

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e la ECOSEI Srl (.....) con sede in Via Galata 37/8 in persona del suo Amministratore Unico Rag. Enrico Mangini, in qualità di proprietaria del compendio di cui infra, in nome e per conto di ESTMAN S.r.l. con sede in 16121 Genova, Via Galata 37/8 - tel. e fax. : 010.51.06.38 - C.F. e P.I.: 01766200990 iscritta alla C.C.I.A.A. di GENOVA al n° 434464, soggetto titolare dell'attività produttiva che vi sarà localizzata, inerente il Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) relativo al Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." ed i connessi adempimenti di carattere patrimoniale.

REPUBBLICA ITALIANA

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

Innanzi a me

SONO COMParsi

PER UNA PARTE:

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

in seguito, per brevità, indicata come Comune;

PER L'ALTRA PARTE:

La Società ECOSEI Srl, con sede a Genova, Via Galata 37/8, C.F. e partita IVA 03086510108 in persona del suo Amministratore Unico, Rag. Enrico Mangini, nato a Genova il 10 agosto 1945, domiciliato per la carica in Genova, Via Galata 37/8;

in seguito, per brevità, indicata come ECOSEI.;

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

PREMESSO CHE

1 Come risulta da atto del Notaio Andrea Castello di Genova - Rep. 90520 Raccolta 33473 - del 01.08 2008 registrato a Genova il 05.08 2008 al n° 10921:

1.1. ECOSEI è proprietaria di alcuni immobili (fabbricati e terreni), facenti parte del complesso immobiliare dell'ex Torrington di Genova Sestri Ponente, siti in via Ludovico Calda n. 5, della superficie catastale di circa 14.165 mq, censiti al Catasto Terreni di Genova, sez. 3 (C), foglio 76,

allegato B, mappali 1192, 1193 e 1189, nonché, per quanto riguarda i fabbricati, al Catasto Fabbricati di Genova, sez. urbana BOR , foglio 76, mappali 1192 (cat. D/8) - 1193 (area urbana), 1189 sub 1 (area urbana);

1.2. nel compendio sopra descritto è infine presente un piccolo manufatto adibito a cabina elettrica, realizzato in forza del Progetto S.U. 32/2012 e a seguito di rilascio del permesso di costruire n° 149 del 2.3.2012, la cui proprietà è della società ECOSEI;

2. Il compendio immobiliare, di cui al precedente punto 1, individuato con perimetro di colore “rosso” nella tavola ALLEGATO -A- – “PLANIMETRIA su base CATASTALE con INDICAZIONE di: 1) Proprietà Ecosei S.r.l.; 2) Lotti di intervento”-, costituisce il settore 3b del Distretto 06 “Nuova Sestri P.”;

3. il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990, e successive varianti, nell’Assetto Insediativo classifica l’area di intervento Tessuti Urbani (TU), disciplinata dall’art 38 delle relative Norme di Attuazione;

4. l’Assetto Geomorfologico classifica le suddette aree in regime normativo di Modificabilità di tipo B (MO-B), disciplinato dall’art. 67, l’Assetto Vegetazionale classifica i luoghi come COL-ISS-MA (Colture – Impianti sparsi di serre – Mantenimento);

5. il Piano di Bacino del torrente Chiaravagna, approvato con D.C.R. n. 31 del 29.09.1998, la cui ultima variante è stata approvata con D.G.R. n. 111 del 13.02.2017, in vigore dal 08/03/2017 , nella carta delle fasce di inondabilità e degli ambiti normativi l’area non è interessata da particolari limitazioni; nella Carta della suscettività al dissesto l’area è in gran parte in Pgl “aree a suscettività al dissesto bassa”; nella Carta del rischio idraulico l’area non presenta particolari indicazioni; la Carta del rischio geologico classifica prevalentemente l’area come Rischio Moderato R1.;

6. l’area in argomento non ricade nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.;

7. in particolare, il Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, inserisce il complesso di cui al precedente punto 1 nel Settore 3b del Distretto n. 06 “Nuova Sestri P.”;

8. la scheda normativa del Distretto pone come obiettivo della trasformazione la realizzazione di un più elevato grado di integrazione con il contesto urbano, con l’insediamento di funzioni diversificate, privilegiando soluzioni organizzative che rafforzano sia il sistema della mobilità urbana e dei servizi, sia il consolidamento/ammodernamento delle aziende esistenti e/o il trasferimento delle aziende ad alta tecnologia nel Parco Tecnologico di Erzelli. Inoltre il Distretto è suddiviso in 4 settori che hanno come modalità di attuazione la redazione di un PUO esteso ad ogni singolo settore;

9. in particolare l’area “ex Torrington”, di cui al precedente punto 1, è inserita nel Settore 3b del suddetto distretto che prevede tra le funzioni principali ammesse l’Industria e artigianato limitatamente alle attività indicate all’art. 12, comma 7.2 lett. A) delle Norme Generali, Uffici, Depositi e commercio all’ingrosso, una Media Struttura di Vendita (L.R. 1 del 2007), Servizi Privati, Servizi di uso pubblico e Parcheggi privati interrati e, nella misura massima del 40% della

