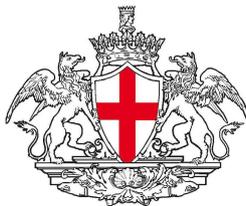


COMUNE DI GENOVA



Progetto

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)
Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72

RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"

Oggetto

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Tavola

G_D15

Scala

Data

Maggio 2023

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico

SEDE LEGALE: Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)
SEDE AMMINISTRATIVA: via Val Lerone n. 30 - GENOVA (GE)
CF/P.IVA: 02535130963

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211 R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130963 - P.I.: 01254800095

-SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e Talea Società di Gestione Immobiliare S.p.A. relativa al progetto urbanistico operativo di iniziativa privata (P.U.O.) per l'attuazione degli interventi previsti - Ambito Speciale 72 "Complesso industriale Esaote in Via Siffredi" – Municipio VI Medio Ponente.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila [•], il giorno [•] del mese di [•] in Genova, Via Garibaldi civico numero 9, Palazzo Galliera piano [•].

Avanti me [•], senza l'assistenza dei testimoni perché non richiesti dai comparenti, né da me, aventi i requisiti di legge, sono comparsi:

per una parte:

[•] nato a [•] ([•]) il [•],

domiciliato per la carica in Genova (GE), Via Garibaldi n. 9, il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica,

"COMUNE DI GENOVA", con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, Codice fiscale 00856930102;

munito di sufficienti poteri in forza del disposto dell'art. 107, D.Lgs. 267 del 2000, ed a quanto infra autorizzato con delibera [•] in data [•] n. [•]

per altra parte:

[•] nato a [•] ([•]) il [•],

domiciliato per la carica in Savona (SV), Corso A. Ricci 211r, il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto:

(i) nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante, a quanto infra autorizzato con deliberazione del C.d.A. del [•], che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "___", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, della Spettabile:

"TALEA Società di Gestione Immobiliare S.p.A." (di seguito denominata per brevità Talea o la parte privata), con sede legale in Savona (SV), Corso F. Ricci, 211r e sede amministrativa in Arenzano (GE), Via Val Lerone 30, codice fiscale 02535130963, R.E.A. di Savona n. 130573, partita IVA n. 01254800095,

(ii) nonché nella sua qualità di Procuratore speciale, a quanto infra autorizzato con [•], che si allega al presente atto sotto la lettera "___", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, della Spettabile:

"Arrow Diagnostics S.r.l." (Arrow), con sede legale in [•], codice fiscale [•], R.E.A. di [•], partita IVA n. [•],

Detti comparenti, della cui identità personale io [•] sono certo,

Premesso che:

a) Il PUC di Genova, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 in data 24.11.2015, inserisce il Complesso Industriale Esaote di via Siffredi nell'Ambito Speciale n. 72, che recepisce la disciplina urbanistica della variante approvata con Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 25.1.2012, relative al sub settore 4 del Distretto Aggregato 17 del Polo Tecnologico di Sestri del PUC 2000.

b) La Variante, come sopra approvata, ha rettificato il perimetro del sub-settore 4, nella configurazione attuale, prevedendo l'inserimento di una media struttura di vendita - secondo la disciplina al tempo vigente

- e condizionando tale funzione alla verifica del rispetto delle prescrizioni relative al trasferimento, nell'ambito del Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli, di attività produttive presenti nel settore.

c) La funzione caratterizzante, per l'intero Distretto, è il "terziario avanzato", oggi già assolta, come precisato nell'Accordo di Pianificazione sopracitato, e le funzioni ammesse nel sub settore 4 sono: residenza, connettivo urbano, ospitalità ricettiva, esercizi di vicinato, servizi privati e pubblici, parcheggi pubblici, infrastrutture per la mobilità, viabilità secondaria e servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale.

d) La disciplina urbanistica per il sub-settore 4 prevede:

- relativamente alle prestazioni e ai parametri urbanistici ed edilizi: *«riorganizzazione spaziale e funzionale del sub-settore, mediante demolizione e ricostruzione a parità di S.A. o nuova costruzione con I.U.I. massimo determinato con il P.U.O. anche in esito alle eventuali procedure di cui alla L.R. 38/1998 e comunque in misura non superiore a 1,5 mq./mq.»;*

- relativamente alle previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno: *«Collegamento viario tra via Siffredi e via Puccini e relativi raccordi con lo svincolo autostradale e la viabilità ordinaria»*

- relativamente alle prestazioni aggiuntive: *«Nel sub-settore 4 potrà essere insediata una media struttura di vendita di generi alimentari vincolata al trasferimento nell'ambito del Parco tecnologico di Erzelli di attività produttive presenti nel settore. Nello stesso sub-settore la quantità di S.A., derivante dall'applicazione dell'I.U.I. superiore a 1,5 mq./mq., fino ad un massimo di 2,0 mq./mq., sarà commisurata al valore degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti del centro di Sestri Ponente, di quelli di connessione di quest'ultimo con il Settore e di realizzazione di spazi a parcheggio pubblico in prossimità di Via Sestri.»*

- relativamente alle prescrizioni particolari e livello puntuale del PTCP: *«Il collegamento tra via Puccini e via Siffredi deve essere alberato e contemplare il riordino delle canalizzazioni idrauliche esistenti. Gli interventi nei sub-settori 2, 3 e 4 devono essere arretrati di m.12 dal ciglio della strada di connessione tra via Siffredi e via Hermada».*

- relativamente alle modalità di attuazione: *«Gli interventi nel sub-settore 4 sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O., limitato agli immobili oggetto di trasformazione».*

e) Nel perimetro dell'Ambito Speciale 72, modificato rispetto al perimetro del sub settore 4 citato, ricadono il Complesso industriale Esaote, un tratto delle Vie Buccari, Albareto e Montecchi e un edificio residenziale compreso tra le vie Siffredi e Manara, così come meglio rappresentato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera " _".

f) Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) ricomprende l'Ambito Speciale 72 nell'ambito 53c soggetto al regime (i) dell'assetto insediativo TU (tessuto urbano), per cui non è prevista alcuna specifica disciplina paesistica, (ii) dell'assetto geomorfologico MoB (modificabilità di tipo B) e (iii) dell'assetto vegetazionale COL-ISS. L'area non è soggetta a vincoli ambientali-paesistici.

