelle more, la porzione di Parco già realizzata sarà aperta

al pubblico con oneri di gestione e manutenzione a carico di GHT, secondo le modalità già in uso a far data dal 17.05.2019. GHT concorderà, sempre nelle more, con il Comune eventuali usi eccezionali del Parco, quali singoli eventi o manifestazioni e la collocazione di piccole strutture provvisorie per la distribuzione al pubblico di alimenti e bevande, salva l'acquisizione dei permessi necessari ai sensi di legge;

Tutto ciò premesso

fra le parti come sopra costituite

si conviene e si stipula

quanto segue

Articolo 1 – Validità delle premesse

1.1. Le suesposte premesse, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Quadro (poi detta, in breve, “**la Convenzione Quadro**”), unitamente alle Norme di Attuazione del SAU 2019 del Settore n. 1 dell'Area di Intervento n. 11 del PTC IP ACL, nonché agli elaborati tutti costituenti il SAU 2019 di cui *in premessa*.

Articolo 2 – Oggetto della Convenzione

2.1. La Convenzione ha per oggetto la disciplina generale del nuovo SAU Erzelli 2019 e la regolamentazione degli obblighi che Genova High Tech S.p.A. (poi detta anche “**GHT**” o “**il Soggetto Attuatore**”) deve adempiere per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 1, di cui alle premesse.

2.2. La presente Convenzione Quadro che, fatto salvo quanto precisato alla premessa cc), sostituisce la prima Convenzione Quadro, costituisce il quadro

di riferimento, propedeutico al completamento dell'attuazione del nuovo Parco Erzelli, disciplinando le modalità attuative degli interventi ammessi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei collegamenti ai servizi pubblici esistenti e degli interventi di riqualificazione e sistemazione morfologica, idrogeologica ed ambientale, necessari per rendere accessibili e fruibili le attività di cui al Settore n. 1.

2.3 Le parti danno atto che le opere di sistemazione e riqualificazione morfologica, idrogeologica ed ambientale, le opere di urbanizzazione e le opere private indicate in premessa, in esecuzione dei progetti unitari e definitivi parimenti in premessa indicati, hanno comportato la parziale realizzazione del Parco di Erzelli, in conformità allo stato di fatto meglio raffigurato e descritto negli elaborati del SAU 2019 (Elaborato B.2 "Progress" rispetto a SAU 2007)

Articolo 3. – Previsioni insediative e linee guida dello SAU

3.1. Struttura dello SAU – Suddivisione in Sub-Settori

Il Settore n. 1 è suddiviso in n. 13 Sub - settori, i quali costituiscono ambiti minimi da attuare tramite Progetti Edilizi convenzionati:

- **Sub-Settore 1:** Formazione (SM1), Nuova Scuola Politecnica di Genova;
- **Sub-Settore 2:** Centrale di cogenerazione e funzioni compatibili (Sub-Settore già attuato)
- **Sub-Settore 3:** Sanità (SM4)
- **Sub-Settore 4a:** Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3) (Sub-Settore in parte già attuato)

- **Sub-Settore 4b:** Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 5a:** Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 5b:** Ricettività (FU2) / Residenza (FU1); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 6a e 6b:** Residenza (FU1); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 7a:** Direzionalità e terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Ricettività (FU2); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 7b e 7c:** Residenza (FU1); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 8a, 8b, 8c:** Residenza (FU1)
- **Sub-Settore 9:** Direzionalità, terziario avanzato (AE2) / Industrie ad Alta Tecnologia (AE3); Connettivo urbano (FU3)
- **Sub-Settore 10:** Ricollocazione attività già esistenti nel Settore n.1 (Sub-Settore già attuato)
- **Sub-Settore 11:** Mantenimento dell’assetto esistente con funzione Residenza (FU1)
- **Sub-Settore n. 12:** Area VA2 appartenente al Demanio dello Stato: Servizi Speciali (SM7) presidi di polizia ed attività connesse (SM7), residenza (FU1); sistemazione naturalistica
- **Sub-Settore 13:** Parco Pubblico (SM2).