S.A. totale di progetto, le seguenti funzioni complementari: Residenza, Connettivo urbano, Esercizi di vicinato dove:

9.1. l'edificabilità base, prevista per il settore 3b è I.U.I. 1,00 mq/mq, mentre la massima è I.U.I. 1,15 mq/mq con rapporto di copertura, altezza e prescrizioni particolari da determinarsi in sede di PUO;

9.2. per quanto riguarda le modalità di attuazione, gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. per ogni singolo settore;

9.3 la "Dotazione di servizi e infrastrutture obbligatorie" prevede che gli interventi relativi ai Settori 3a e 3b devono contemplare:

- la sistemazione a verde pubblico e pedonale e la loro cessione gratuita al Comune degli spazi individuati nella scheda grafica del distretto, compresi nel settore stesso, anche se in misura superiore alla quantità standard richiesta dalle Norme Generali del P.U.C. per i Distretti di Trasformazione.

- il collegamento tra Via Calda e Via dell'Acciaio. A tal proposito il PUO riguardante il primo dei settori che sarà avviato dovrà farsi carico della progettazione sino al livello definitivo e dovrà prevedere l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento viario tra via Calda e via dell'Acciaio. L'esecuzione dei lavori potrà essere attribuito ai due Settori 3a e 3b in rapporto al peso insediativo proprio;

9.4 per il Settore 3a e il Settore 3b: è ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata alla qualità e quantità degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli da realizzarsi e cedere al Comune, in misura superiore alle dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici indicate dal PUC (dotazioni obbligatorie) da determinarsi in sede di P.U.O. assumendo come riferimento quanto indicato nelle schede dei Sistemi territoriali di concertazione;

9.5 inoltre, nello specifico, le prestazioni ambientali riferite a tutto il Distretto prescrivono:

9.5.a. la progettazione e la realizzazione delle opere previste dai P.U.O. o dai progetti edilizi convenzionati è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente;

9.5.b. la progettazione e la realizzazione delle opere dovrà inoltre verificare ed eventualmente risolvere la loro possibile interferenza con l'acquifero della piana alluvionale costiera. L'area del distretto è attraversata corsi d'acqua tombinati (rio Ruscarolo, rio Negrone e rio Senza Nome) non studiati idraulicamente dal Piano di bacino; la progettazione e l'attuazione del P.U.O. dovranno quindi tenere conto della presenza dei corsi d'acqua, prevedendone l'adeguamento e la manutenzione;

9.5.c. le nuove costruzioni ricadenti nelle fasce di rispetto acustico ferroviarie dovranno essere progettate nel rispetto di quanto previsto dai DPR n. 459/1998. Nelle aree contigue alle maggiori fonti di inquinamento acustico (principalmente linee ferroviarie e viabilità di scorrimento urbana e autostradale, grandi aree industria pesante) la progettazione e la

realizzazione delle opere previste dai P.U.O. dovrà prevedere opere di abbattimento dell'inquinamento acustico; dovrà comunque essere prevista una "fascia filtro" attrezzata a verde, preferibilmente con l'utilizzo di specie autoctone, di spessore maggiore di 7 m.;

9.5.d. nelle zone maggiormente esposte all'inquinamento acustico, dovranno preferibilmente essere localizzate le funzioni meno sensibili a tale tipo di inquinamento quali quelle produttive e direzionali ed i parcheggi. Realizzare connessioni verdi lineari di un certo spessore (>7 m), in continuità con il sistema collinare (Erzelli e M. Gazzo) anche con funzione di continuità ecologica. Le aree a verde dovranno essere facilmente visibili e accessibili da via Siffredi ed avere una dimensione di almeno 5000 mq. Da determinarsi in sede di P.U.O., filari alberati lungo gli assi viari principali;

9.6. la Disciplina paesistica di livello puntuale prevede che la trasformazione deve assicurare la diffusa presenza di spazi pubblici pedonali sistemati prevalentemente a verde con alberature di alto fusto, con particolare riguardo alle connessioni con il centro storico di Sestri. Garantire adeguati conigli visuali dalla collina retrostante per recuperare il rapporto visivo col mare;

9.7. infine la scheda del Distretto 06, in riferimento alla flessibilità, stabilisce che, fermo restando il conseguimento dell'obiettivo della trasformazione, nella perimetrazione definitiva dei P.U.O., rispetto allo schema di riferimento, possono essere motivatamente aggregate o escluse aree ed immobili nei limiti consentiti dall'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97 e s.m.i.. Oltre alle rettifiche al perimetro del Distretto e dei Settori, ammesse dall'art.18 delle Norme di Attuazione, potranno essere esclusi, nella perimetrazione dei P.U.O., gli edifici residenziali presenti nei singoli settori. In tal caso gli edifici esclusi assumono la disciplina dell'Ambito AR-UR;