g) L'area ricade all'interno del Piano di Bacino a stralcio per il rischio idrogeologico del torrente Chiaravagna, con riguardo al quale la Regione Liguria ha approvato con DdDG n. 175 del 25.6.2018 la ripermimetrazione preventiva, inserendo l'Ambito Speciale 72 in fascia di inondabilità "C" a pericolosità Idraulica bassa ove, ai sensi dell'art. 15, NdA al Piano di Bacino, è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal medesimo Piano di Bacino e dai piani di protezione civile.

h) la parte privata dichiara che le attività produttive presenti nel sub-settore 4 sono state trasferite nell'ambito del Parco Tecnologico di Erzelli e, in particolare, sono state da Esaote S.p.A. trasferite le

seguenti funzioni: management, amministrazione finanza e controllo, sistemi informativi, risorse umane, legale, societario e internal audit, ricerca e sviluppo, assicurazione qualità, vendite internazionali, marketing globale, vendite Europa, amministrazione vendite, assistenza tecnica e multivendor, acquisti e direzione operations, oltre all'intera attività svolta dalla società controllata Ebit, trasferendo ivi la gran parte del proprio personale (in totale, 233 persone).

Premesso altresì che:

i) Talea ha acquistato con atto notarile in data 11 aprile 2017, rep. 46417 e racc. 33129 (registrato a Genova il 2 maggio 2017 al n. 7318) parte delle aree ricadenti all'interno dell'Ambito Speciale 72, ovvero il complesso immobiliare sito in Genova, zona Sestri/Calcinara, composto da fabbricati e aree scoperte, precisamente: a) intero fabbricato avente accesso da via A. Siffredi n. 58, disposto su tre piani oltre all'area esterna posta in fregio a via Buccari e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova sez. Pegli Voltri, sez. Urb. BOR, Foglio 72, map. 93 sub 2; b) intero fabbricato avente accesso da via Buccari, disposto su due piani, oltre ad area esterna circondante l'edificio posta in fregio alle vie Buccari, Albareto e Montecchi, in parte coperta da tettoia e lastrico solare, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova sez. Pegli Voltri, sez. Urb. BOR, Foglio 72, map. 93 sub. 29, 28 e 11; c) intero edificio con accesso da via Montecchi, disposto su tre piani e censito al catasto Fabbricati del Comune di Genova, sez. Pegli Voltri, sez. Urb. BOR, foglio 72, map. 93 sub 16, con graffiati i mappali 353 sub 2 e 439 sub 4 in via Montecchi n. 1 piano T-2, corrispondenti al C.T. sez. 3 foglio 72, mapp. 93, 413 e 472, per circa 11.294 mq.;

l) Talea ha ceduto a Arrow Diagnostics S.r.l., con atto notarile in data 21.12.2020, rep. 5134 e racc. 3941, parte del complesso immobiliare descritto al precedente punto, ovvero l'edificio posto su tre piani, con annesso piazzale esterno in fregio a Via Buccari riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione BOR, foglio 72, particella 472, sub. 1, z.c. 2, Via Angelo Siffredi n. 58, piano T-1-2 (in precedenza map. 93 sub 2) di circa mq. 2832, particella corrispondente al C.T. alla sez. 3 foglio 72, mapp. 472;

m) Talea è attualmente proprietaria delle aree identificate al C.T. alla sez. 3 foglio 72, mapp. 93, come campite in colore rosso nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "___"; di circa mq. 8462;

n) Arrow Diagnostics s.r.l. è proprietaria delle aree identificate al C.T. al foglio 72, mapp. 472, come campite in colore verde nella planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "___", di circa mq. 2832;

p) con il medesimo atto notarile in data 21.12.2020, rep. 5134 e racc. 3941, Arrow Diagnostics s.r.l. ha conferito a Talea mandato con rappresentanza nei confronti del Comune di Genova fino all'approvazione del P.U.O..

q) gli immobili di proprietà di Talea e Arrow Diagnostic S.r.l. costituiscono oltre il 75% del valore catastale degli immobili interessati dal P.U.O. di che trattasi, pertanto Talea, quale proprietaria di immobili e mandataria di Arrow Diagnostics S.r.l., come indicato nel precedente punto p), è legittimata alla redazione e alla presentazione del medesimo P.U.O. ex art. 51, L.R. Liguria n. 36/1997, e, a tal fine, ha provveduto in data 19.6.2018 al previo formale invito ai proprietari dei restanti immobili ricadenti all'interno dell'Ambito Speciale 72 ad aderire all'iniziativa entro il termine prefissato del 2.7.2018, termine che è infruttuosamente decorso.

r) Parte degli immobili ricadenti all'interno dell'Ambito 72 e, segnatamente, gli immobili rappresentati con campitura in colore grigio nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "___" non sono interessati da alcuna trasformazione.

s) In data 3.8.2018 Talea ha presentato un progetto di P.U.O., conforme al P.U.C. come sopra approvato, in attuazione del medesimo P.U.C., Ambito Speciale 72, chiedendone l'approvazione al Comune di Genova. Il

progetto di PUO è stato, successivamente integrato, in date 4.8.2020 (prot. 239484 del 11.8.2020), 22.10.2020 (prot 323053 del 27.10.2020), 12.12.2022 (prot. ____).

t) Il progetto prevede, fatti salvi i margini di flessibilità di cui all'art. 9 delle NTA del PUO, nel rispetto della disciplina dell'Ambito Speciale 72 varie destinazioni d'uso, in un complesso caratterizzato da spiccata osmosi tra le funzioni il tutto in un corretto inserimento ambientale, ed in particolare:

- nel Comparto A, la realizzazione di una struttura di vendita di mq. 2495 di SNV e la realizzazione di terziario avanzato per mq. 2.766 di SA;

- nel Comparto B, il mantenimento dell'esistente insediamento produttivo, così come riqualificato da Arrow Diagnostics in forza di DD. n. 2021-118.0.0.-156 del 28/10/2021 (pratica SU 325/2021), con possibilità di intervenire con interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

u) il progetto prevede altresì, come *infra* meglio descritto, quali opere di urbanizzazione a carico del Comparto A, di una piazza pubblica, un collegamento pedonale tra le vie Siffredi e Albareto, un viale alberato lungo via Siffredi, un parcheggio pubblico in struttura, un parcheggio moto e una rotatoria all'incrocio delle strade via Manara, via Siffredi e via Montecchi, opere queste ultime che hanno reso necessaria una limitata rettifica della perimetrazione, ex art. 53, L.R. 36/1997.

