

COMUNE DI GENOVA

PUO "EX MIRALANZA"

committente
COSPE S.r.l.

Progetto e sviluppo immobiliare



Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c - tel. 035/303904 - fax. 035/0662363
e-mail: domus@studiodomus.net - web: www.studiodomus.net
Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP

Progetto PUO



Galleria G. Mazzini 3/8 - 16121 Genova, Italia
tel. 010 54 14 66 - P. IVA 0341 948 01 02
email: info@ferrandoarchitetti.it

Progetto viabilità

ING. MARCO MASTRETTA

Genova GE

Componente ambientale



Via Edmondo de Amicis, 6/10, 16122 Genova GE
010 595 6633

Progetto elettrico e meccanico



Caselle T.se (TO) - Via Filatolo, 23/A
tel. 011.92.03.458 - fax. 011.01.61.739
e-mail: progett@qbservice.it

Geologia--Invarianza



Desenzano del Garda (Bs), via Olivetti n°94/E
cell. 348.88.56.130 - fax. 030.91.19.618
e-mail: info@tecnogeologia.it - PEC: tecnogeologia@pec.it

Progetto prevenzione incendi



tel:031-49.40.30
mail: info@nordengineering.it

REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO
00	prima emissione	28.02.2022	BA	CP

PIANO URBANISTICO OPERATIVO

ATTO DI IMPEGNO

COMMESSA N°	015	2021
STATO AVANZAMENTO	PD	REV 00
ID FILE	015_21_PUO_Tav.00_Cartigli_00_PD.dwg	
SCALA	1:500	
ALLEGATO N°		

IMP

ATTO DI IMPEGNO

A sottoscrivere la convenzione relativa al Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo all'ambito soggetto a Norma Speciale n. 64 - Ex Mira Lanza- del vigente PUC, ricadente in ambito TRZ del P.T.C.P.

la società Cospe S.r.l., con sede in San Paolo D'Argon (BG), via Mortini 16, numero di C.F. e P.IVA 03223690169, in persona del suo legale rappresentante sig. Alberto Pezzotta, nato a Alzano Lombardo (Bg) il 27/07/1980, e domiciliato per la sua carica presso la sede dell'Ente, statutariamente munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

si impegna

per sé e/o aventi causa

subordinatamente all'approvazione dell'allegato schema di convenzione e del PUO.

a stipulare con il Comune di Genova la convenzione conforme allo schema che si allega unitamente ai relativi allegati, al presente atto sotto la lettera "CNV" e a far fronte a tutti gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, impegnandosi altresì sin da ora ad apportare tutte le modifiche tecnico-giuridiche al testo dello schema di convenzione ed ai relativi allegati, conseguenti a indicazioni e/o prescrizioni rese nel corso del procedimento di approvazione del Progetto Urbanistico Operativo.

Con osservanza.

Bergamo, 03/03/2022

FIRMA

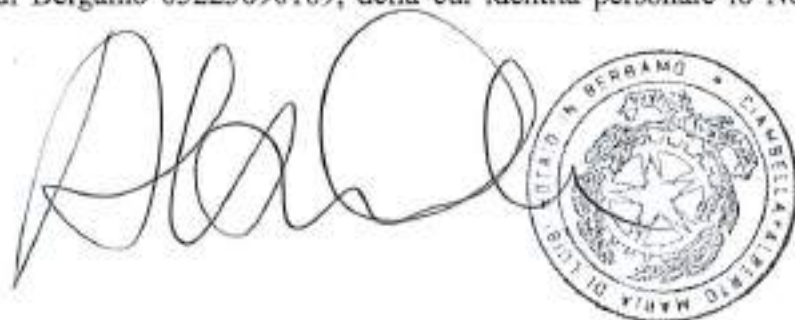


Allegati:

- CNV - Schema di convenzione
- Allegato 01 - Planimetria catastale
- Allegato 02 - Fasi d'intervento
- Allegato 03 - Urbanizzazioni
- Allegato 04 - Sistemazioni
- Allegato 05 - Aree private in cessione

Vera la firma di PEZZOTTA Alberto nato a Alzano Lombardo il 27/07/1980, domiciliato in San Paolo d'Argon, Via Mortini n. 16, in qualità di Amministratore Unico della società "Cospe S.r.l." con sede in San Paolo D'Argon, Via Mortini 16, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 03223690169, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Bergamo, 3 marzo 2022



COMUNE DI GENOVA

PUO "EX MIRALANZA"

committente
COSPE S.r.l.

<p>Progetto e sviluppo immobiliare</p>  <p>DOMUS Ing&Arch s.r.l.</p> <p>Strada 10/A - P.le Europa 1 - 16121 Genova - Tel. 010/551001 e-mail: domus@studiodomus.it - www.studiodomus.it iscritto al registro delle società di ingegneria e professionisti - 4767</p>	<p>Progetto PUO</p>  <p>FERRANDO ARCHITETTI</p> <p>Strada 6, Mazzini 98 - 16121 Genova - Italia Tel. 010/54 44 66 - P. IVA 0341 94071 01 email: info@ferrandoarch.it</p>	<p>Progetto web/M</p> <p>ING. MARCO MASTRETTA</p> <p>Genova GE</p>	<p>Componente ambientale</p>  <p>Industria Ambiente s.r.l.</p> <p>Via Garibaldi 4/A, 16121 Genova GE 010 555 4003</p>
<p>Progetto elettrico e meccanico</p>  <p>gb service srl</p> <p>Casale Tan (TO) - Via Bialdo, 20A Tel. 011/20.30.458 - fax. 011/21.07.735 e-mail: poggini@gb-service.it</p>	<p>Geologia - Invarianza</p>  <p>tecno geologia</p> <p>Baronessa del Garbo 20A, Via Garibaldi 134C tel. 348.86.00.100 - fax. 30034.13.018 e-mail: info@tecnogeologia.it - PEC: tecno@tecnogeologia.it</p>	<p>Progetto prevenzione incendi</p>  <p>NORD ENGINEERING S.R.L.</p> <p>Via S. Luca 10/B 16121 GENOVA</p> <p>010/51-40436 e-mail: info@nordengineering.it</p>	

REVISIONE	OGGETTO OG.L. AGGIORNAMENTO	DATA	DISegnATORE	CONTROLLATO
00	prima edizione	30/05/2021	SA	CP
01	Aggiornamento in seguito a comunicazione 27 del 14/10/2021	30/11/2021	SA	CP
02	Aggiornamento in seguito all'incanto con UT del 06/05/2021	05/12/2021	SA	CP
03	Aggiornamento in seguito all'incanto UT del 22/02/2022	02/03/2022	SA	CP

PIANO URBANISTICO OPERATIVO

LINEE COSTITUTIVE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

COMMESSA N° 015 2021
STATO AVANZAMENTO PD REV 00

ID FILE
015_21_PUO_Tav.00_Cat.06_PD.dwg

SCALA 1:500

ALLEGATO N°

CNV

SCHEMA DI CONVENZIONE

AI SENSI DELL'ART. 50 L.R. 36/1997
Relativa al PUO ex Mira Lanza
Repubblica italiana

L'anno il giornodel mese di _____ in Genova, via Garibaldi 9, innanzi a me _____
sono comparsi

per una parte

- Il Comune di Genova _____ (nel seguito, per brevità, indicato anche come "Il Comune")

e per l'altra parte

- la società COSPE s.r.l. con sede in San Paolo d'Argon (BG), Via Mortini 16 (codice fiscale e partita IVA 03223690169), in persona di Alberto Pezzotta (codice fiscale PZZLRT80L27A246Z) dotato dei necessari poteri a sottoscrivere il presente atto (nel seguito, per brevità, indicata anche come "la società" o "la parte privata").