10. per quanto riguarda gli standard prescritti e le prestazioni aggiuntive, la scheda del Distretto 06, prevede la sistemazione a verde pubblico e pedonale e la loro cessione gratuita al Comune degli spazi individuati nella scheda grafica del distretto, compresi nel settore stesso;

11. relativamente al complesso immobiliare di cui al precedente punto 1), in data 16.02.2017, ECOSEI, in nome e per conto di Estman s.r.l. (futuro gestore della R.S.A.) ha presentato allo Sportello Unico per le Imprese istanza (assunta a protocollo S.U. 62/2017) di attivazione della procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L.R. n. 102012 e s.m.i., per la rifunzionalizzazione dell'immobile civ. 5 di via Calda "ex Torrington", finalizzato all'attivazione di una R.S.A. ad alta e media intensità assistenziale ed a indirizzo psichiatrico, ed approvazione del correlato PUO, predisposto in conformità a quanto disposto dall'art. 50 della L.R. n. 36/1997 e ss. mm. e ii.;

12. il rilascio del permesso di costruire per la rifunzionalizzazione dell'edificio ex Torrington è subordinato all'approvazione del P.U.O., prescritto dal P.U.C., ed alla stipula della relativa convenzione;

13. il perimetro del P.U.O. coincide con il perimetro del Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." del vigente PUC ad esclusione di una modesta porzione posta a levante sotto il tracciato di via Calda; il perimetro del PUO, come rappresentato, si estende ad includere le aree necessarie alla realizzazione degli standard urbanistici e delle opere infrastrutturali previste, come evidenziato nella tavola 26 "Schema di confronto Aggiornamento perimetro sett. 3b" del P.U.O. e riportato

nella tavola ALLEGATO - B - "PERIMETRO di P.U.O. con INDIVIDUAZIONE di: Lotto di Intervento - Standard Urbanistici - Superfici;

14 in particolare, il PUO è composto da un unico settore e suddiviso in 3 lotti di intervento, in ragione della differente destinazione funzionale, in cui le funzioni ammesse sono quelle indicate dall'art. 3 delle Norme di Attuazione

15 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 ss. mm. e ii., alla Città Metropolitana e alla Regione Liguria;

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

17 eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti – Esiti Verifica di Assoggettabilità – art. 13 L.R. 32/2012;

18 con deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato approvato il PUO, e in particolare, ai sensi del punto del dispositivo della citata DGC n. del è stato indicato, quale termine per la stipula della convenzione del PUO il

19 ai sensi dell'art. 51, comma 6 lettera a) della L.R. n. 36/1997 e ss. mm. e ii., il PUO diventa efficace con la stipula della relativa convenzione;

20 in data si è tenuta la seduta deliberante della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 7, della L.R. n.10/2012 e s.m.i., in cui, in particolare, si è dato atto della completezza ed adeguatezza del progetto di livello definitivo della viabilità di previsione di P.U.C. di collegamento tra via Calda e via dell'Acciaio, della determinazione del valore delle aree da espropriare per la realizzazione della medesima...;

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

22 il PUO è costituito dagli elaborati, di cui all'elenco allegato al presente atto sub C;

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

VISTI

- il D.P.R. 06.06.2001 n 380 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 07.04.1995 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 Urbanistica Regionale 04.09.1997 n. 36 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 06.06.2008 n. 16 e s.m.i.;
- il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;

- il D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.
- le deliberazioni di Giunta Comunale n del

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

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) relativo al complesso immobiliare denominato "ex Torrington", in Via Calda 5 a Genova (Sestri P.), disciplinato dal Settore 3b del Distretto n. 06 "Nuova Sestri P." del vigente PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.- 18 in vigore dal 3 dicembre 2015.

1.2. La presente convenzione definisce il quadro di riferimento e le obbligazioni a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUO, da attuare con le modalità indicate nelle relative Norme di Attuazione, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.

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

2.1. Le quantità complessive indicate nel P.U.O. costituiscono valori massimi degli interventi possibili, mentre le dimensioni delle opere di urbanizzazione e delle aree di standard indicano valori minimi.

2.2. Come anche previsto nelle Norme di Attuazione del PUO, gli interventi riferiti all'intero perimetro del PUO sono suddivisi in lotti, come di seguito individuati e schematicamente rappresentati nella tavola ALLEGATO - B – "PERIMETRO di P.U.O. con INDIVIDUAZIONE di: Lotto di Intervento - Standard Urbanistici – Superfici":

Lotto 1

Corrispondente a parte del complesso, destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni private, interessato da interventi di carattere privato finalizzati all'attivazione di una nuova RSA ad alta e media intensità assistenziale e ad indirizzo psichiatrico, con SA massima realizzabile di mq. 10.450,00.