Premesso infine che:

v) Il PUO è stato adottato con DGC n. del..... ed è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., alla Città Metropolitana e alla Regione Liguria;

z) il PUO è stato, altresì, pubblicato, per un periodo di 30 giorni consecutivi (dal... al...);

aa) eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti –

bb) Sempre ai fini dell'approvazione del P.U.O. è stato presentato il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, valutato il quale il Comune di Genova ha ritenuto che lo stesso non è assoggettabile a VAS, con determinazione dirigenziale della Direzione Ambiente n _____;

cc) con deliberazione di Giunta Comunale n. delè 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.....;

dd) 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;

ee) il Municipio è stato informato della presentazione del PUO ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale;

ff) Il PUO risulta costituito dagli elaborati, di cui all'elenco, allegato al presente atto sub "D"

gg) nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n.del.....

VISTI

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

- la legge Regione Liguria 4 settembre 1997 n. 36;

- la legge Regione Liguria 7 aprile 1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29/1996 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione della legge medesima;

- la legge Regione Liguria 6 giugno 2008 n. 16;
- il P.U.C. del Comune di Genova, approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 e in vigore dal 3.12.2015;
- il D.Lgs n. 50/2016.

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante della presente Convenzione, le parti di cui in epigrafe, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1. La presente convenzione ha per oggetto il P.U.O. per l'attuazione degli interventi previsti nell'Ambito Speciale 72 "Complesso industriale Esaote in Via Siffredi" – Municipio VI Medio Ponente, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2. Essa ha, dunque, per scopo la definizione e disciplina degli obblighi, impegni ed oneri che il Soggetto Attuatore deve adempiere ed assolvere per l'attuazione del medesimo P.U.O., in conformità alle previsioni e disposizioni vigenti in materia, comprese le disposizioni dello strumento generale di pianificazione vigente.

1.3. La presente convenzione definisce altresì il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi, da attuare con le modalità indicate nelle relative Norme di Attuazione di PUO approvate con la deliberazione di Giunta Comunale _____, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.

Articolo 2. STRUTTURA del P.U.O.

2.1. Come anche previsto nelle Norme di attuazione del PUO, l'area oggetto dello strumento urbanistico attuativo è suddivisa nei seguenti comparti d'intervento, autonomi e separati in fase esecutiva, anche sotto il profilo temporale:

- Comparto A, di superficie di mq. 8462, di proprietà di Talea S.p.A.: sono previsti interventi edilizi sino alla demolizione e ricostruzione per l'insediamento della struttura commerciale per una S.A. di 4.045 mq con SNV pari a 2.495 mq o altra funzione compatibile; in integrazione alla destinazione commerciale è previsto l'inserimento di un'attività di terziario avanzato per una SA pari a 2.766mq;

- Comparto B, di superficie di mq. 2832, di proprietà di Arrow Diagnostics S.r.l.: fatta salva la possibilità, nell'ambito della vigenza del PUO, di cambi di destinazione d'uso con altre funzioni compatibili, così come individuate dalle NTA di PUO, gli interventi edilizi consentiti sono limitati alla ristrutturazione edilizia, pertanto non soggetti al reperimento di standard, per una SA di terziario avanzato esistente 2.726 mq fermo restando l'obbligo di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 16 e 17 delle Norme generali del vigente PUC.

2.2. In relazione agli interventi pubblici e privati previsti dal PUO, le relative Norme di Attuazione stabiliscono, nel rispetto dell'art. 50 della L.R. n. 36/1997, le tipologie e i parametri con i relativi margini di flessibilità, le prescrizioni di carattere geologico e geotecnico, le modalità di intervento.

2.3. In particolare le parti si danno atto che le Norme di Attuazione prescrivono una flessibilità che consente di sfruttare anche la superficie agibile residua (mq 2.351); conseguentemente è previsto che, nella vigenza del PUO, la SA complessiva di progetto possa essere pari alla SA iniziale (11.888 mq), a condizione che sia verificata l'adeguatezza delle dotazioni di standard previste dal PUO:

- Nel Comparto A la SA massima realizzabile è quindi ammessa sino al raggiungimento di 8.617 mq;

- Nel Comparto B la SA massima realizzabile è ammessa con un incremento nel limite del 20% di quella esistente, ovvero complessivamente non potrà superare 3.271mq, ottenibili con interventi edilizi compresi nella definizione di ristrutturazione.

2.4. Fatti salvi i margini di flessibilità descritti nel presente articolo, le quantità indicate nel PUO costituiscono valori massimi degli interventi privati possibili, mentre le dimensioni delle opere di urbanizzazione e delle aree di standard indicano valori minimi.

Articolo 3.OPERE DI URBANIZZAZIONE e STANDARD

3.1. Talea si impegna, per sé e/o aventi causa, a realizzare, a propria cura e spese, contestualmente all'attuazione dell'intervento inerente il Comparto A, secondo le modalità previste dal presente atto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio definite nella planimetria, che si allega al presente atto sotto la lettera "___";

3.1.1. Opere di urbanizzazione secondaria (standard):

3.1.1.1. Opere su area privata da cedere al Comune.

- a) realizzazione di collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e Via Albareto e di piazza pubblica, come riportati con campitura in colore rosa, per una superficie di mq. 2.190;
- b) realizzazione di parcheggi moto e viabilità, come riportati con campitura in colore ciano, per una superficie di mq. 476.
- c) realizzazione di parcheggi auto e moto, come riportati con campitura in colore rosso, per una superficie di mq. 105.