3.2. Linee guida per lo sviluppo dello SAU

Il nuovo SAU 2019 si fonda su alcune linee guida e, in particolare (v. elaborati D1 “Planimetria generale- zonizzazione delle funzioni” e F3 “Planivolumetrico” allegati), sulle seguenti:

- 1.) localizzazione del nuovo Ospedale del Ponente nel Sub Settore n. 3 per una S.L.U. complessiva di 60.000 mq, in corrispondenza del punto di massima accessibilità, sia in termini di mobilità veicolare ordinaria, sia in termini di mobilità pubblica (collegamento verticale pubblico tramite monorotaia), a limitata distanza dalla Nuova Scuola Politecnica, in conformità alle previsioni del PTC IP ACL e del P.U.C. vigenti;
- 2.) integrazione della struttura ospedaliera con volumetrie destinate a funzione direzionale, terziario, produttiva ad alta tecnologia e ricettiva (collocate nei Sub settori nn. 9, 5a, 5b);
- 3.) completamento del Sub Settore n. 4 con volumetrie destinate a direzionale, terziario ed industrie ad alta tecnologia;
- 4.) conferma dell'insediamento della Nuova Scuola Politecnica nel Sub Settore n. 1, per una S.L.U. di 60.000 m², con la precisazione che la S.L.U. residua, rispetto alla superficie totale assegnata dal SAU 2007 al Sub Settore n. 1, pari a 20.000 mq, resta nella disponibilità di GHT ed inclusa nella SLU complessiva del S.A.U. 2019 ancorché al momento non localizzata e definita a livello di progettazione urbanistica; per l'utilizzo di detta SLU GHT potrà presentare, in seguito, proposte o, preve intese con l'Università degli Studi di Genova, nel Sub Settore n. 1, con destinazione ad ampliamento della Nuova Scuola Politecnica, o, sempre preve intese con l'Università, con destinazione a residenze universitarie (FU2), mensa e servizi, o, in alternativa, in altri sub settori, con destinazioni ammesse dalle N.T.A. del SAU 2019, anche in deroga alle disposizioni dettate per il sub – settore prescelto.

- 5.) conferma del sistema infrastrutturale a servizio della Nuova Scuola Politecnica, anche esterno al perimetro di SAU, secondo le pattuizioni convenzionali vigenti;
- 6.) conferma dell'assetto infrastrutturale di accesso al Parco Erzelli;
- 7.) inserimento di volumetrie a destinazione residenziale nelle aree a sud e ad ovest della spianata (Sub - settori nn. 6a, 6b, 7b, 7c, 8a, 8b, 8c);
- 8.) inserimento di un complesso (Sub - settore n. 7a) destinato a funzioni miste (direzionale; produttiva leggera), afferente alla destinazione terziario e ad attività ricettiva, a delimitazione dello spazio destinato alla mobilità pedonale;
- 9.) conferma del primo lotto (Lotto A) del Parco a Verde Pubblico e della prevista piazza antistante la Nuova Scuola Politecnica, secondo le previsioni del SAU 2007, e loro integrazione con un sistema articolato di parchi, giardini ed altri spazi, volto a valorizzare il rapporto tra volumi e spazi aperti; tale sistema, nel suo complesso, conferma e ribadisce le quantità di superficie a “*verde pubblico*” già previste dal SAU 2007, ponendosi alla quota “*zero*” pari a 120,00 m / 121,00 m s.l.m.;
- 10.) continuità fruitiva al Parco Verde di tipo diffuso attraverso piani terra porticati.

Articolo 4 – Sistema del Verde

4.1. Con riferimento al Parco a Verde Pubblico previsto dal SAU 2019 (v. elaborato E.1 “*Planimetria del sistema del verde e relative tipologie*” allegato), il Nuovo SAU prevede un sistema del verde che consente di

riconnettere l'area verde di Monte Guano alla pendice del Colle Erzelli con un percorso che si distende lungo il crinale fra le vestigia del Forte Monte Guano e del Forte Erzelli, completato dal verde di cornice, così che, complessivamente, il Sistema del Verde del SAU 2019 ammonta a circa 329.000 m², comprensivi dei 97.000 m² di verde di cornice, ed è articolato in tre ambienti naturali posti in sequenza:

- sistemazione naturalistica del Monte Guano (circa 106.000 m²)
- parco centrale diffuso (circa 103.000 m²);
- sistemazione naturalistica dell'area demaniale intorno al forte Erzelli (circa 22.000 m²);