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

premessochè

1) la società COSPE s.r.l. è proprietaria, in forza dell'atto a rogito notaio Cortese di Lonate Pozzolo del 29.09.2021 repertorio 721, Raccolta n.499, registrato in data in data 06.10.2021 al numero 658, trascritto in data 06.10.2021 al Registro generale n. 36102, del complesso immobiliare ad uso industriale con relative pertinenze, compreso tra via Rivarolo e la linea ferroviaria "Genova-Alessandria", avente accessi pedonali e carrabili dai civici 6, 14 e 14° di via Rivarolo, dal civico 6 di via Lepanto, così censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

- foglio 25 sezione urbana RIV, mapp. 69, sub.1 graffato con il mappale 73 sub. 1 e graffato con i mappali 241, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 270, 271 e 272, Via Rivarolo n. 14, piano T, zona censuaria 4, categoria D/8;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 2, Via Lepanto n. 6, piano 1, zona censuaria 4, int. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 90, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 90;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 3, Via Lepanto n. 6, piano 1, zona censuaria 4, int. 2, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 93, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 93;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 4, Via Lepanto n. 6, piano 2, zona censuaria 4, int. 3, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq. 90, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 90;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 5, Via Lepanto n. 6, piano 2, zona censuaria 4, int. 4, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 93, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 93;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 6, Via Lepanto n. 6, piano 3, zona censuaria 4, int. 5, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq. 90, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 90;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 7, Via Lepanto n. 6, piano 3, zona censuaria 4, int. 6, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 93, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 93;
- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 8, Via Lepanto n. 6, piano 4, zona censuaria 4, int. 7, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 90, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 90;

- foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 69, sub. 9, Via Lepanto n. 6, piano 4, zona censuaria 4, int. 8, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 93, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 93;
 - foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 123, Via Rivarolo n. 14, piano T, zona censuaria 4, categoria C/4, classe 2, mq. 256, superficie catastale mq. 914;
 - foglio 25 sezione urbana RIV, mappale 268, Via Rivarolo n. 14, piano T, zona censuaria 4, categoria D/8.
- al Catasto Terreni sez. 4, al Fg. 25/RIV mappali.:
- 66, 68, 69, 72, 123, 221, 225, 226

2) Il progetto interessa ulteriori aree, esterne al perimetro di Norma Speciale, destinate alla formazione di opere di urbanizzazione primaria:

- di proprietà comunale (via Rivarolo e Via Lepanto) non classificate catastalmente, campite color verde nella tavola allegata sub "allegato_01 - Planimetria catastale";
 - di proprietà di RFI, identificate al Catasto Terreni Comune di Genova sez. 4, al Fg. 25/RIV mappale 546 e 120, campite color viola nella tavola allegata sub "allegato_01 - Planimetria catastale";
- 3) le aree sono individuate nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti - Assetto Insediativo, nell'Ambito 53 D - Genova "Bassa Valle Polcevera", sono inserite in Regime Normativo di Trasformazione (TRZ), disciplinato dall'art. 61 delle relative Norme di Attuazione, in quanto trattasi di parti del territorio dove si registrano situazioni di grave compromissione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, per le quali si prevede di pervenire ad una trasformazione, al fine di un più equilibrato rapporto tra l'area ed il contesto; le aree soggette al regime TRZ dal PTCP costituiscono ambito di interesse regionale e le relative trasformazioni avvengono tramite appositi strumenti urbanistici attuativi, la cui approvazione è demandata alla competenza regionale.

4) L'attuazione degli interventi è assoggettata a Progetto Urbanistico Operativo di interesse regionale, in quanto aree soggette al regime TRZ del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, sia in conformità alla disciplina sovraordinata, sia in considerazione delle particolarità dell'area e per le esigenze di creare un collegamento con via Perlasca.

5) le aree in esame sono interessate dalle disposizioni di cui al titolo III del DPR 730/1980 con particolare riguardo ai limiti di distanze delle costruzioni rispetto al tracciato ferroviario.

6) Nel PUC vigente, come aggiornato ai sensi dell'art. 43, L.R. 36/1997 (delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 48/2021 e successiva determinazione dirigenziale n. 2021-118.0.0-131), l'area di complessivi mq 37.756,05 è compresa nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo - Urbano (AR-PU), ove il riassetto delle funzioni è disciplinato dalla Norma Speciale numero 64 "Ex Mira Lanza", volta alla riconversione dell'ambito industriale dismesso ex Mira Lanza per la realizzazione di un polo urbano multifunzionale, a vocazione prevalentemente produttiva, connesso alla viabilità in sponda sinistra del torrente Polcevera. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli edifici esistenti fino al raggiungimento della SA esistente, con le dimensioni volumetriche adeguate alle diverse funzioni previste, ovvero: Funzioni Principali - Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12) delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12) delle norme generali), rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, uffici, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esercizi di vicinato, servizi pubblici, servizi di uso pubblico, servizi privati; è consentito l'inserimento di una sola media struttura di vendita; è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita; Funzioni Complementari - Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili; Parcheggi - Parcheggi pubblici e privati.

7) Quanto alle prescrizioni particolari, il PUC dispone che il PUO dovrà farsi carico dell'allargamento della sezione del sottopasso esistente e dell'allargamento della via Lepanto, sino all'incrocio con via Rivarolo, al fine di configurare un miglioramento della viabilità dei quartieri della bassa Valpolcevera, consistenti nella progettazione e realizzazione della prosecuzione di via Lepanto verso ponente, con adeguamento della sezione del sottopasso ferroviario esistente. I lavori riguardanti il sottopasso ferroviario saranno eseguiti come da prescrizioni che saranno impartite da RFI a seguito della redazione di una progettazione definitiva.

8) in data 04.10.2021 la parte privata ha presentato istanza di avvio del procedimento di approvazione del PUO relativo all'area dell'ex Mira Lanza, di cui alla Norma Speciale n. 64 del PUC vigente, e di area comunale adiacente necessaria per il completamento delle previste opere viabilistiche come evidenziato nella planimetria Tavola allegata sub "allegato_01 - urbanizzazioni" allegando i relativi elaborati, successivamente integrati su richiesta degli Uffici Comunali.



9) in particolare il PUO, che prevede la riqualificazione dell'area industriale dello stabilimento (oggi in stato di abbandono) Ex Mira Lanza attraverso la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare privato, costituito da un edificio articolato in diversi volumi, che sviluppa una Superficie Agibile complessiva di 39.017 mq, è suddiviso in tre settori di intervento:

- il primo settore, posto in adiacenza alla linea ferroviaria, occupa una superficie di 19.937,65 mq ed è destinato alla logistica leggera (lettere A e B - punto 7.3 art. 12). Sono previste opere di sistemazione degli spazi esterni funzionali all'attività, ed in particolare ingressi e uscite dei mezzi di servizio posti su via Lepanto, in quanto l'adeguamento del sottopasso ferroviario dovrà consentire di accedere all'attività logistica attraverso via Perlasca, senza interessare via Rivarolo; è quindi prevista la costruzione di una piastra destinata a magazzino e servizi a supporto, sviluppata su due livelli con copertura adibita a parcheggio pertinenziale. Complessivamente la funzione logistica sviluppa una superficie agibile pari a 23.087,00 mq.;
- il secondo settore, posto ad est del primo, occupa un'area pari a 7.375,52 mq contempla l'insediamento di un mix funzionale che prevede la realizzazione di una torre a destinazione terziario-uffici, composta da sette livelli con SA pari a 6.024, 00 mq complessivi; la torre uffici spicca a partire da una piastra basamentale di due piani, ove il piano primo, con SA pari a 4.954,00 mq che si sommano a 356 mq di area di accesso ubicata al piano terra, per un totale di 5.310,00 mq è sempre ad uso terziario mentre il piano terra comprende attività commerciali nella forma di esercizi di vicinato, oltre alcuni spazi destinati a connettivo urbano, con SA complessiva pari a 2.094,00 mq; completa il piano terra una media struttura di vendita che sviluppa una SA pari a 2.502,00 mq;
- il terzo settore, che si estende per complessivi 10.442,88 mq è destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria: in particolare è prevista la realizzazione del sottopasso ferroviario di collegamento Via Lepanto e via Perlasca, l'allargamento di via Lepanto con realizzazione di marciapiede e la realizzazione di una rotonda stradale tra via Rivarolo e via Lepanto, con spazi a verde attrezzato lungo via Rivarolo e nei pressi della citata rotonda. Sono previsti, altresì, la realizzazione di un parcheggio pubblico al piano strada e la creazione di un'area verde pubblica posta in fregio a via Rivarolo attrezzata per gioco e sport, con la previsione di un campo sportivo polifunzionale avente dimensioni regolamentari da basket, calcetto e pallavolo, completo con le necessarie attrezzature sportive e un'area gioco bimbi attrezzata adiacente al campo sportivo. Il tutto completo dei necessari impianti di luce, gas, acqua, pubblica illuminazione e smaltimento acque.

10) con nota acquisita al protocollo n. 438348 del 05/12/2021, Regione Liguria Direzione Generale Ambiente, Settore Assetto del Territorio, ha espresso parere favorevole ai sensi di quanto disposto dall'art. 89 del DPR 380/2001 e sml, non rilevando elementi ostativi all'adozione del PUO.

11) copia del progetto è stata trasmessa per le valutazioni di competenza a RFI s.p.a. Direzione Territoriale Produzione Genova con nota del 09.12.2021.

Premesso infine che:

12) Per l'approvazione del PUO di interesse regionale, come sopra presentato, è stato seguito il procedimento dettato dall'art. 57 della Legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. sicché:

- con nota protocollo n. 11311 del giorno 12/01/2022, il Sindaco del Comune di Genova, Amministrazione promotrice, ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di convocare la Conferenza Preliminare, ai sensi dell'articolo 57 comma 2 della L.R. n.36/97 al fine di avviare il procedimento di approvazione del PUO;

- la Direzione Urbanistica con nota protocollo n. 12426 del giorno 12/01/2022, ha convocato suddetta Conferenza Preliminare, invitando Regione Liguria e Città Metropolitana di Genova in qualità di Amministrazioni competenti a pronunciarsi;

- in aggiunta alle Amministrazioni competenti, la partecipazione alla Conferenza Preliminare è stata estesa a Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., in quanto proprietaria di immobili interessati dalle opere previste dal PUO come sopra indicati, con particolare riguardo agli interventi di adeguamento del sottopasso ferroviario di via Lepanto;

- in data 13/01/2022, Regione Liguria con suo prot. 2022-0023474, ha comunicato formalmente il proprio assenso all'ulteriore corso del procedimento di adozione e approvazione del PUO in esame;

- in data 18/01/2022, in modalità video, ha avuto luogo la seduta di Conferenza Preliminare di che trattasi, durante la quale le Amministrazioni partecipanti, per quanto di rispettiva competenza, hanno confermato le proprie valutazioni circa l'ulteriore procedibilità del PUO, avuto particolare riguardo ai contenuti della disciplina urbanistica rappresentata dalla Norma Speciale n.64 nonché agli adempimenti previsti dall'art. 89 del DPR 380/2001 e dall'art. 50 della LR 36/1997;

- le valutazioni di cui sopra hanno dato esito favorevole all'adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo rappresentato dal PUO, rinviando alla successiva fase di approvazione il perfezionamento di taluni aspetti tecnici riferiti in particolare all'allargamento del sottopasso ferroviario di via Lepanto;
 - con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del È stato adottato il PUO ed i relativi atti, ai sensi dell'art. 57 comma 4.bis, sono stati pubblicati- mediante inserimento nei siti informatici del Comune interessato, per un periodo di trenta giorni consecutivi a decorrere dal _____ e sino al _____ durante il quale SONO/NON SONO pervenute osservazioni;
 - In data _____ è stata convocata una conferenza istruttoria tra le amministrazioni interessate per la valutazione, anche alla luce delle osservazioni pervenute, degli atti oggetto del procedimento in vista della sua conclusione.
 - gli elaborati relativi agli interventi riguardanti aree ferroviarie, condivisi con RFI, hanno ricevuto valutazione favorevole ed assenso da parte di RFI, con nota prot. n....., anche ai sensi dell'art. 50, comma 2, lettera e) della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.,
- Ai sensi dell'articolo 57 comma 1 e 4 quater il PUO è stato approvato con Deliberazione di Regionale n del..... ;

13) Il PUO in tal modo approvato risulta costituito dagli elaborati presenti nell'elenco allegato di cui i principali sono:

- Relazione illustrativa con il contenuto di cui all'art. 50 Legge regionale 4 settembre 1997 n. 36;
- n. _____-24 tavole progettuali comprendenti la rappresentazione delle aree interessate dagli interventi su base catastale, il rilievo dello stato attuale dell'area di intervento, documentazione fotografica di veduta d'insieme e di dettaglio dell'area di intervento, indagini e verifiche geologiche, geotecniche e vegetazionali, planimetria quotata in scala 1:500 dell'assetto complessivo dell'area con le debite indicazioni;
- norme di attuazione con i contenuti di cui all'art. 50, comma 2, lettera d), della Legge regionale 4 settembre 1997 n. 36;
- atto di impegno alla sottoscrizione dell'allegato schema di convenzione, con il contenuto prescritto dalla legge;

Visti

- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- L.R. n. 36 del 4 settembre 1997 e s.m.i.;
- L.R. n. 32/2012 e s.m.i.;
- L. R. n. 16 del 6 giugno 2008 e s.m.i.;
- L.R. n. 25 del 7 aprile 1995 e la deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 1996 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica approvata in attuazione della legge medesima;
- Il PUC del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;
- D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.
- L. 120/2020;
- L. 108/2021.

Quanto sopra premesso e confermato le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - VALIDITA' DELLE PREMESSE

1.1. Le premesse e gli atti richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se ad essa non materialmente allegati.

Articolo 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE



2.1 Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edificatorie del PUO per il compendio immobiliare di cui agli elaborati grafici e descrittivi indicati nelle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se ad esso non materialmente allegati.

2.2 La presente convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi attuabili nei tre settori considerati, per la riqualificazione dell'area dell'ex Mira Lanza, disciplinando anche le modalità attuative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento privato, parzialmente realizzate su aree pubbliche, al di fuori del perimetro di PUO.

Articolo 3 - STRUTTURA E PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PUO

3.1 Il PUO si articola in tre settori per ciascuno dei quali gli elaborati progettuali, le norme di attuazione e gli atti discorsivi stabiliscono le destinazioni d'uso, le invariati, i margini di flessibilità con indicazione delle funzioni previste e degli interventi consentiti.