3.1.1.2. Opere su area privata da asservire all'uso pubblico

- a) realizzazione di parcheggi auto posto al primo piano dell'edificio privato, come riportati con campitura in colore celeste, per una superficie di mq. 1.633.
- b) accessibilità veicolare e pedonale al parcheggio pubblico del piano primo per complessivi mq 337 (accessibilità veicolare per 261mq + accessibilità pedonale per 45 mq + ulteriore accessibilità pedonale per 31 mq) oltre a scale e ascensore, come riportato in campitura a righe nere.

3.1.2. Opere di urbanizzazione primaria su area pubblica:

- a) realizzazione di viabilità pedonale e veicolare per la nuova rotatoria all'incrocio delle vie Siffredi, Buccari, Manara e Giotto, come riportato con campitura in colore arancio, per una superficie di mq. 3.414
- b) sistemazione della viabilità veicolare di accesso all'area privata e pedonale pubblica su Via Albareto, come riportato con campitura in colore giallo, per una superficie di mq. 324.
- c) sistemazione della viabilità veicolare e pedonale per la realizzazione dei posti auto e il collegamento pedonale del nuovo viale con il marciapiede esistente su via Albareto e riqualificazione dei marciapiedi ed aiuole esistenti su Via Albareto e all'attuale incrocio con Via Buccari, come riportato con campitura in colore beige, per una superficie di mq. 463.
- d) realizzazione di viale alberato su Via Siffredi, come riportato con campitura in colore blu, per una superficie di mq. 447.
- e) rifacimento di marciapiede esistente di via Buccari, come riportato con campitura in colore verde, per una superficie di mq. 221.

3.1.3. Ove Talea, nei margini di flessibilità, intenda realizzare nel Comparto A funzioni diverse da quelle previste nella presente Convenzione, tali da richiedere un minor contingente di opere di urbanizzazione, le obbligazioni assunte nel presente articolo dalla parte privata rimarranno invariate, fatta eccezione per la realizzazione di viabilità pedonale e veicolare per la realizzazione di nuova rotatoria all'incrocio delle vie Siffredi, Buccari, Manara e Giotto (3.1.2. let. a)) . Al contempo, qualora decida di rinunciare alla costruzione della media struttura di vendita, considerato il minor numero di parcheggi pertinenziali da reperire, Talea si impegna, per sé e/o aventi causa, ad asservire ad uso pubblico l'intero parcheggio posto al primo piano dell'edificio privato del comparto A, alle condizioni e secondo le modalità previste nei successivi artt. 4, 12 e 15.

3.2. Le sistemazioni, di cui ai precedenti punti 3.1. e segg. 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.

3.3. La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste ai precedenti punti 3.1. e segg. saranno rispondenti ai requisiti previsti dalle norme di progettazione ed esecuzione vigenti al momento della loro realizzazione, dovranno avvenire secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del PUO, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché in conformità alle disposizioni stabilite nel presente atto.

3.4. Talea si obbliga, per sé e/o aventi causa, a presentare, contestualmente al/i progetto/i edilizio/i 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 PUO, la progettazione esecutiva delle opere, di cui ai precedenti punti 3.1. e segg. 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), 17 (garanzie) e 10.13 (penali per i ritardi).

3.5. La documentazione, di cui al precedente punto 3.4., dovrà inoltre essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori. Talea si impegna sin da ora, per sé e/o aventi causa, a predisporre il predetto cronoprogramma in modo tale che la realizzazione di collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e Via Albareto e di piazza pubblica per una superficie di mq. 2.190, riportati con campitura in colore rosa nella tavola allegata sub ____ venga attuato preliminarmente rispetto alle altre urbanizzazioni previste a progetto.

3.6. 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.

3.7. Talea 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.

Articolo 4. CESSIONE DELLE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ AD USO PUBBLICO

4.1. Talea, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna – per sé e/o aventi causa - a cedere, senza corrispettivo, al Comune di Genova le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, con le opere e gli impianti su di essi realizzati, a norma del precedente punto 3.1.1.1. lett.

A), b) e c), come rappresentati nella planimetria, allegata al presente atto sotto la lettera "_-_" e specificamente:

- sedime dell'area interessata dal collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e Via Albareto e di piazza pubblica, come riportati con campitura in colore rosa, per una superficie di mq. 2.190;

- sedime dell'area interessata dai parcheggi moto e viabilità, come riportati con campitura in colore ciano, per una superficie di mq. 476.

- sedime dell'area interessata dai parcheggi auto e moto, come riportati con campitura in colore rosso, per una superficie di mq. 105.

4.2. Talea si impegna altresì, per sé e/o aventi causa, a mantenere a suo carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere di cui al precedente punto 4.1., nonché ad assumere gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere eseguite su area pubblica (comprese le aree e gli impianti e i manufatti su di esse realizzati) di cui al precedente punto 3.1.2. per un periodo non inferiore a 10 anni dal collaudo delle opere stesse. Talea si impegna inoltre a concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali le modalità per lo svolgimento della manutenzione nelle predette aree, oltre che con sottoscrizione di apposito disciplinare.

4.3. Talea, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna – per sé e/o aventi causa - a costituire servitù di uso pubblico sulle aree, con le opere, gli impianti e manufatti su di esse realizzati di cui al punto 3.1.1.2., come meglio definiti nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "___", e specificatamente:

a) area corrispondente ai parcheggi auto posti al primo piano dell'edificio privato, come riportati con campitura in colore celeste, per una superficie di mq. 1.633.

b) area corrispondente all'accessibilità veicolare e pedonale al parcheggio pubblico del piano primo - oltre a scale e ascensore - per complessivi mq 337 (accessibilità veicolare per 261mq + accessibilità pedonale per 45 mq+ ulteriore accessibilità pedonale per 31 mq), come riportato in campitura a righe nere.

4.3.1. Le aree vincolate a parcheggio auto e moto di uso pubblico dovranno essere individuate attraverso apposita segnaletica verticale ed orizzontale.