4.2. In particolare, la “*Sistemazione naturalistica – Parco di Monte Guano*”, che occupa la parte settentrionale e più alta del comprensorio, con il culmine del Monte Guano, riguarderà interventi non invasivi, orientati alla valorizzazione del patrimonio boschivo/arbustivo esistente, alla valorizzazione degli elementi percettivi e delle visuali, al mantenimento ed alla valorizzazione, ove presenti, degli elementi storico-edilizi, nonché a garantire la fruibilità dell'area naturalistica mediante percorsi e aree di sosta nei punti più panoramici;

4.3. Il *Parco centrale diffuso* sarà costituito dalla parte centrale, che dovrà integrare il progetto già realizzato (Lotto A), con un nuovo disegno delle due parti terminali, ed interessa l'intero “*piano zero*” (a quota 120 / 121,00 m s.l.m.) del sistema urbano, aperto alla pubblica fruizione senza soluzione di continuità, a tal fine l'edificazione essendo prevista con un impianto strutturale e morfologico su pilastri, che conserva alla quota zero uno spazio libero arioso, con la piena apertura al pubblico delle aree, fatta sola eccezione per i volumi di accesso verticale agli edifici (scale, ascensori, ingressi e connettivo) e del blocco del nuovo Ospedale del Ponente;

4.4. La “*Sistemazione naturalistica – Area Demaniale*” costituisce il terzo ed ultimo ambito del Sistema del Verde, di proprietà del Demanio dello Stato, posta al limite sud del Parco Erzelli, dove sono presenti le vestigia del Forte Erzelli, attualmente contornate da formazioni antropiche degradanti. Tale area sarà oggetto di una sistemazione naturalistica, che riguarderà interventi non invasivi atti a garantirne la fruibilità mediante il ripristino dei percorsi esistenti e la realizzazione di aree di sosta nei punti più panoramici, oltre al mantenimento ed alla valorizzazione, ove presenti, degli elementi storico-edilizi

4.5. Fermo restando l’obbligo di GHT e/o aventi causa di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco a Verde pubblico, gli specifici interventi potranno essere disciplinati dalle singole convenzioni attuative al fine di definire eventuali standard realizzativi, gestionali e manutentivi delle aree ancora da attuare, con l’obiettivo di garantire l’omogeneità compositiva del Parco a Verde; per quanto riguarda il verde di cornice, comprendente aree che delimitano l’insediamento lungo le pendici est, sud ed ovest, il relativo patrimonio arboreo esistente sarà oggetto di attività di manutenzione delle essenze arboree meritevoli di conservazione, integrato eventualmente con nuove immissioni.

Articolo 5 – Opere di urbanizzazione del SAU 2019

5.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a progettare ed a realizzare, a propria cura e spese, giusta le specifiche pattuizioni che saranno contenute nelle singole Convenzioni Attuative, le opere di urbanizzazione ed i servizi indicati negli elaborati del SAU 2019 (con particolare riferimento agli elaborati C.3, E.1, E.2) e nelle relative Norme di Attuazione, che si specificano in appresso, distinti per singolo Sub – Settore:

1) Sub – Settore 1 (Elaborato E.2 – Fase 2)

- tratto di viabilità tra rotatoria E - rotatoria C - rotatoria D (già realizzata) – rotatoria F con i relativi sottoservizi, parcheggi e sistemazioni esterne;
- piazza antistante la Nuova Scuola Politecnica (insistente in parte su area VD e in parte su area VD1) e relativi collegamenti con il Monte Guano tramite passerelle
- Sistemazione naturalistica del Monte Guano (area VB)
- Collegamento viabilistico Via dell'Acciaio -Via Siffredi;

In coerenza con quanto previsto dall'accordo stipulato con Comune ed Università degli Studi di Genova in data 28 giugno 2018, richiamato in premessa, GHT assume inoltre a proprio carico gli oneri di realizzazione del parcheggio pubblico in sottosuolo, qualificato come opera di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi contestualmente ai lavori relativi al complesso della Nuova Scuola Politecnica, nonché le opere di regimentazione delle acque, di risanamento idrogeologico, di interrimento/spostamento elettrodotti, a completamento di quanto realizzato con il SAU 2007, e la predisposizione degli impianti di alimentazione per il Sub Settore 1, adeguata alle specifiche esigenze della Nuova Scuola politecnica e dei suoi laboratori tecnologici, ricadenti nelle aree esterne al perimetro dell'area di proprietà Unige.