Lotto 2

Corrispondente alla restante parte del complesso, destinato prevalentemente all'insediamento di funzioni private, interessato da interventi di carattere privato finalizzati all'inserimento delle funzioni servizi privati e di uso pubblico, parcheggi privati e di uso pubblico, connettivo urbano, esercizi di vicinato, con SA massima realizzabile di mq. 650,00.

Lotto 3

Corrispondente alle aree di cornice del complesso costruito, destinato alla sistemazione superficiale dell'area per il consolidamento dell'assetto vegetazionale anche con interventi di diradamento selettivo, realizzazione ex novo di percorsi e attrezzature di uso pubblico; interventi di sistemazione delle infrastrutture viarie a contorno e realizzazione di parcheggi pubblici.

2.3. Spazi destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici

2.3.1. Gli spazi che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di standard indotto dagli interventi previsti dal P.U.O. nei lotti 1 e 2, come rappresentati schematicamente nell' ALLEGATO -B -, sono di seguito individuati:

2.3.1.1. Area destinata a verde naturalistico con percorso pedonale e scalinata da Via Ludovico Calda all'area di sosta attrezzata in sostituzione dell'attuale parcheggio (indicata schematicamente con la sigla V1), con superficie di circa mq. 1.305,00;

2.3.1.2. Area destinata a verde naturalistico (indicata schematicamente con la sigla V2) con percorso pedonale e scalinata dal previsto parcheggio a Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 2.140,00;

2.3.1.3. Area destinata a verde naturalistico (indicata schematicamente con la sigla V3) in fregio a Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie di circa mq. 695,00;

2.3.1.4. Area destinata a giardino di uso pubblico (indicata schematicamente con la sigla V4) con accesso da Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 1.220,00;

2.3.1.5. Parcheggio pubblico (indicata schematicamente con la sigla PARK) con accesso da Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie di circa mq. 635,00;

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SPAZI DESTINATI A STANDARD E SERVIZI

3.1. Urbanizzazione primaria e sistema degli accessi

3.1.1. ECOSEI si impegna a realizzare nei termini di seguito indicati, a propria cura e spese, le seguenti sistemazioni e/o interventi, destinati a garantire l'accessibilità e la regolare transitabilità e fruibilità pedonale e carrabile dell'ambito di che trattasi, secondo le modalità previste dal presente atto:

3.1.1.1. Ripristino di parte di via Ludovico Calda (ovvero per la porzione di proprietà ECOSEI), quale viabilità pubblica, così come evidenziata in colore "grigio" sull'ALLEGATO -B- per una superficie indicativamente stimata in mq. 1.320;

3.1.1.1.bis Ripristino di via Mario Boeddu, esterna al perimetro del P.U.O. (dall'incrocio di via Calda fino al termine della via stessa), quale viabilità pubblica, così come evidenziata in colore "giallo" sull'ALLEGATO -B- per una superficie indicativamente stimata in mq. 960;

3.1.2. Le sistemazioni per "ripristino", di cui al precedente punto 3.1.1.1. e 3.1.1.1.bis , devono prevedere inoltre la realizzazione di nuova pavimentazione in conglomerato bituminoso composto da 3-5 cm. di mantino d'usura compresa maggiore profondità per ripristini locali (pendenze, caditoie, etc.), il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, l'eventuale rialzo di pozzetti, il



ripristino dei paletti delimitanti il passaggio pedonale, nonché della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.

3.1.3. La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste al precedente punto 3.1.1. deve avvenire secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del P.U.O., che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché in conformità alle disposizioni stabilite nel presente atto.

3.2. Urbanizzazione secondaria - Verde urbano attrezzato pubblico e di uso pubblico – Parcheggi

3.2.1. ECOSEI si impegna a realizzare, a sua cura e spese, come rappresentate schematicamente nell' ALLEGATO -B- "PERIMETRO di P.U.O. con INDIVIDUAZIONE di: Lotto di Intervento - Standard Urbanistici – Superfici", le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

3.2.1.1. sistemazione dell'area destinata a verde naturalistico con percorso pedonale e scalinata da Via Ludovico Calda all'area di sosta attrezzata in sostituzione dell'attuale parcheggio (indicata schematicamente con la sigla V1), con superficie di circa mq. 1.305,00;

3.2.1.2. sistemazione dell'area destinata a verde naturalistico (indicata schematicamente con la sigla V2) con percorso pedonale e scalinata dal previsto parcheggio a Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 2.140,00;

3.2.1.3. sistemazione dell'area destinata a verde naturalistico (indicata schematicamente con la sigla V3) in fregio a Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie di circa mq. 695,00;

3.2.1.4. sistemazione dell'area destinata a giardino di uso pubblico (indicata schematicamente con la sigla V4) con accesso da Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 1.220,00;

3.2.1.5. sistemazione di parcheggio (esistente) pubblico (indicata schematicamente con la sigla PARK) con accesso diretto da Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie stimata in circa mq. 635,00;

3.2.2. Le sistemazioni, di cui al presente punto 3.2.1 devono intendersi comprensive di tutti gli impianti necessari, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, impianti di illuminazione, spazi attrezzati per la sosta, raccolta e smaltimento acque meteoriche, e delle eventuali ulteriori dotazioni che verranno definite in sede di presentazione del progetto definitivo.