4.3.2. La parte privata si impegna, per sé 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 al precedente punto 4.3., assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti; si impegna inoltre a concordare preventivamente con i competenti Uffici Comunali tramite appositi disciplinari 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.

Articolo 5.CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, al momento del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, 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 Regionale n. 16/2008, definito sulla base della L.R. Liguria 7 aprile 1995 n. 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta dei predetti titoli abilitativi, fatti salvi gli scomputi, di cui al successivo articolo 7.

Articolo 6.CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

6.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, 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, 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 dei predetti titoli abilitativi.

6.2. Si dà atto che a norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria n. 25/1995, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è scomputabile.

Articolo 7.SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

7.1. Dal contributo afferente il titolo edilizio commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 5, sarà scomputato, al momento del rilascio dei titoli abilitativi inerenti il Comparto A, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere che la parte privata si è impegnata a realizzare, di cui ai precedenti punto 3.1.1.1 lett. a) b) c) e punto 3.1.2 lett. a) c) d) e).

7.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 7.1., verrà determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale – Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, nel computo metrico estimativo da predisporre in fase di presentazione del progetto definitivo, che dovrà essere sottoposto alla valutazione dell'Ufficio Alta Sorveglianza.

7.3. Il costo delle opere sarà 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 in materia di opere pubbliche e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili, che dovrà essere indicato dall'Ufficio Alta Sorveglianza. In caso di opere di urbanizzazione primaria per cui la vigente normativa consenta l'esecuzione diretta a carico del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili.

7.4. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere, come determinati ai sensi del precedente punto 7.2. (con applicazione del ribasso ai sensi del precedente punto 7.3), soltanto a titolo provvisorio; l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico - estimativo, parte integrante della documentazione del progetto esecutivo di cui al precedente punto 3.4., al netto dell'I.V.A.,

7.5. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione ammesse a scomputo e a cedere e asservire le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo dovuto afferente i titoli abilitativi, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.

7.6. 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 a consuntivo e l'importo determinato, ai sensi del precedente punto 7.3. dovrà essere corrisposta al Comune.

7.7. In caso di attuazione del PUO tramite rilascio di più titoli edilizi, qualora il costo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risultasse superiore all'importo del contributo per oneri di urbanizzazione dovuto a fronte del rilascio del primo titolo edilizio, l'eccedenza sarà scomputabile dal contributo dovuto per il rilascio di eventuali successivi titoli edilizi all'interno del PUO stesso.

Articolo 8.ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

8.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.

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. Le domande per il rilascio dei titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

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

9.3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto,

Articolo 10.ATTUAZIONE DEL PROGETTO

10.1. La parte privata, individuata quale stazione appaltante ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera o) del D.Lgs. n. 50/2016, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 3, nel rispetto della vigente normativa anche in materia di opere pubbliche, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto. A tal fine si procederà a quanto previsto dall'articolo 31, comma 10 del D.lgs. n. 50/2016. 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. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza e successivamente validata, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuatale 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.

10.3. La parte privata 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).

10.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, la documentazione relativa agli adempimenti svolti e a comunicare 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.

10.5. 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 17 (garanzie) e 19 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato.

10.6. 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.

10.7. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.

10.8. 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.

10.9. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad Aster e alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali condizioni dagli stessi espresse dovranno essere ottemperate in fase esecutiva.

10.11. La parte privata si impegna, inoltre, 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.

10.12. La parte privata assume a suo carico 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 e, in generali, i rapporti con soggetti terzi a qualsiasi titolo coinvolti e/o danneggiati dai lavori previsti nel presente atto.

10.13 Nel caso di mancato rispetto del termine iniziale/fine indicato nel cronoprogramma delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della presente convenzione e, comunque, della data di fine lavori riferita agli interventi privati previsti dal P.U.O., per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell'ultimazione dei lavori verrà applicata una penale pari all'1‰ (uno per mille) dell'importo delle suddette opere, così come risulterà dal relativo computo metrico – estimativo allegato al progetto esecutivo. La misura complessiva della penale non potrà superare il 10% (dieci per cento) di detto importo. In tal caso la Civica Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il presente atto ai sensi del successivo art. 19.2.2..

Articolo 11 - TERMINE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

11.1. Gli interventi previsti dal PUO saranno attuati in conformità alle previsioni di cui al precedente art. 2.

11.2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 dovrà avvenire in coerenza temporale con i previsti interventi privati, nel rispetto delle esigenze di sicurezza dei relativi cantieri e della funzionalità delle opere da eseguire e nel rispetto dei termini di efficacia del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i.

11.3. Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo, tutte le opere, private e pubbliche, previste dal PUO dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della presente convenzione, salvi eventuali proroghe e/o ritardi per cause non imputabili alla parte private e salvo il rispetto dei termini finali di legge per ogni titolo edilizio rilasciato.

Articolo 12. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE RELATIVE AREE.

12.1. Fermo restando quanto indicato nel precedente art. 11, la parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 15 del D.P.R. 380/2001.

12.2. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori 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 al successivo articolo 13 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e dell'art. 15 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).

Articolo 13. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

13.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 saranno controllati dall'Ufficio 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.

13.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata o pec con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

13.3. 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 disposizioni di cui all'art. 31, comma 8 del D.Lgs. n. 50/2016, d'intesa con la Civica amministrazione.

14.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.

13.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.

13.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.

13.7. La parte privata si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore i termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

13.8. La parte privata 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.

13.9. L'agibilità degli immobili, potrà essere autocertificata anche con riguardo a singole parti dell'edificio purché siano completate, le opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intero Comparto, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001.

Articolo 14. OPERE IDRAULICHE

14.1. Si dà atto che il Comune di Genova, ai sensi dell'art. 110 bis, L.R. 18/1999, ha in corso cantiere per l'attuazione di opere idrauliche inerenti il Torrente Chiaravagna, il finanziamento delle quali è già interamente disponibile, deliberato ed impegnato e che tali opere sono state debitamente assentite dall'Ente competente in materia idraulica e sono atte a condurre il livello di rischio finale alle previsioni del Piano di bacino pro tempore vigente. Si dà, pertanto, atto che il Comune, con riguardo agli interventi edilizi previsti dal PUO che presuppongano la realizzazione delle opere idrauliche sopra individuate, rilascerà i titoli abilitativi dell'intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino e che il rilascio del relativo certificato di abitabilità e/o di agibilità sarà vincolato all'acquisizione del verbale di collaudo attestante il completamento delle opere idrauliche di cui sopra.