2) Sub – Settore 3 (Elaborato E.2 – Fase 3)

- tratto di viabilità tra rotatoria A (già realizzata, e da adeguare) - rotatoria G con i relativi sottoservizi, parcheggi, sistemazioni esterne
- tratto di viabilità tra rotatoria A (già realizzata, e da adeguare) - rotatoria B e rotatoria C, con i relativi sottoservizi, parcheggi e sistemazioni esterne e relative coperture a verde (porzione area VD1)

- le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area destinata a parcheggio dell'ospedale (area VD), l'area di connessione fra l'Ospedale e la stazione di arrivo del trasporto su monorotaia (VD1), soprastante la viabilità
- 3) *Sub – Settori 4b e 6a (Elaborato E.2 – Fase 4)*
- tratto di viabilità tra Sub-settore 4 - rotatoria G con i relativi sottoservizi, parcheggi e sistemazioni esterne;
 - le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area VD del Sub-Settore 6a
- 4) *Sub – Settori 5a, 5b, 6b e 9(parte) (Elaborato E.2 – Fase 5)*
- le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area VD dei Sub-Settori 5a,5b,6b e 9 (parte)
 - copertura a verde in corrispondenza rotatoria B (porzione area VD1)
 - la sistemazione a verde definitiva della porzione di parco VA già realizzata in parte con l'esecuzione del lotto A
- 5) *Sub – Settori 7a, 7b e 8a (Elaborato E.2 – Fase 6)*
- tratto di viabilità tra la rotatoria A e la via Perotto, con i relativi sottoservizi, parcheggi e sistemazioni esterne;
 - posa di sottoservizi in via Perotto connessi ai Sub-Settori 7a, 7b e 8a;
 - le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area VD dei Sub-Settori 7a, 7b e 8a
 - le sistemazioni a verde entro le aree VA1
- 6) *Sub – Settori 8b e 9 parte (Elaborato E.2 – Fase 7)*
- le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area VD dei Sub-Settori 8b e 9 parte
- 7) *Sub – Settori 7c, 8c, 9 parte (Elaborato E.2 – Fase 8)*

- tratto di viabilità tra la via Perotto ed il Sub-settore 8c, con i relativi sottoservizi, parcheggi e sistemazioni esterne;
- le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area VD dei Sub-Settori 7c, 8c, 9 (parte)
- la sistemazione a verde entro l'area VA1 e la copertura a verde (area VD1) del tratto di viabilità tra la rotatoria A e la via Perotto
- la sistemazione naturalistica dell'area del Demanio dello Stato (VA2).

5.2. Le parti danno atto che le seguenti opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente e/o funzionali al Sub Settore 3, destinato al Nuovo Ospedale del Ponente:

- tratto di viabilità tra rotatoria A, rotatoria B e rotatoria C, con i relativi sottoservizi, parcheggi e sistemazioni esterne e relative coperture a verde (area VD1)
- le sistemazioni esterne del verde su struttura entro l'area destinata a parcheggio dell'ospedale (area VD), l'area di connessione fra l'Ospedale e la stazione di arrivo del trasporto su monorotaia (area VD1)
- collegamento viabilistico Via dell'Acciaio - Via Siffredi, la cui ipotesi di tracciato è indicata nell'elaborato C.3 del SAU 2019

sono attualmente a carico del Soggetto Attuatore.

Qualora GHT addivenga alla cessione a Regione Liguria, o ad altro Ente da Regione designato, dell'area del Sub settore n. 3, con il relativo indice di fabbricabilità, destinata alla realizzazione del Nuovo Ospedale del Ponente, secondo localizzazione prevista dal PTC IP ACL, dal PUC di Genova e dal Programma Sanitario regionale, gli impegni assunti da GHT con la presente convenzione quadro in riferimento alle opere suddette saranno rimodulati in

conformità alle intese che potranno essere stipulate con i suddetti Enti nel quadro dell'atto di cessione della proprietà dell'area su detta, specialmente rispetto alla competenza esecutiva.

In difetto dei presupposti giuridici sopra indicati (cessione dell'area e dei diritti edificatori del Sub Settore n. 3, con formale ed integrale trasferimento delle obbligazioni in capo a GHT ad altro soggetto), resterà fermo l'obbligo del Soggetto Attuatore di realizzare le su dette opere di urbanizzazione.