3.3. Prescrizioni inerenti la fase attuativa

3.3.1. ECOSEI si obbliga a presentare, contestualmente al progetto edilizio per gli insediamenti di competenza previsti nel Lotto 1 per le attrezzature di interesse generale e per gli interventi previsti nel Lotto 2, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione è prevista a proprio carico, ai sensi dei precedenti punti 3.1 e 3.2 nonché a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro e non oltre tre mesi dal rilascio del/dei titoli abilitativi relativo/i agli interventi previsti dal P.U.O., la progettazione esecutiva delle opere, di cui ai precedenti punti 3.1. e 3.2., 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 6 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire) e 14 (garanzie).

3.3.2. La documentazione, di cui al precedente punto 3.3.1. dovrà inoltre essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.

3.3.3. 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 (ove e se ritenuto possibile vista la particolare morfologia dei luoghi) , nonché alle disposizioni particolari contenute nel presente atto.

3.3.4. ECOSEI si obbliga ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

3.4. Cessione delle aree destinate a viabilità e parcheggi

3.4.1. Cessione delle aree di proprietà di ECOSEI

3.4.1.1. ECOSEI si impegna a cedere, senza corrispettivo, le aree, individuate nell' ALLEGATO -B- interessate dalle sistemazioni per viabilità, parcheggi pubblici e verde di arredo pubblico, previste dal presente P.U.O., indicate ai punti 3.1.1.1., 3.2.1.1., 3.2.1.2., 3.2.1.3. e 3.2.1.5. della presente Convenzione, subordinatamente all'intervenuto collaudo delle relative opere e nello specifico:

3.4.1.1.1. Area costituente parte di via Ludovico Calda (ovvero per la porzione di proprietà ECOSEI), di cui al punto 3.1.1.1., di superficie pari a circa mq. 1.320,00, identificata al Catasto Terreni di Genova, sez. 3 (C), foglio 76, allegato B, mapp. 1189, e rappresentata in colore grigio nell' ALLEGATO -B- "PERIMETRO di P.U.O. con INDIVIDUAZIONE di: Lotto di Intervento - Standard Urbanistici - Superfici";

3.4.1.1.2. area destinata a verde naturalistico con percorso pedonale e scalinata da Via Ludovico Calda all'area di sosta attrezzata in sostituzione dell'attuale parcheggio (indicata schematicamente con la sigla V1), con superficie di circa mq. 1.305,00;

3.4.1.1.3. area destinata a verde naturalistico (indicata schematicamente con la sigla V2) con percorso pedonale e scalinata dal previsto parcheggio a Via Ludovico Calda (parte alta), con superficie di circa mq. 2.140,00;

3.4.1.1.4. area destinata a verde naturalistico (indicata schematicamente con la sigla V3) in fregio a Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie di circa mq. 695,00;

3.4.1.1.5. area destinata a parcheggio (esistente) pubblico (indicata schematicamente con la sigla PARK) con accesso diretto da Via Ludovico Calda (parte bassa) con superficie stimata in circa mq. 635,00;



3.5. Costituzione di servitù di uso pubblico

3.5.1. ECOSEI con il presente atto, dichiara di costituire, così come costituisce, servitù di uso pubblico, sulle seguenti aree, con le opere, gli impianti e manufatti che verranno su di esse realizzati, come meglio definiti nella tavola ALLEGATO -B-;

3.5.1.1. area destinata a giardino (individuato negli elaborati con la sigla V4) con accesso da Via Ludovico Calda (parte alta), avente superficie di circa mq. 1.220,00 ubicato nel lotto 3;

3.6. Manutenzioni

3.6.1. ECOSEI si impegna, per sé e/o aventi causa a provvedere, per un periodo di 10 anni decorrenti dalla cessione al Comune delle aree medesime, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti su di esse realizzati, elencati ai precedenti punti 3.2.1.1., 3.2.1.2., 3.2.1.3., 3.2.1.5., assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

3.6.2. ECOSEI si impegna, inoltre, per sé e/o aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area, delle opere e degli impianti su di essa realizzati, di cui al precedente punto 3.2.1.4., assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

3.6.3. Per le aree a giardino dovranno in particolare essere garantite, in fase di manutenzione, le prescrizioni indicate nel "Disciplinare di gestione del verde" allegato al presente atto da sottoscrivere contestualmente al collaudo delle opere stesse e preliminarmente all'agibilità degli edifici privati del Lotto 1.