3.2 Gli interventi previsti dal PUO potranno essere realizzati, secondo le seguenti modalità alternative, a scelta del soggetto attuatore:

3.2.1. In un'unica fase nella quale saranno realizzate tutte le opere pubbliche e private, previo ottenimento di un unico titolo edilizio;

3.2.2. in più fasi, tramite distinti titoli edilizi nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

3.2.2.1. la prima fase dovrà farsi carico dell'attuazione delle prestazioni prescritte dalla disciplina di Norma Speciale n. 64, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici ed all'adeguamento del sottopasso ferroviario su via Lepanto;

3.2.2.2. ogni fase di attuazione dovrà garantire la dotazione di standard urbanistici commisurata alle funzioni private insediate.

3.2.3. Nel caso in cui nell'ambito del singolo intervento edilizio non sia possibile reperire interamente la quota di standard dovuta, la parte mancante dovrà essere garantita, nelle more del completamento degli interventi, mediante presentazione di idonea fideiussione avente le caratteristiche di cui al successivo art. 18.1., di importo parametrato alla differenza tra le aree a standard dovute e quelle da realizzarsi nell'ambito dei lavori oggetto del titolo edilizio stesso; la fideiussione sarà svincolata ad avvenuta realizzazione della dotazione mancante, anche nell'ambito di successivo titolo abilitativo, fermo restando quanto previsto al successivo punto 3.5.

3.3. 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 e s.m.i., le tipologie e i parametri con i relativi margini di flessibilità, le prescrizioni di carattere geologico e geotecnico, le modalità di intervento.

3.4. 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.

3.5 La differenza di superficie tra il fabbisogno di aree a standard indotto ed aree a standard reperite nell'ambito degli interventi del PUO potrà essere monetizzata alle condizioni di cui all'articolo 9 delle Norme Generali del PUC, mediante Atto Unilaterale d'Obbligo debitamente registrato ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo, facendo ricorso alle tariffe stabilite dalla Civica Amministrazione vigenti alla data di sottoscrizione del suddetto atto.

Articolo 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Subordinatamente all'ottenimento dei relativi titoli edilizi, e contestualmente alla realizzazione degli interventi privati previsti dal PUO la società si obbliga, nei confronti del Comune di Genova, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUO, come di seguito specificate.

4.1. Opere di urbanizzazione primaria.

4.1.1. Sistemazione della viabilità pubblica, pedonale e carrabile, mediante la realizzazione di nuova rotonda tra via Lepanto e via Rivarolo, e allargamento di via Lepanto, per complessivi mq. 3.820 (di cui mq 2.340 su aree di proprietà privata e mq 1.480 su aree di proprietà pubblica), con realizzazione di marciapiede

su via Lepanto, per mq 121 (evidenziate in colore rosa, rosso, viola nella tavola e contraddistinte con le lettere A, D ed E allegata sub "allegato_03 – urbanizzazioni");

4.1.2. . allargamento del sottopasso ferroviario tra via Lepanto e via Perlasca per mq. 680, di cui mq. 517 ricadenti su aree di proprietà comunale (evidenziato con tratteggio marrone e identificato con la lettera B) e mq 220 ca. ricadenti su area di proprietà di RFI (evidenziato con tratteggio Blu e identificato con la sigla C1 e C2, per quest'ultima area, limitatamente alla parte interessata dalla realizzazione del marciapiede) nella tavola allegata sub "allegato_03 – urbanizzazioni"), avente caratteristiche tali da consentire il transito di tutti i veicoli diretti al comparto logistico.

4.2. Opere di urbanizzazione secondaria.

4.2.1. spazi adeguati per la sosta ed il relax e a verde attrezzato previsti lungo via Rivarolo e nei pressi della rotonda stradale a raccordo tra via Rivarolo e via Lepanto per mq 4.049 ricadenti su aree di proprietà privata (evidenziate in colore arancione e identificate con la lettera G nella tavola allegata sub "allegato_03 – urbanizzazioni"), con sistemazioni di piante a demarcazione della viabilità adiacente e dell'adiacente complesso a destinazione logistica ;

4.2.2. campo sportivo polifunzionale, posto a sud-est dell'area, avente dimensioni regolamentari, con tracciatura per il gioco del basket, calcetto e pallavolo e relativo idoneo fondo, completo delle necessarie attrezzature sportive (canestri, reti, ecc.) ed aree per il ricovero delle stesse, per complessivi mq. 612 ricadenti su aree di proprietà privata (evidenziato in colore Azzurro e identificato con la lettera H nella tavola allegata sub "allegato_03 – urbanizzazioni");

4.2.3. area verde attrezzata con gioco bimbi posta in adiacenza del campo sportivo polivalente dotata di attrezzature ludiche certificate per il gioco, per mq 618 ricadenti su aree di proprietà privata (evidenziata in color verde e identificata con la lettera I nella tavola allegata sub "allegato_03 – urbanizzazioni");

4.2.4. aree a parcheggio pubblico, comprensive di spazi di verde di arredo, con accesso dalla viabilità pubblica principale, poste a fregio di via Rivarolo per mq. 2.823 ricadenti su aree di proprietà privata (evidenziata in color giallo e identificato con la lettera F nella tavola allegata sub "allegato_03 – urbanizzazioni").

4.3 Gli spazi e le opere di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2 del presente articolo saranno realizzati al finito, comprensivi delle idonee reti ed impianti tecnologici, completi di arredi e di tutte le dotazioni necessarie alla sicura e completa fruizione da parte del pubblico. Le opere di urbanizzazione saranno rispondenti ai requisiti previsti dalle norme di progettazione ed esecuzione vigenti al momento della loro realizzazione e saranno eseguite a regola d'arte in ossequio alle normative tecniche e di installazione.

4.4 Tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.O. sono a carico della parte privata che le realizzerà, previa progettazione definitiva ed esecutiva, a proprie cura, responsabilità e spese, nel rispetto delle disposizioni vigenti, conformandosi altresì alle indicazioni e alle prescrizioni dei competenti Uffici comunali rese nelle pertinenti fasi istruttorie.

Articolo 5- PRESCRIZIONI INERENTI LA FASE ATTUATIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a presentare, contestualmente al primo progetto edilizio per gli edifici privati, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione correlate, nel rispetto di quanto previsto al precedente punto 3.2; nel corso del procedimento di approvazione del progetto definitivo dovranno essere ottenuti tutti gli assensi necessari, con specifico e non esclusivo riguardo all'assenso dei competenti soggetti in merito agli interventi sottostanti la linea di attraversamento ferroviario e/o riguardanti aree ferroviarie.

5.2 La parte privata si impegna inoltre a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del/del titolo/i titolo/i edilizio/i, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 completa di tutta la documentazione richiesta dai competenti Uffici ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico- estimativo, necessario per accerzarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 10 (scomputo dal contributo per il rilascio del titolo edilizio) e 18 (garanzie).

5.3 La documentazione, di cui al precedente punto 5.1 dovrà essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.

5.4 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.

Articolo 6 - CESSIONE DELLE AREE, DEGLI IMPIANTI E DEI MANUFATTI. OPERE RICADENTI SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

6.1 La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento privato previsto dal PUO, a cedere al Comune, senza corrispettivo le seguenti aree, con le opere impianti e manufatti su di esse realizzati, evidenziate nella planimetria Tavola---allegata sub "Allegato_05 - Area private in cessione":

6.1.1. le aree interessate dalla sistemazione della viabilità pubblica, pedonale e carrabile, lungo via Lepanto e dalla rotonda tra via Lepanto e via Rivarolo (di cui al precedente articolo 4.1., punto 4.1.1 evidenziate con colori viola e rosso ed identificate con le lettere D ed E);

6.1.2. gli spazi adibiti a verde attrezzato previsti lungo via Rivarolo e nei pressi della rotonda stradale a raccordo tra via Rivarolo e via Lepanto (di cui al precedente articolo 4.2., punto 4.2.1. evidenziate con colore arancione e identificate con la lettera G);

6.1.3 l'area costituente sedime della sistemazione a verde attrezzato con gioco bimbi e del campo sportivo polifunzionale (di cui al precedente articolo 4.2., punti 4.2.2 e 4.2.3 evidenziate con colore verde e azzurro e identificate con lettere I e H)

6.1.4. le aree a parcheggio pubblico comprensive di verde di arredo (di cui al precedente articolo 4.2., punto 4.2.4. evidenziate con tratteggio in colore giallo e identificate con la lettera F).