Articolo 15. MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

15.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 12 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle relative aree), il contratto e/o gli atti necessari per la cessione e la costituzione di altri diritti reali sulle opere e sulle relative aree, di cui al precedente articolo 3 e 4, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'approvazione dell'intervenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione a carico della parte privata.

15.2. La superficie delle aree in cessione e da asservire ad uso pubblico o in servitù, di cui al precedente articolo 3 ha valore indicativo; si dovrà pertanto fare rinvio, per l'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 previste in cessione/da asservire all'uso pubblico.

15.3. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze delle aree 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.

15.4. Gli immobili, 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 ai fini dell'uso pubblico ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, subordinatamente alla comunicazione di fine dei lavori e alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione .

15.5. In ogni caso i contratti previsti dal presente articolo dovranno essere stipulati entro 60 giorni/6 mesi dall'approvazione del collaudo delle relative opere.

Articolo 16. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

16.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, le parti private ~~la parte privata~~ si impegnano 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.

16.2. In caso di trasferimento delle aree costituenti il P.U.O. a due o più 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.

16.3. 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 17. GARANZIE

17.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, Talea si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione dei titoli abilitativi, idonea/e fideiussione/i (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata/e 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 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 iscritta nell'apposito albo dei revisori e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

17.2. La/e fideiussione/i sarà prestata/e per un importo pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico - estimativo

riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili ed impiantistiche" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria" vigente al momento della richiesta del titolo edilizio abilitativo;

17.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 20%, 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, nonché a garantire il pagamento della penale prevista per il ritardo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione prevista dal precedente art. 10.13.

17.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo della/e fideiussione/i, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico - estimativo allegato al progetto esecutivo di cui al precedente punto 3.4..

17.5. L'importo della/e fideiussione/i 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.

17.6. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura massima 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.

17.7. la parte residua sarà integralmente svincolata, previa istanza della parte privata, soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e successivamente alla stipulazione e alla trasmissione all'Ufficio Alta Sorveglianza degli atti di cessione e asservimento delle opere e delle relative aree di sedime.

17.8. 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 30 (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 secondo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.

17.9. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.

17.10. 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, nonché le eventuali opere di ripristino e/o messa in sicurezza correlate allo stato di abbandono delle aree di cantiere in caso di mancata conclusione dei lavori

Articolo 18. FLESSIBILITA'

18.1 Eventuali modifiche rispetto al P.U.O. possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia, nei limiti delle indicazioni alternative rispetto ai contenuti stabiliti all'articolo 28, comma 4, L.R. 36/1997, che non incidano sul carico urbanistico e sul fabbisogno di standard urbanistici.

18.2 A tal fine, la parte privata si impegna a concordare con il Comune l'eventuale insediamento, in alternativa alle funzioni di cui alla presente convenzione, di altre funzioni tra quelle ammesse dalla specifica Norma Speciale n. 72 del vigente PUC.

Articolo 19. INADEMPIENZE

19.1. In caso di inadempienza della Parte Privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.

19.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R. e/o PEC, nei seguenti casi:

19.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 10 (Attuazione del Progetto);

19.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere, di cui all'art. 3, per un ritardo di oltre 100 giorni dal termine indicato nel cronoprogramma, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;

19.2.3. esecuzione delle opere, di cui all'art. 3, in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

19.2.4. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 17 (garanzie);

19.2.5. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 16 (trasferimento degli immobili a terzi);

19.2.6. rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;

19.2.7. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 20. REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

20.1. La presente convenzione sarà registrata e trascritta, a cura e spese della Parte Privata, così come gli atti di cessione e asservimento/servitù delle aree previsti dalla presente convenzione.

20.2. 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 degli asservimenti e della costituzione di altri eventuali diritti reali.

20.3. 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 12 (Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle relative aree).

Articolo 21. SPESE

21.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

21.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi comprese le spese relative agli atti pubblici di cessione e/o asservimento/costituzione di servitù previsti in convenzione.

Articolo 22.-EFFICACIA DELLA CONVENZIONE - RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUO

22.1. La presente convenzione avrà efficacia per 10 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della medesima.

22.2. Per quanto non espressamente previsto e allegato nel presente atto le parti fanno espressamente rinvio , in quanto applicabili, alle norme di attuazione e agli elaborati grafici e descrittivi del presente PUO, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n del, che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati alla convenzione, noti ed espressamente accettati da Talea.

22.3. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n. 145 del 19 aprile 2000, di cui la parte privata dichiara di essere a conoscenza.

ALLEGATI

Sono allegati, come da testo:

A) delibera C.d.A. Talea;

Abis) procura Arrow Diagnostics;

B) planimetria catastale perimetro Ambito Speciale 72 e perimetro PUO;

C) planimetria catastale aree di proprietà Talea S.r.l.e Arrow Diagnostics s.r.l.;

D) Elenco elaborati PUO;

E) planimetria opere di urbanizzazione.

F) planimetria aree da cedere e da asservire al Comune di Genova.