3.6.4. Dovranno in ogni caso essere garantiti, da ECOSEI, i necessari interventi manutentivi degli spazi verdi e la regolare transitabilità dei percorsi, nonché dei percorsi pedonali, asserviti all'uso pubblico, ai sensi dei precedenti punti, anche nelle more dell'attuazione degli interventi previsti ai precedenti punti 3.2.1. e 3.1.1.; in particolare, per gli interventi manutentivi sul verde si fa rinvio a quanto stabilito dalle "Linee guida per gestione e manutenzione del verde".

3.6.5. ECOSEI si impegna inoltre a garantire ed eventualmente costituire servitù di passaggio pedonale, sulle aree di sua proprietà al fine di raggiungere il giardino di uso pubblico, e concordare preventivamente le modalità per apertura/chiusura degli spazi ad uso pubblico, assumendo in proposito opportuni accordi con i competenti Uffici comunali;

Articolo 4. DOTAZIONE DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE – PRESTAZIONI OBBLIGATORIE DISTRETTO N. 06 NUOVA SESTRI

4.1. La parte privata, con la stipulazione del presente atto, mette formalmente a disposizione del Comune di Genova, a titolo gratuito, la progettazione della nuova viabilità di collegamento tra via Calda e via dell'Acciaio, di livello definitivo, ritenuta completa ed idonea, come si evince dal verbale della Conferenza di Servizi in seduta deliberante in data

4.2. La parte privata, con la stipulazione del presente atto, mette inoltre formalmente a disposizione del Comune di Genova, a titolo gratuito, lo studio di fattibilità per la realizzazione di un nuovo accesso al settore 3a direttamente da via Siffredi, lato levante, alternativo rispetto al

collegamento di cui al precedente punto 4.1., studio di fattibilità valutato dai competenti uffici nell'ambito del procedimento S.U. 62/2017.

4.3. La parte privata, con il presente atto, si impegna ad assumere a proprio carico gli oneri per l'acquisizione, a valore di esproprio, delle aree, aventi superficie pari a circa mq, necessarie per la realizzazione della nuova viabilità di cui al punto 4.1.; la relativa somma dovrà essere versata entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Civica Amministrazione, che dovrà intervenire entro i termini di cui al successivo punto 4.5..

4.4. La parte privata si impegna altresì a corrispondere al Comune di Genova, con le modalità stabilite nel provvedimento finale della Conferenza di Servizi relativa al progetto S.U. n. 62/2017, la somma corrispondente alla percentuale del costo dell'opera infrastrutturale, di cui al precedente punto 4.1., a carico del Settore 3b del Distretto Nuova Sestri, da determinarsi sulla base del rapporto tra il costo dell'opera, come determinato in sede di progettazione definitiva, ed il peso insediativo dei Settori 3a e 3b, considerati, altresì, gli oneri relativi alla progettazione di cui al precedente punto 4.1. ed al valore delle aree da espropriare.

4.5. L'impegno, di cui al precedente punto 4.3. avrà durata fino alla scadenza del periodo di efficacia del vincolo ablativo sulle aree interessate, derivante dalla previsione di viabilità contenuta nel PUC, in vigore dal 3 dicembre 2015; qualora, entro tale termine, la Civica Amministrazione approvi il progetto definitivo relativo al succitato tratto di viabilità, il predetto impegno sarà efficace per 5 anni decorrenti dalla data di approvazione del progetto definitivo della viabilità di che trattasi.

Articolo 5: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Articolo 6 CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

6.1. ECOSEI si impegna a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e ss. mm. e ii., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

6.2. A norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria 07.04.1995 n. 25, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

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

7.1: Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 5, sarà riconosciuto a scemuto



l'importo, corrispondente al valore attribuito alle opere cedute al Comune, di cui ai precedenti punti 3.1.1.1., 3.1.1.1.bis, 3.2.1.1., 3.2.1.2., 3.2.1.3. e 3.2.1.5.

7.2 Il costo delle opere, di cui al precedente punto 7.1., sarà determinato in via preliminare da ECOSEI, all'atto della presentazione del progetto di livello definitivo per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, con riferimento al Prezzario regionale – Opere Edili della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, dovrà essere preventivamente valutato e ritenuto congruo dai competenti Uffici deputati all'alta sorveglianza delle opere di urbanizzazione.

7.3. Il Comune, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 7.2. soltanto a titolo provvisorio; per quanto riguarda le opere di cui ai precedenti punti, se e in quanto da attuarsi direttamente dal titolare del permesso di costruire, l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico – estimativo, parte integrante della documentazione, di cui al precedente punto 3.3., al netto dell'I.V.A., scontato del ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili.

7.4. A sensi dell'art. 12 della LR 25/1995 le parti convengono che devono essere considerate opere di interesse generale quelle indicate all'art. 3.2.1.1, 3.1.1.1.bis, 3.2.1.2, 3.2.1.3 e 3.2.1.5.