6.2 Gli oneri di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree e manufatti di cui al precedente art. 6.1 restano a carico della parte privata, ivi compresa la garanzia di attecchimento delle piantumazioni sugli spazi sistemati a verde, secondo le prestazioni di gestione e di manutenzione indicate nel documento: "Disciplinare di gestione del verde, sino alla cessione delle stesse al comune.

6.3 La parte privata si impegna inoltre, per quanto riguarda le opere da realizzare su aree comunali, di cui al precedente punto 4.1.1. e 4.1.2., a garantire la manutenzione e il perfetto stato di conservazione delle aree e delle relative opere fino al momento della presa in consegna da parte del comune.

6.4. La parte privata si impegna inoltre, per quanto riguarda le opere da realizzare su aree di RFI, di cui al precedente punto 4.1.2., ad ottenere, preventivamente all'esecuzione dei relativi lavori, idonea autorizzazione da parte di RFI all'occupazione delle aree ed all'esecuzione dei lavori stessi, nonché a volturare al Comune di Genova la concessione o diverso titolo di disponibilità relative alle aree interessate da opere di viabilità pubblica/marciapiede relativa al tratto di infrastruttura interessata dalle opere di cui al precedente punto 4.1.2.. (evidenziata in colore Blu Al punto c1 e c2 (parte) nella tavola ---allegata sub--- Allegato_05 - Aree private in cessione"), subordinatamente all'avvenuto collaudo delle opere previste ai sensi del presente atto, oltre che a garantire la manutenzione e il perfetto stato di conservazione delle aree e delle relative opere fino al momento della presa in consegna.

6.5. La presa in consegna, da parte del Comune, delle aree e delle opere di cui al precedente punto 6.4. è a sua volta subordinata alla verifica del possesso di un regolare titolo di utilizzo delle aree in esame e dell'avvenuto pagamento di tutti i canoni a carico della parte privata, per il periodo di utilizzo in capo alla parte privata stessa e fino al momento della volturazione della concessione in capo al Comune.

Articolo 7 - TERMINE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

7.1 Gli interventi previsti dal PUO saranno attuati in conformità alle previsioni di cui al precedente art. 3.2.

7.2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 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 titolo edilizio abilitativo.

7.3 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 8 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

8.1 La parte privata si obbliga a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i agli insediamenti oggetto del PUO, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. definito

sulla base L.R. del 7 aprile 1995 n. 25 e s.m.i., nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta dei necessari titoli abilitativi, fatti salvi gli scomputi, di cui al successivo articolo 10.

Articolo 9 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

9.1 La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i ai rispettivi interventi, il contributo per costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e della L.R. n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della L.R. del 7 aprile 1995 n. 25 e s.m.i., nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta di ogni predetto titolo abilitativo.

9.2 A norma dell'articolo 12, terzo comma, della L.R. del 7 aprile 1995 n. 25, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile

Articolo 10 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

10.1 Dal contributo afferente il titolo edilizio commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 8, sarà scomputato, al momento del rilascio di ogni titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti punti 4.1. e 4.2., la cui realizzazione è prevista su aree da cedere/trasferire al Comune, ai sensi del precedente art. 6, ovvero su aree già di proprietà Comunale.

10.2 Il costo delle opere, di cui al precedente punto 10.1., 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;

10.3 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, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili.

10.4 Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 10.2 (con applicazione del ribasso ai sensi del precedente punto 10.3) soltanto a titolo provvisorio; tali costi saranno in ogni caso aggiornati a seguito della presentazione del computo metrico estimativo, parte integrante della documentazione del progetto esecutivo, di cui al precedente punto 5.2. al netto dell'IVA.

10.5 La parte privata si impegna a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico di cui sopra anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo afferente il titolo edilizio, restando quindi a proprio carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.

10.6 In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito dovrà essere corrisposta al Comune.

10.7 Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risultasse, a consuntivo e ad avvenuto collaudo positivo, inferiore rispetto al costo stimato con computo metrico-estimativo, per motivate ragioni e a seguito di espressa approvazione dei competenti Uffici delle diverse soluzioni attuative, purché superiore all'importo dovuto per legge per gli oneri di urbanizzazione, nessun conguaglio sarà dovuto al Comune.

10.8 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 11 - ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI



11.1 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.

11.2 Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

Articolo 12 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

12.1 La superficie disciplinata dal PUO resta destinata agli usi ed alle funzioni specificati nel Progetto.

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

12.3 Le domande per il rilascio dei titoli edilizi seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 13- MODALITA' ESECUTIVE

13.1 La parte privata, individuata quale stazione appaltante ai sensi dell'articolo 3, comma 1, 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 articolo 4, nel rispetto della vigente normativa, a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto, dandosi espressamente atto che, ricorrendone i presupposti, si potrà procedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380/2001; la parte privata procederà in ogni caso 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.

13.2 La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, preventivamente esaminata dall'Ufficio Alta Sorveglianza e successivamente debitamente validata ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento, assumendo, in modo integrale e senza riserve, gli 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.

13.3 La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, 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.

13.4 La parte privata si impegna 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 (ivi compresi quelli di cui all'articolo 80 del D. Lgs. n. 50/2016), 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).

13.5 Ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 18 (garanzie) e 19 (inadempienze), l'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato, ai sensi del successivo articolo 15, procederà alle verifiche e/o ai nulla osta di competenza.

13.6 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.

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

13.8 Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere motivatamente richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.

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

13.10 La parte privata si impegna, inoltre, per sé e/o aventi causa, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area pubblica che sia stata manomessa, come 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, per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.

13.11 La parte privata assume a proprio carico e/o di aventi causa tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 14 - TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE DELLE AREE RELATIVE

14.1 Fermo restando quanto indicato al precedente articolo 7, 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.

14.2 Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici si dovrà provvedere ad analogha dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4. Sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 15 (esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative) e 16 (modalità per la cessione e delle relative opere ed impianti).

Articolo 15 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITA' RELATIVE

15.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 sarà coordinata e controllata dalla struttura comunale incaricata dell'Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali. I tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

15.2 La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata alla struttura comunale incaricata dell'Alta Sorveglianza delle opere di urbanizzazione e al controllo dell'attività edilizia, a mezzo raccomandata e/o pec, con preavviso di almeno dieci giorni.

15.3 Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 31, comma 8 del D. Lgs. n.50/2016, d'intesa con la Civica Amministrazione.

15.4 Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche, al collaudo statico delle strutture; nonché ai collaudi richiesti per le specifiche tipologie di impianto previsti dalla normativa vigente in materia, nel rispetto di quanto previsto dal presente atto.

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

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

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

15.8 La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento e dall'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata.

Articolo 16 - MODALITÀ PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

16.1 Fermo restando quanto previsto all'articolo 14 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree, come previsto al precedente articolo 4, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e in ogni caso, subordinatamente all'approvazione del relativo collaudo.