Letto, confermato e sottoscritto in Genova il [•



- Perimetro dell'Ambito con disciplina urbanistica speciale n. 72 del P.U.C. 2015
- - - Confine del P.U.O.
- - - Confine di proprietà
Superficie mq. 11.294
- - - Divisione comparti
- Comparto A
Proprietà Talea S.p.A
Superficie 8.462 mq
- Comparto B
Proprietà Arrow Diagnostics S.r.l.
Superficie 2.832 mq
- Area di non intervento

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O)
Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72
RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"

ALLEGATO " "
PLANIMETRIA AMBITO SPECIALE 72 E PERIMETRO PUO



Protocollo
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
 Comune: (GE) GENOVA/C
 Foglio: 72
 1 Particella: 93

- - - Confine di proprietà Talea S.p.a. - comparto A
- - - Confine di proprietà Arrow Diagnostics S.r.l. - Comparto B

PERIMETRAZIONE PROPRIETA' SU BASE CATASTALE

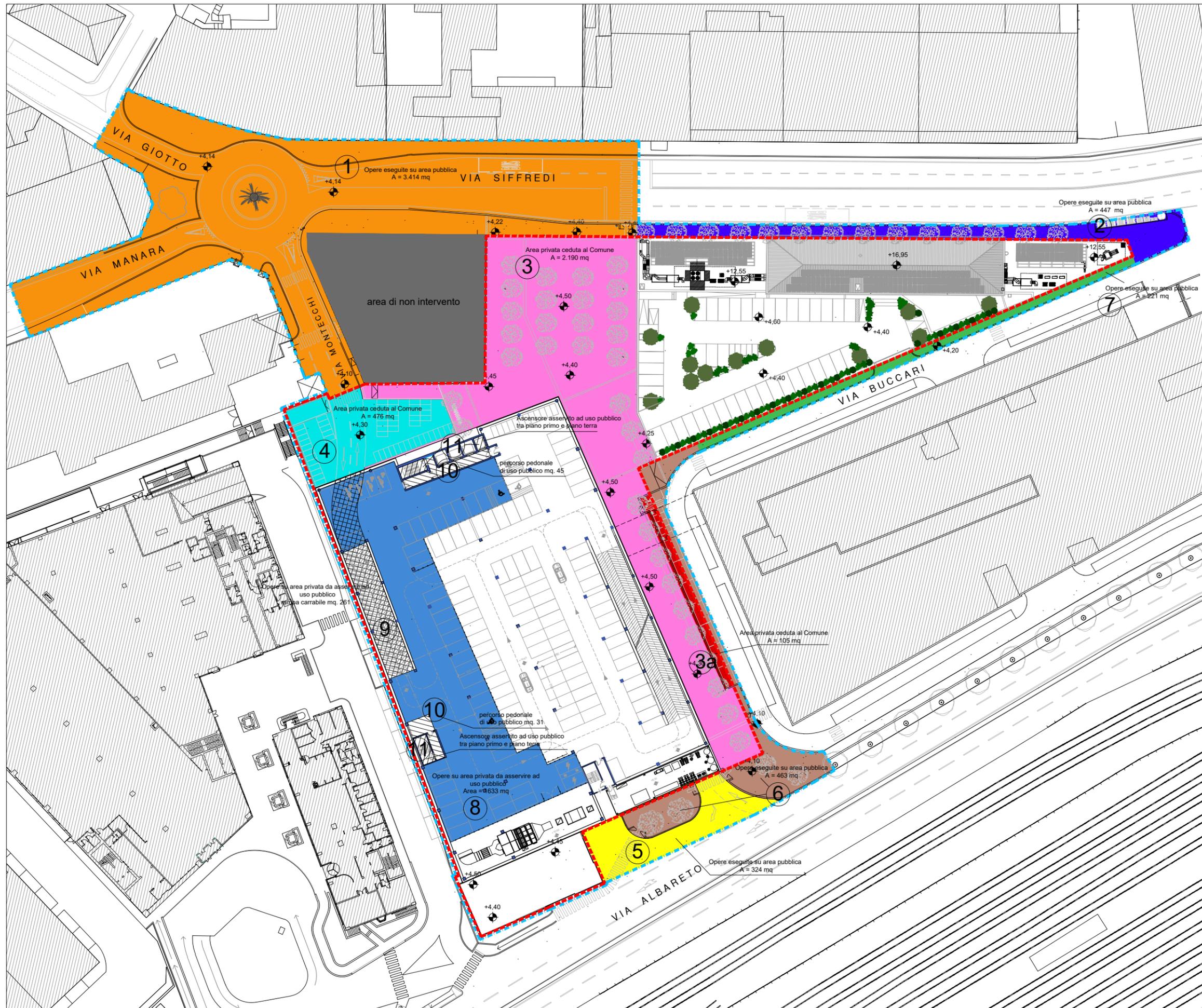
Scala: 1:1.000

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O)
Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72
RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"

LOTTO PROPRIETÀ - TALEA S.P.A.					
STATO DI CONSISTENZA - TABELLA RIEPILOGATIVA					
CATASTO TERRENI					
SEZ.	FOGLIO	MAPP.LE	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA
C	72	93			8.462 mq

LOTTO PROPRIETÀ - ARROW DIAGNOSTICS S.R.L.					
STATO DI CONSISTENZA - TABELLA RIEPILOGATIVA					
CATASTO TERRENI					
SEZ.	FOGLIO	MAPP.LE	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA
C	72	472			2.832 mq

ALLEGATO " "
 PLANIMETRIA CATASTALE
 CON PERIMETRO PROPRIETA'