7.5. ECOSEI si impegna in ogni caso a realizzare le opere, di cui al precedente punto 7.3 ed a cedere e/o asservire le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo dovuto, afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.

Articolo 8 ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

8.1. ECOSEI 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, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

Articolo 9 DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

9.1. La superficie del comprensorio interessato dall'intervento sarà destinata agli usi specificati nel progetto.

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

9.3- Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

Articolo 10 ATTUAZIONE DEL PROGETTO

10.1. Fasi di intervento – prescrizioni particolari

10.1.1. L'attuazione degli interventi previsti dal P.U.O. dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità:

10.1.1.1. Gli interventi nel Lotto 1, relativi a quanto previsto dal PUO, possono essere attuati anticipatamente rispetto agli altri, a condizione che siano contestualmente realizzate le opere previste nel Lotto 3.

10.1.1.2. Il lotto 2 può essere realizzato in unica fase anche contestualmente al Lotto 1, tramite permesso di costruire e/o SCIA a condizione che siano terminati i lavori inerenti il Lotto 3;

10.2 Modalità e procedimenti attuativi

10.2.1. Il soggetto titolare del/dei titolo/i edilizio/i abilitativo/i relativo/i agli interventi previsti dal P.U.O., ai fini dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, qualora, in fase di presentazione del progetto definitivo, risultino soggette alle disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., è individuato/i quale stazione appaltante ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera o) del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e, come tale, dovrà affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 3 nel rispetto della vigente normativa, nonché garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto; a tale fine procederà a quanto previsto dall'art. 31, comma 10, del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

10.2.2. In ogni caso la stazione appaltante non potrà partecipare alla procedura di selezione, neanche in forma indiretta, attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.

10.2.3. Per l'attuazione delle opere, di cui al punto 3.1. (Urbanizzazione primaria e sistema degli accessi), realizzabili direttamente a carico del soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del DPR n. 380/2001 e ss. mm. e ii., se e in quanto di valore inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016, dovrà essere in ogni caso assicurato il rispetto dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016.

10.2.4. ECOSEI si obbliga inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma da presentarsi contestualmente al progetto esecutivo delle opere, valutato e ritenuto congruo dall'Ufficio Alta Sorveglianza, che dovrà tenere conto altresì delle modalità e fasi di intervento, stabilite ai sensi delle Norme di Attuazione, e delle disposizioni contenute nel presente atto.

10.2.5. ECOSEI si impegna ad informare tempestivamente il Comune di tutte le fasi procedurali relative all'assegnazione dei lavori ed alla relativa attuazione, nel rispetto della vigente normativa, fermo restando che è facoltà del Comune richiedere, in qualsiasi momento, informazione sullo stato degli atti e dei procedimenti, chiedere pertinente documentazione in merito, nonché accedere ai cantieri per le opportune verifiche.



10.2.6. Dovranno in ogni caso essere comunicati, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.

10.2.7. ECOSEI si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).

10.2.8. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 14 (garanzie) e 15 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.

10.2.9. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.

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

10.2.11. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, ECOSEI si impegna a richiedere preventivamente ad ASTER S.p.A. ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.

10.2.12. ECOSEI, ove necessario, 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.

10.2.13. ECOSEI assume a proprio 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.

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

11.1. Fermo restando quanto indicato al precedente art. 10, ECOSEI si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione entro il termine stabilito dall' art. 34 della legge Regione Liguria n. 16/2008 e ss. mm. e ii.

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

Articolo 12 ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

12.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 saranno coordinati e controllati dalla struttura comunale incaricata dell'Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

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

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

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

12.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico di ECOSEI e/o aventi causa.

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

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

12.8. ECOSEI manleva sin d'ora, per sé e/o aventi causa, il Comune 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 da ECOSEI e/o aventi causa.

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

13.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 11 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/ costituzione di servitù di uso pubblico delle aree relative), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione e la costituzione di servitù sulle opere di urbanizzazione e sulle aree, come previsto al precedente articolo 3, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere a carico di ECOSEI, di cui al richiamato articolo 3.



13.2. La superficie delle aree in cessione/da asservire di cui al precedente articolo 3 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti, da redigersi a cura e spese di ECOSEI e/o aventi causa, e da consegnare al Comune all'atto del collaudo, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

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

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

Articolo 14 TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

14.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, ECOSEI 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.

14.2. In caso di trasferimento delle aree, costituenti i Lotti 1 e 2 del P.U.O., a due o più soggetti distinti, nei relativi atti di cessione dovrà essere inserita apposita clausola che preveda l'obbligazione solidale pro quota per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.O. in capo a tutti i soggetti cessionari.

14.3. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione, eventuali subentri di terzi restano subordinati agli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 15 GARANZIE

15.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, ECOSEI si impegna a consegnare al Comune, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998

n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

15.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo di tutte le opere che ECOSEI si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico – estimativo riferito ai costi rilevati nel “Prezzario Regionale – Opere Edili” della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria”.