16.2 Gli atti di cessione dovranno essere stipulati entro il termine di 6 mesi dall'approvazione del relativo collaudo.

16.3 La superficie delle aree in cessione, di cui al precedente articolo 4, ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti degli immobili, da redigersi a cura e spese della parte privata, e da consegnare al Comune all'atto del collaudo, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree e/o consistenza degli immobili.



16.4 La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze degli spazi da cedere al Comune e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a proprio carico tutti gli oneri conseguenti.

16.5 Gli immobili oggetto di cessione dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione e passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Tuttavia, il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata, ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione.

Articolo 17 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

17.1 In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata, in solido con gli stessi, in caso di mancato formale ed integrale trasferimento degli obblighi medesimi e, in ogni caso, fino a che l'avente causa non abbia prestato a favore del Comune di Genova idonea garanzia, accettata dalla Civica Amministrazione.

17.2 In caso di garanzia parziale, rispetto agli impegni oggetto del presente atto, la parte privata cedente rimarrà obbligata in solido per quanto non espressamente garantito.

17.3 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 18 – GARANZIE

18.1 A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del primo titolo abilitativo edilizio, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. del 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.lgs. del 24 febbraio 1998 n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

18.2 La fideiussione sarà preliminarmente prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si è impegnata a realizzare, risultante dal computo metrico-estimativo a corredo del progetto definitivo riferito ai costi rilevati nel Prezzario regionale delle opere edili ed impiantistiche vigente alla data di richiesta del/del titolo/i edilizio/i, o altri prezzari in uso, riconosciuti dalla Civica Amministrazione, per eventuali lavorazioni non ricomprese nel citato prezzario regionale.

18.3 L'importo della fideiussione sarà maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposta, previo incameramento della garanzia, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata.

18.4 La parte privata dovrà aggiornare l'importo della fideiussione, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico-estimativo riferito al progetto esecutivo.

18.5 L'importo della fideiussione potrà 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 determinati.

18.6 La garanzia di cui sopra sarà, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotta parzialmente fino alla misura del 70%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferisca, da farsi constatare 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 inadempimenti.

18.7 Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione delle opere. La fidejussione dovrà abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 c.c., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.

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

18.9 Ancorché la garanzia sia commisurata al valore delle opere, di cui al precedente art.4, essa è prestata 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 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 connessi alla rilevata inadempienza. Cessata la quale, 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:

- gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 13 (modalità esecutive);
- mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione e/o mancata ottemperanza agli obblighi di manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico con il presente atto;
- rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;
- mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia di cui al precedente articolo 18 (garanzie);
- mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 17 (trasferimento degli immobili a terzi);
- reiterate e/o gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 20 – TRASCRIZIONE

20.1 La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata, così come gli atti, di cui al successivo punto 20.2.

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.

20.3 L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i 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 13 (modalità esecutive) e 14 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative).

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 compresi quelli derivanti dall'acquisizione di opere e manufatti da parte del Comune, nonché le spese relative agli atti pubblici di cessione e/o asservimento previsti in convenzione.

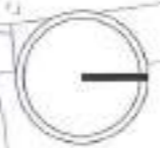
Articolo 22 - EFFICACIA DELLA CONVENZIONE — RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUO

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

22.2 Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme di attuazione del presente PUO.

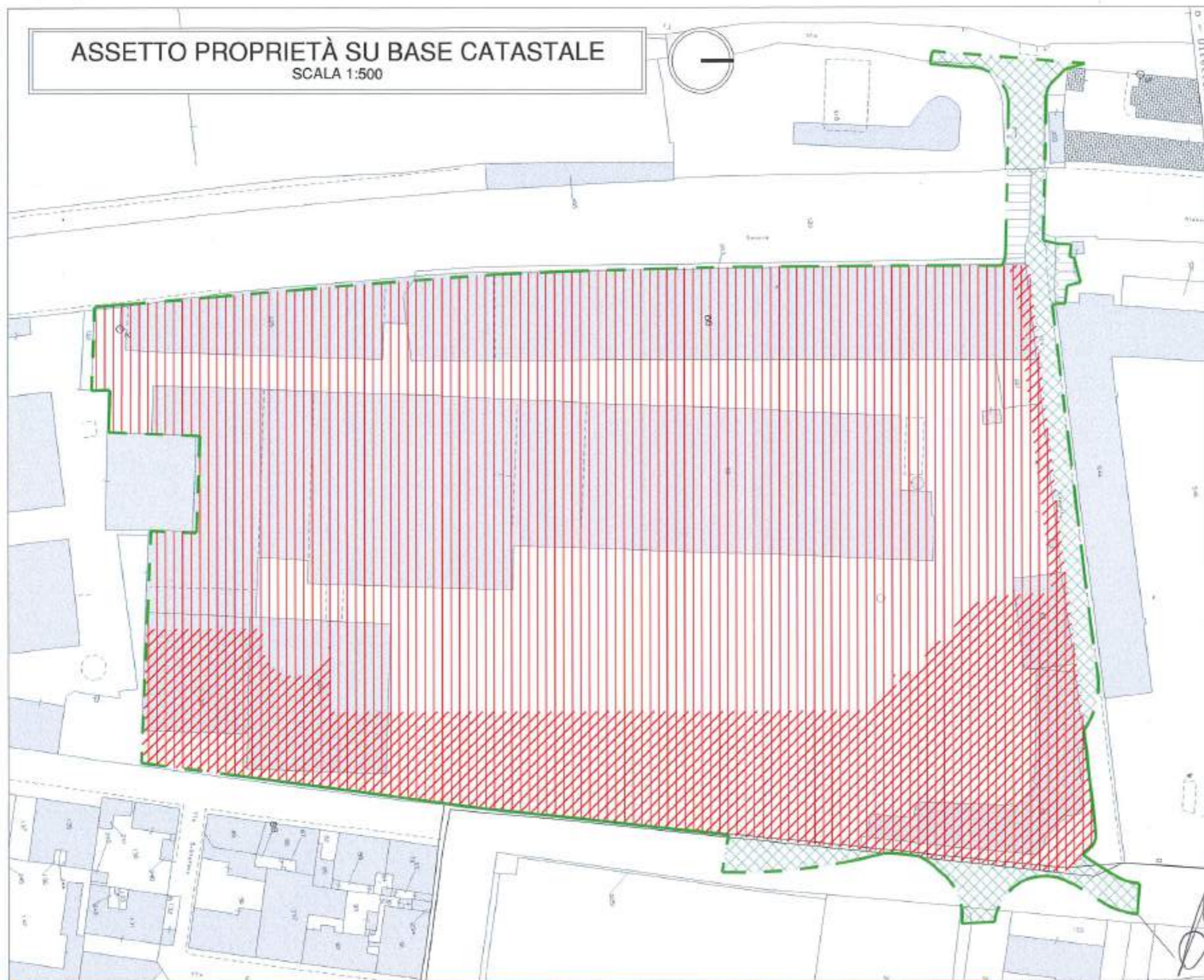
ASSETTO PROPRIETÀ SU BASE CATASTALE

SCALA 1:500



LEGENDA:

-  Area complessiva d'intervento
39.977,17 mq
-  Area di PUD, proprietà COSPE Srl
mq 37.756,05
-  Area di proprietà pubblica
1.997,16 mq
-  Area di proprietà RFI
223,86 mq



COMUNE DI GENOVA - PUO "EX MIRALANZA"
COSPE S.r.l.