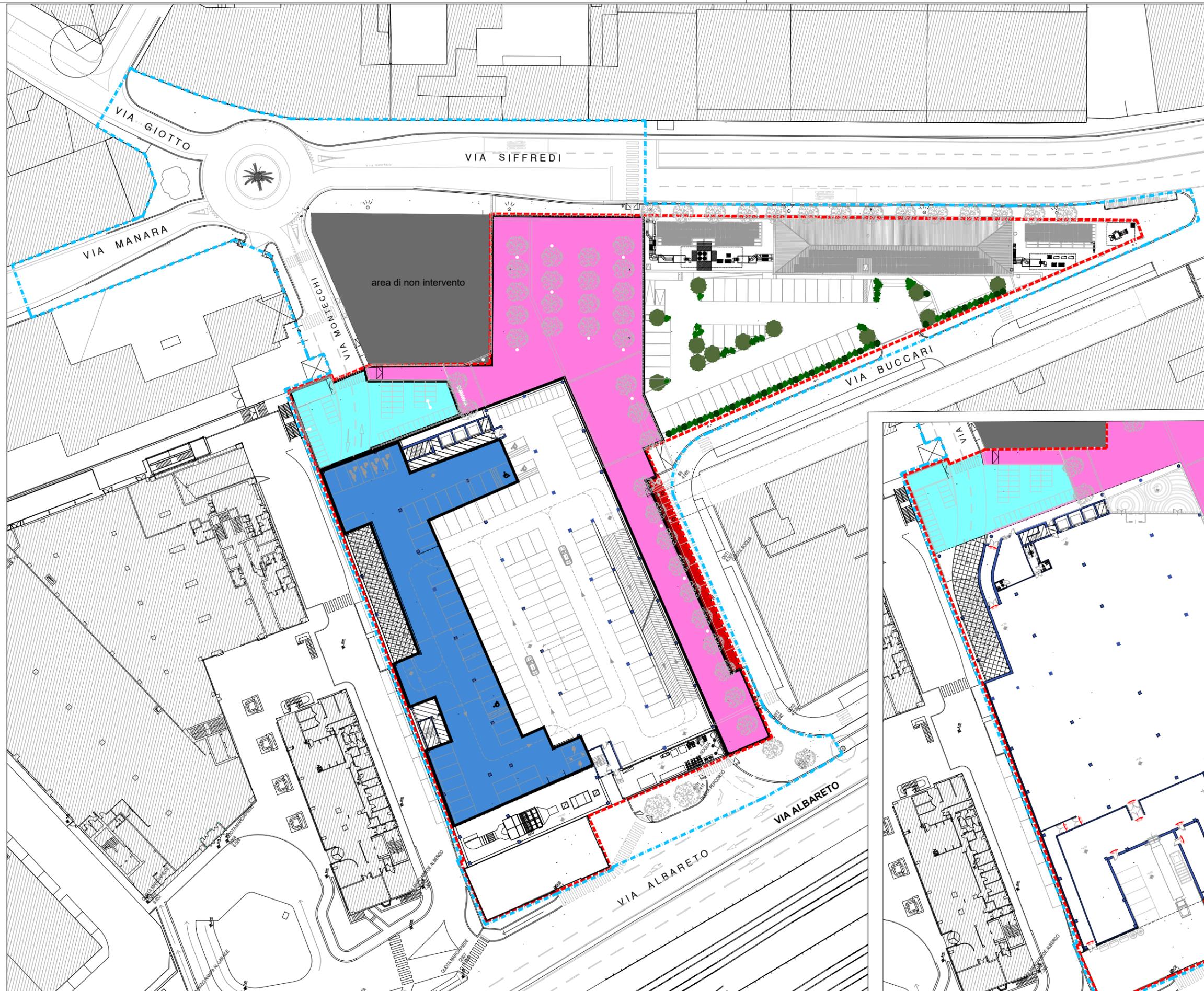


- ① Opere eseguite su area pubblica
Viabilità pedonale e veicolare per la realizzazione della nuova rotonda all'incrocio delle vie Siffredi, Buccari, Manara e Giotto - mq. 3.414
- ② Opere eseguite su area pubblica
viale alberato su via Siffredi - mq. 447
- ③ Opere su area privata da cedere al Comune
nuovo collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e via Albareto - nuova piazza pubblica - mq. 2.190
- ③a Opere su area privata da cedere al Comune
realizzazione posti auto su via Buccari - mq. 105
- ④ Opere su area privata da cedere al Comune
parcheggio moto - viabilità - mq. 476
- ⑤ Opere eseguite su area pubblica
Sistemazione viabilità pedonale - mq. 324
- ⑥ Opere eseguite su area pubblica
Sistemazione della viabilità veicolare e pedonale per la realizzazione dei posti auto e il collegamento pedonale del nuovo viale con il marciapiede esistente su via Albareto e riqualificazione dei marciapiedi ed aiuole esistenti su Via Albareto e all'incrocio con Via Buccari - mq. 463
- ⑦ Opere eseguite su area pubblica
rifacimento marciapiede esistente su via Buccari - mq. 221
- ⑧ Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
parcheggio auto - mq. 1.633
- ⑨ Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
accessibilità veicolare al parcheggio pubblico del piano primo - rampa carrabile - mq. 261
- ⑩ Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
percorso pedonale - zona filtro scale e ascensore - mq. 76
- ⑪ Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
scale e ascensore del parcheggio pubblico del piano primo

- Confine di proprietà
- Confine del P.U.O.
- Area di non intervento

OPERE DI URBANIZZAZIONE		
①	Opere eseguite su area pubblica	3.414 mq
②	Opere eseguite su area pubblica	447 mq
③	Opere su area private da cedere al Comune	2.190 mq
③a	Opere su area private da cedere al Comune	105 mq
④	Opere su area privata da cedere al Comune	476 mq
⑤	Opere eseguite su area pubblica	324 mq
⑥	Opere eseguite su area pubblica	463 mq
⑦	Opere eseguite su area pubblica	221 mq
⑧	Opere eseguite su area privata da asservire ad uso pubblico	1.633 mq
⑨	Opere eseguite su area privata da asservire ad uso pubblico - rampa carrabile	261 mq
⑩	Opere eseguite su area privata da asservire ad uso pubblico - percorso pedonale	76 mq
⑪	Opere eseguite su area privata da asservire ad uso pubblico - ascensore - scale	

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O)
Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72
RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"



- Opere su area privata da cedere al Comune
parcheggio auto e moto - mq. 105
- Opere su area privata da cedere al Comune
nuovo collegamento pedonale pubblico tra via Siffredi e via Albareto
nuova piazza pubblica - mq. 2.190
- Opere su area privata da cedere al Comune
parcheggio moto - viabilità - mq. 476
- Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
parcheggio auto piano primo - mq. 1633
- Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
accessibilità pedonale e veicolare al parcheggio pubblico del piano primo
- mq. 261
- Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
percorso pedonale - zona filtro scale e ascensore - mq. 76
- Opere su area privata da asservire ad uso pubblico
scale e ascensore del parcheggio pubblico del piano primo
- Confine di proprietà
- Confine del P.U.O.
- Area di non intervento

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

PLANIMETRIA PIANO TERRA (stralcio)

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)
Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.72
RIQUALIFICAZIONE AREA "EX ESAOTE"

ALLEGATO " " **PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE DI GENOVA E DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO**

Scala: 1:800