5.3. Le parti danno inoltre atto che le opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente al Sub Settore 1, destinato alla Nuova Scuola Politecnica, sono regolate dagli atti speciali citati in premessa, il cui iter attuativo è stato già avviato sempre come indicato in premessa, avuto in ogni caso riguardo alle disposizioni del precedente punto 5.2. per quanto riguarda il collegamento Via Siffredi-Via dell'Acciaio.

5.4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate contestualmente al completamento degli interventi edilizi nei singoli Sub settori, cui le opere stesse saranno state associate dalle singole Convenzioni Attuative, e comunque prima della presentazione di segnalazione certificata di agibilità delle opere private.

5.5. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a cedere al Comune, ovvero ad asservire all'uso pubblico perpetuo, nel secondo caso con oneri di manutenzione a proprio carico, le aree afferenti le opere di urbanizzazione realizzate, unitamente a tutte le opere, impianti e manufatti su di esse realizzati, subordinatamente all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere stesse, secondo le modalità e condizioni che verranno definite nell'ambito delle Convenzioni Attuative di ciascun Sub – Settore.

5.6. Le Parti danno atto che il Soggetto Attuatore ha già realizzato il primo lotto (Lotto A) del Parco a Verde Pubblico, che inoltre con l'Atto Suppletivo

alla Convenzione Quadro 25.10.2016, repertorio n. 45189 e raccolta n. 32328, ha assunto l'impegno, che conferma con la sottoscrizione del presente atto, a provvedere alla gestione e manutenzione dell'intero Parco a Verde Pubblico.

Articolo 6 – Scomputo dalla quota del contributo per opere di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione

6.1. Dalla quota di contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, che il soggetto attuatore dovrà corrispondere all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi sarà scomputato, con le modalità da definire in sede di convenzione attuativa, al momento del rilascio/acquisizione dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli Sub – Settori, il costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore si è obbligato a realizzare in forza della Convenzione Quadro, come assegnate ai singoli Sub – Settori e fasi di attuazione del SAU 2019.

6.2. Le parti danno atto che, nel periodo 2009/2019, il Soggetto Attuatore ha già realizzato le opere di sistemazione e riqualificazione morfologica, idrogeologica ed ambientale, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate in premessa e che tali opere sono state collaudate, ne è stato individuato il valore scomputabile e consegnate al Comune, ovvero rese accessibili al pubblico, previi gli adempimenti e verifiche di legge per la loro fruizione.

Articolo 7 - Modalità Attuative

7.1. Lo SAU sarà attuato per fasi, in conformità a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, mediante Progetti Edilizi convenzionati, inerenti i singoli Sub – Settori; in particolare i progetti edilizi dovranno essere

valutati da ENAC per la compatibilità con i vincoli aeroportuali di edificazione in altezza sopravvenuti, dandosi atto che il SAU 2019 ha recepito come altezza massima la quota di 178,50 mt s.l.m. relativa agli edifici già realizzati nel Sub Settore n. 4. E' facoltà del Soggetto Attuatore presentare, contestualmente al primo Progetto Edilizio del singolo sub – settore, apposito elaborato integrativo del Progetto Edilizio stesso (che potrà comprendere anche solo una parte del sub – settore), in forma di schema planimetrico raffigurante l'assetto, ovvero la sistemazione complessiva dell'intero sub – settore, con la raffigurazione delle relative opere di urbanizzazione. Tale schema avrà valore di atto istruttorio e di esso il Soggetto Attuatore potrà avvalersi anche allo scopo di proporre al Comune l'applicazione delle flessibilità attuative previste dalle n.t.a. del SAU 2019.

7.2. Il Progetto Edilizio convenzionato di ogni Sub – Settore dovrà comprendere una proporzionale quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di verde pubblico e dovrà essere corredato da Atto Unilaterale d'Obbligo, recante l'impegno a stipulare con il Comune di Genova la Convenzione Attuativa avente ad oggetto le prestazioni connesse al singolo Sub - Settore. Gli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria saranno assunti, di massima, nel rispetto delle fasi attuative indicate nelle Norme di Attuazione e negli elaborati del SAU 2019.