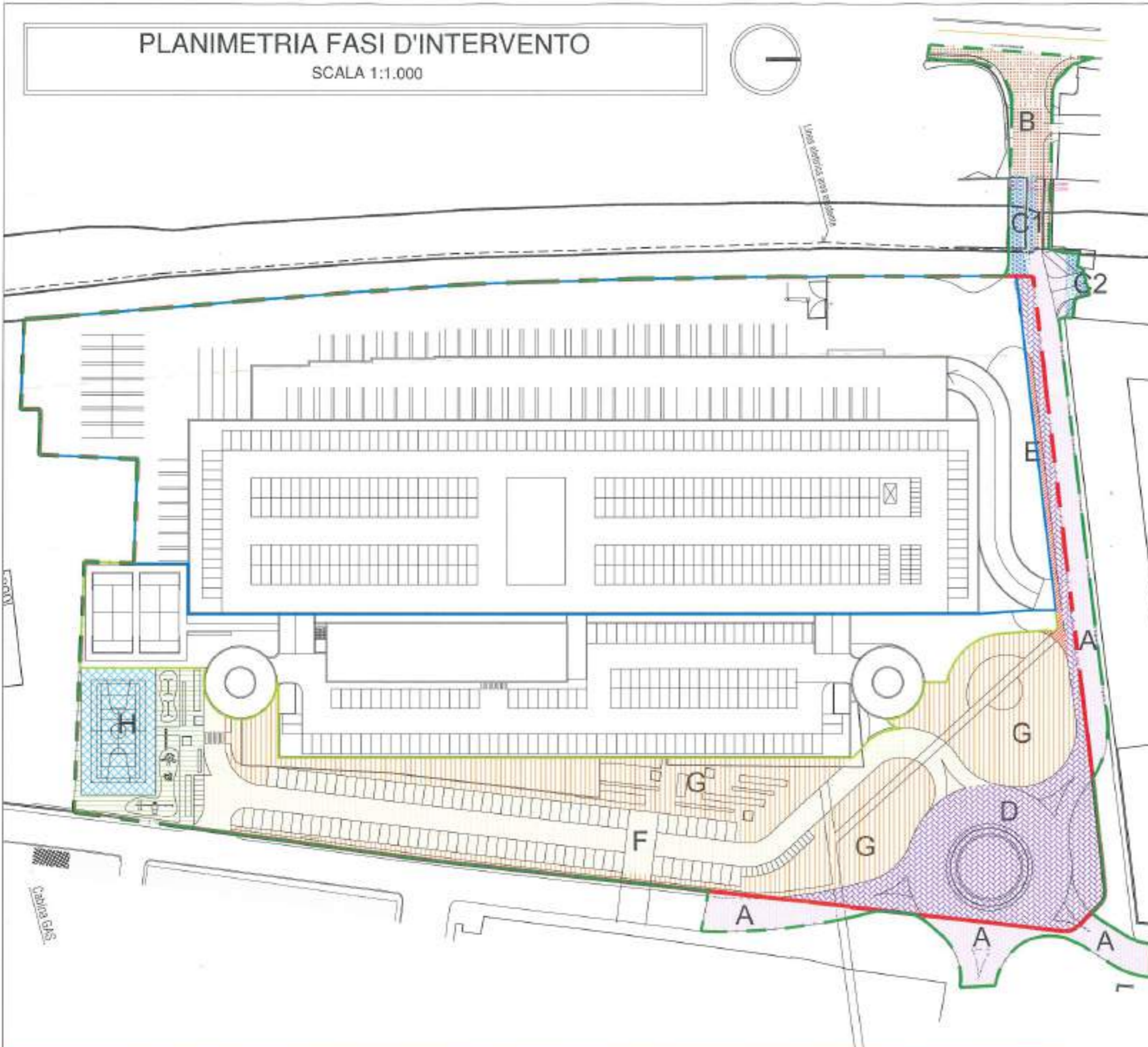


FERRANDO
ARCHITETTI

ALLEGATO_01
PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA FASI D'INTERVENTO

SCALA 1:1.000



Settore 1 - 19.937,65 mq Settore 2 - 7.375,52 mq

IPOTESI DI REALIZZAZIONE IN DUE FASI:

OPERE LEGATE ALLA 1ª FASE (1° settore)

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A	Viabilità - Via Lepanto - rotonda		
B	Progetto allargamento sottopasso ferroviario		
C1	Progetto allargamento sottopasso ferroviario		
D	Viabilità - Via Lepanto		
E	Marciapiedi		
H	Campo sportivo polifunzionale	812 mq	1.230 mq
I	Verde attrezzato con giochi bimbi	818 mq	

OPERE SU RFI NON COSTITUENTI VIABILITÀ

	Opere correlate al progetto sottopasso
--	----------------------------------------

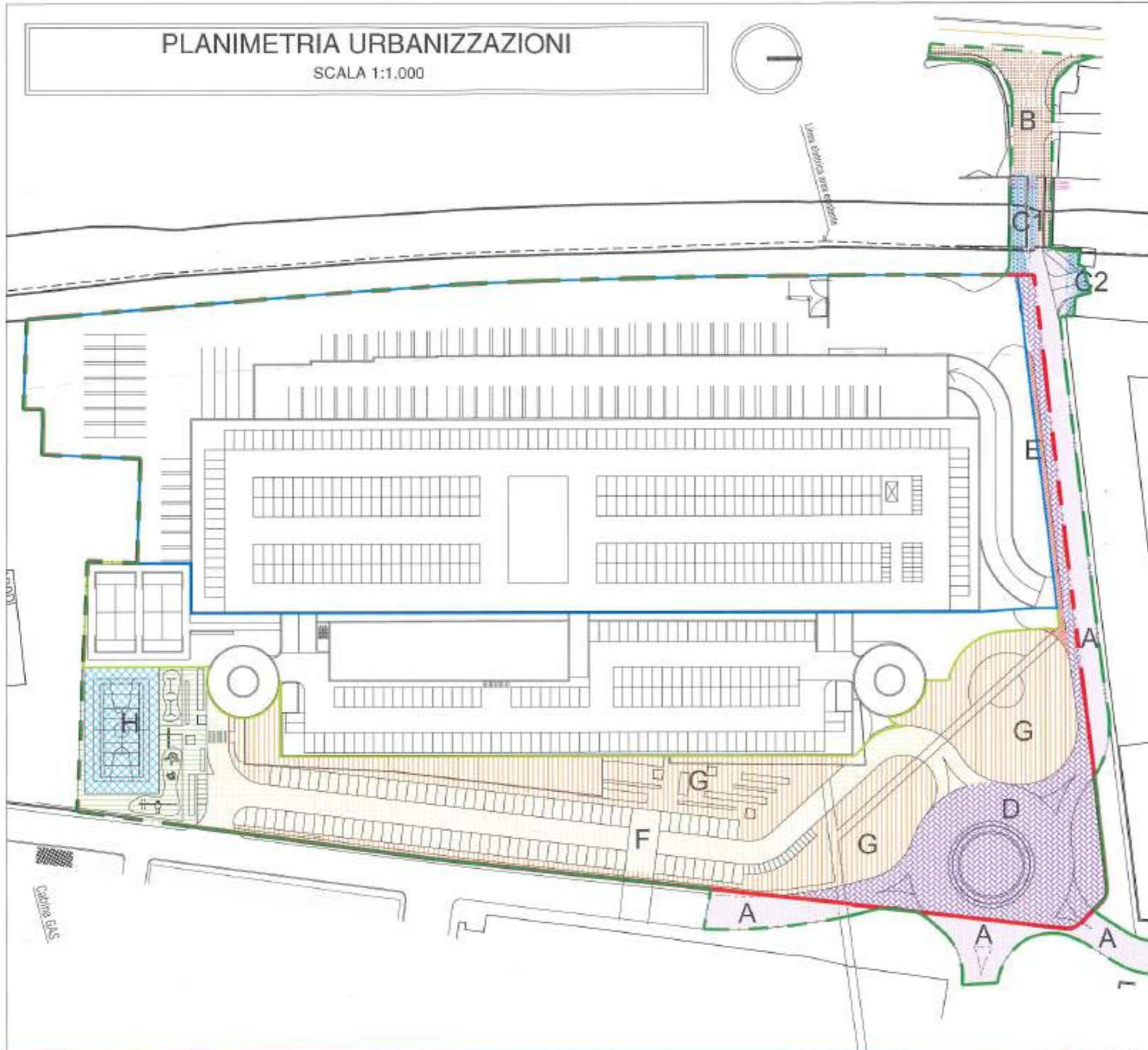
OPERE LEGATE ALLA 2ª FASE (2° settore)

F	Parcheggi pubblici
G	Verde attrezzato lungo via Riverolo



PLANIMETRIA URBANIZZAZIONI

SCALA 1:1.000



AREE PUBBLICHE

CO.U. PRIMARIA SU AREA PUBBLICA - COMUNE DI GENOVA		
A	Viabilità - Via Lepanto - rotonda	1.480 mq
B	Allargamento sottopasso ferroviario	517 mq
		1.997 mq

AREE IN CONCESSIONE

DO.U. PRIMARIA SU AREA RFI		
C	Allargamento sottopasso ferroviario	163 mq
		163 mq

AREE IN CESSIONE

DO.U. PRIMARIA SU AREA PRIVATA - COSPE S.R.L.		
D	Viabilità - Via Lepanto	2.219 mq
E	Marciapiedi	121 mq
		2.340 mq

DO.U. SECONDARIA SU AREA PRIVATA - COSPE S.R.L.		
F	Percheggii pubblici	2.823 mq
G	Verde attrezzato lungo via Rivarolo	4.049 mq
H	Campo sportivo polifunzionale	612 mq
I	Verde attrezzato con giochi bimbi	616 mq
		8.102 mq

STANDARD



PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI

SCALA 1:200



Legenda sistemazioni a verde

- Acer campestre (1)
- Fraxinus ornus (2)
- Ceratonia siliqua (3)
- Laurus nobilis (4)
- Carpinus betulus pyramidalis (5)
- Ligustrum lucidum (6)
- Ostrya carpinifolia (7)
- Quercus ilex (8)
- Quercus pubescens (9)
- Stele commemorativa (10)
- Installazione Ex-Mira Lanza (11)

COMUNE DI GENOVA - PUO "EX MIRALANZA"
COSPE S.r.l.

Progetto e sviluppo immobiliare



Progetto P.O.

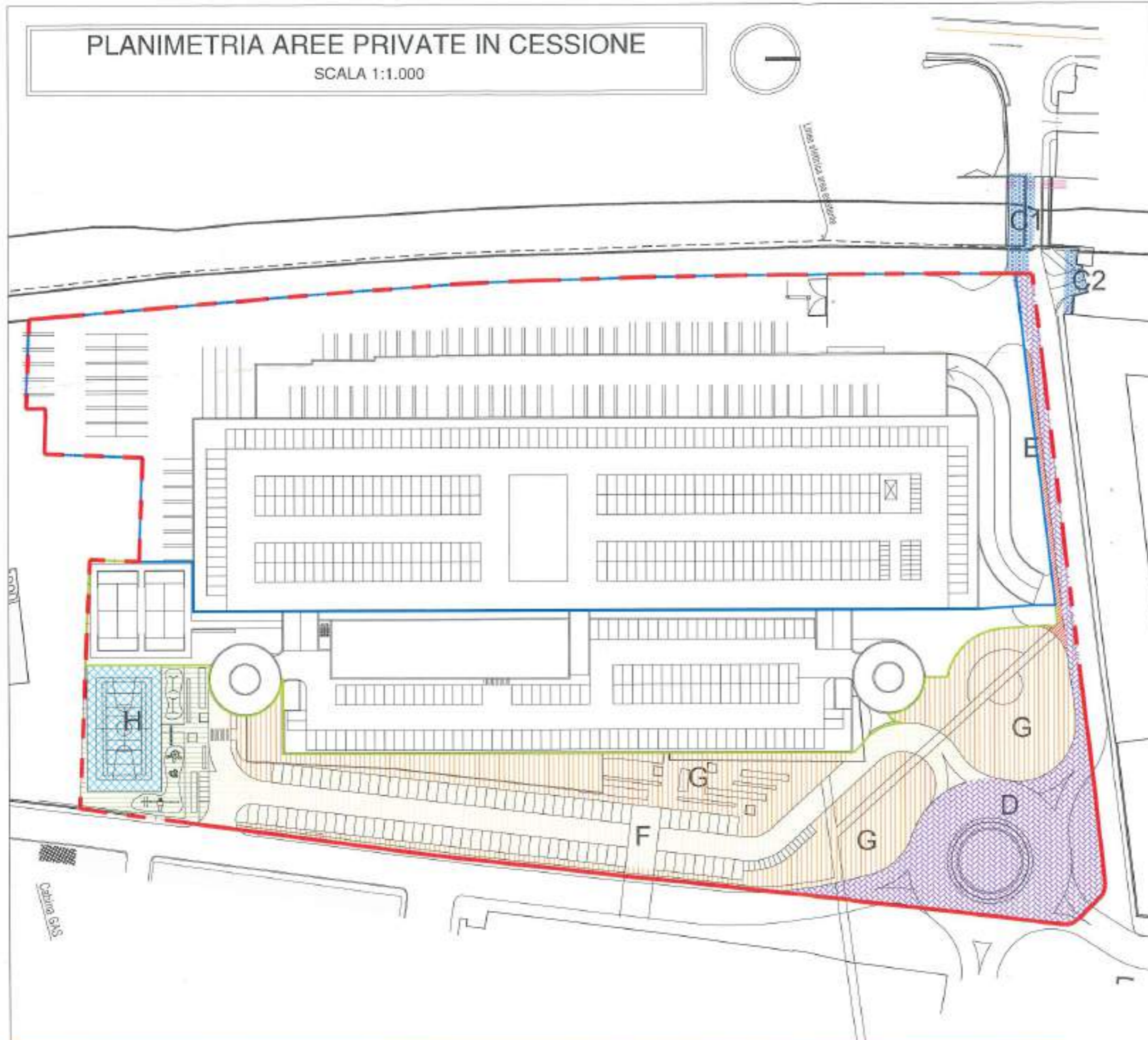


ALLEGATO_04
SISTEMAZIONI



PLANIMETRIA AREE PRIVATE IN CESSIONE

SCALA 1:1.000



OO.U. PRIMARIA SU AREA PRIVATA - COSPE S.R.L.

D	Viabilità - Via Lepanto	2.219 mq
E	Marciapiedi	121 mq
		2.340 mq

OO.U. SECONDARIA SU AREA PRIVATA - COSPE S.R.L.

F	Parcheggi pubblici	2.823 mq
G	Verde attrezzato lungo via Rivarolo	4.049 mq
H	Campo sportivo polifunzionale	612 mq
I	Verde attrezzato con giochi bimbi	618 mq
		8.102 mq

STANDARD

OO.U. PRIMARIA SU AREA RFI

C1	Allargamento sottopasso ferroviario	163 mq
		163 mq

OPERE SU RFI NON COSTITUENTI VIABILITÀ

	Opere correlate al progetto sottopasso	61 mq
--	----------------------------------------	-------

AREE IN CESSIONE

AREE IN CONCESSIONE