7.3. Le Convenzioni relative ai singoli Sub - settori dovranno disciplinare, in particolare, le modalità di attuazione della proporzionale quota delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di verde pubblico connesse al Sub-settore stesso, in conformità alle Norme di Attuazione e agli elaborati del presente SAU, e come rappresentato in particolare nell'elaborato E.2 "Sequenza realizzativa dei subsettori e relative opere di urbanizzazione" Allegato sub ".....". La realizzazione delle opere dovrà avvenire tramite

affidamenti nel rispetto della vigente normativa, e secondo le modalità e prescrizioni delle relative convenzioni attuative.

7.4. Le convenzioni attuative dovranno inoltre prevedere le pattuizioni necessarie al fine dell'adeguato coordinamento degli interventi da effettuare nei sub-settori da attuare con le opere di urbanizzazione già realizzate; a tale scopo in particolare potranno essere ridefinite, nell'ambito delle convenzioni attuative dei rispettivi Sub-settori, concordemente fra le parti, le pattuizioni di carattere patrimoniale previste da convenzioni già stipulate.

7.5 Le Convenzioni Attuative dei Singoli Sub - settori in cui sono previsti insediamenti di edilizia residenziale disciplineranno, fra l'altro, l'applicazione delle disposizioni vigenti alla data del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi relative al contributo di costruzione ed agli oneri e prestazioni correlate alla specifica destinazione residenziale.

7.6. Il Soggetto Attuatore potrà proporre modifiche alla sequenza realizzativa dei Sub – Settori / fasi attuative su descritta, oppure attuare più Sub – Settori / fasi contestualmente, oppure proporre modifiche ai contenuti delle fasi stesse, fermo restando il rispetto delle funzioni ammesse e dei limiti di edificabilità complessivi dello SAU.

7.7. Le modifiche di cui sopra saranno preventivamente sottoposte al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma ed il Comune potrà consentire, previo parere favorevole del Collegio, a tali modifiche, a condizione che ogni fase comprenda almeno le opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare la funzionalità degli insediamenti ad essa associati.

Articolo 8 – Controlli e collaudi

8.1. Il Comune si riserva ogni più ampia facoltà di controllare la conduzione e l'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione.

8.2. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo in corso d'opera e finale, secondo le pertinenti disposizioni in materia, da definirsi con le singole convenzioni attuative.

8.3. Le spese relative ai collaudi, ivi compresi i compensi a favore dei collaudatori, saranno totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 9 – Garanzie

9.1. Ogni singola Convenzione attuativa conterrà l'obbligo in capo al Soggetto Attuatore di costituire e consegnare al Comune, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo al singolo Sub - Settore, idonea garanzia cauzionale, anche mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di importo proporzionale al costo delle opere di urbanizzazione afferente il singolo Sub – Settore, secondo le modalità previste dalla convenzione attuativa stessa.

9.2. La garanzia fidejussoria sarà progressivamente svincolata in funzione ed in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, da farsi constare dal Direttore dei Lavori e dal Collaudatore, fino alla concorrenza massima della percentuale dell'80%. Il residuo 20% sarà svincolato dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e dopo la stipula degli atti di cessione od asservimento al Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime, che dovranno avvenire entro i termini stabiliti dalla convenzione attuativa, fatte salve cause di forza maggiore e/o imputabili al soggetto attuatore e/o aventi causa. In caso di ritardo della stipula degli atti di cessione/asservimento rispetto ai suddetti termini, che non sia imputabile al Soggetto Attuatore e/o non derivante da cause di forza maggiore, la cauzione residua si intenderà

automaticamente svincolata.

Articolo 10 – Aventi causa del Soggetto Attuatore

10.1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire, in ogni contratto di cessione a terzi, a qualsiasi titolo, di aree facenti parte del Settore n. 1 e del SAU 2019, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dal presente atto e/o dalle pertinenti convenzioni attuative, oltre che clausole che prevedano espressamente la responsabilità solidale del Soggetto Attuatore, riguardo all'adempimento degli obblighi di cui alla Convenzione Quadro ed alle Convenzioni Attuative afferenti i singoli Sub – Settori.

Articolo 11 – Rinvio

11.1. Per quanto non specificamente previsto dalla Convenzione Quadro, le Parti fanno rinvio alle Norme Tecniche di Attuazione dello SAU, alle singole Convenzioni Attuative da stipularsi in conformità alle clausole della Convenzione Quadro stessa e della normativa vigente in materia.

Articolo 12 – Trascrizione e spese

12.1. La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della parte privata, che si impegna ad assumere a proprio carico le spese di tutti gli atti accessori e conseguenti.