15.3. L’importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell’ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell’inadempimento della parte privata.

15.4. ECOSEI dovrà aggiornare l’importo delle fideiussioni, in ragione dell’eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell’elaborazione del computo metrico – estimativo di cui al precedente punto 3.3.1..

15.5. L’importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d’ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell’Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell’eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.

15.6. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotte parzialmente fino alla misura del 70%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l’obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

15.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l’esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione/asservimento delle opere e delle relative aree di sedime; per le opere, le cui aree risultano asservite con il presente atto.

15.8. A garanzia dell’obbligazione assunta, ai sensi del precedente punto 4.3., la parte privata si impegna a consegnare al Comune di Genova, all’atto del provvedimento finale della Conferenza di Servizi relativa al progetto S.U. n.62/2017, idonea fideiussione, avente le caratteristiche indicate al precedente punto 15.1.; detta garanzia sarà svincolata, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ad avvenuto integrale pagamento della somma per l’acquisizione delle aree, come determinata, ovvero alla scadenza dei termini previsti al precedente punto 4.5.

15.9. A garanzia dell’adempimento dell’obbligo, assunto ai sensi del precedente punto 4.4., in caso di rateizzazione dell’importo che la parte privata è tenuta a corrispondere, la parte privata stessa si impegna a consegnare al Comune di Genova, all’atto dell’acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione, avente le caratteristiche di cui al precedente punto 15.1.; detta fideiussione sarà progressivamente svincolata in ragione del progressivo pagamento della somma di cui al medesimo punto 4.4.

15.10 Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e



senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.

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

15.12. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art. 3, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.

Articolo 16 INADEMPIENZE

16.1. In caso di inadempienza di ECOSEI e/o aventi causa a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.

16.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:

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

16.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili ad ECOSEI e/o aventi causa;

16.2.3. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione e/o mancata ottemperanza agli obblighi di manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico con il presente atto;

16.2.4. rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento delle aree come previsto dalla presente convenzione;

16.2.5. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 15 (garanzie);

16.2.6. mancato inserimento, da parte di ECOSEI e/o aventi causa, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 14 (trasferimento degli immobili a terzi);

16.2.7. reiterate e/o gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 17 TRASCRIZIONE

17.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese di ECOSEI, così come gli atti, di cui al successivo punto 17.2.

17.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

17.3. L'esecuzione dei lavori resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte di ECOSEI e/o aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 10 (attuazione del progetto) e 11 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/costituzione di servitù delle aree relative).

Articolo 18 SPESE

18.1 Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico di ECOSEI, che chiedono le agevolazioni fiscali in materia.

18.2. Resteranno altresì a carico di ECOSEI i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi compresi quelli derivanti dall'acquisizione di opere e manufatti da parte del Comune, nonché le spese relative agli atti pubblici di cessione e/o asservimento previsti in convenzione,

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

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

19.2. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme di attuazione del presente P.U.O., approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che si intendono integralmente richiamate, note ed espressamente accettate da ECOSEI.

ECOSEI S.r.l.
Enrico Mangini


Allegati:

- ELABORATI DESCRITTIVI E FOTOGRAFICI -

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE DI P.U.O.;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.O. - **REV. B AL 02.05.2017;**
- VERIFICA NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS;
- **RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. - DEL 02.05.2017;**
- VERIFICA SU "MAPPE DI VINCOLO" E.N.A.C. - **REV. B AL 24.04.2017;**
- VALUTAZIONE ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESSI (31.03.2017);
- **VALUTAZIONE ASPETTI VIABILISTICI ED ACCESSI - TRAFFICO INDOTTO DALLA NUOVA RSA - REV. B AL 27.04.2017;**
- **VALUTAZIONI DI CHIARIMENTO SU PARERE RESO DALLA DIREZ. MOBILITÀ CON NOTA PROT. N° PG/2017/134434 CM/BF/GM DEL 20.04.2017;**
- **STUDIO DI VALUTAZIONE FUNZIONALE DI NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA L. CALDA E VIA DELL'ACCIAIO A GENOVA SESTRI P. RELAZIONE**
- **STUDIO DI VALUTAZIONE FUNZIONALE DI NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA L. CALDA E VIA DELL'ACCIAIO A GENOVA SESTRI P. RILIEVI DI TRAFFICO**
- RELAZIONE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DI P.U.O.:COMPLETA DI ALLEGATI;
- RELAZIONE TECNICA DI ADEGUAMENTO ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA;
- **VERIFICA EFFICIENTAMENTO PERMEABILITÀ DEI SUOLI DEL 07.04.20174;**
- RELAZIONE TECNICA SUGLI ASPETTI DI PREVENZIONE INCENDI;
- **STIMA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL VERDE PEDONALE ED IMPIANTI**

- ELABORATI GRAFICI -

- Tav. 01) - Stralci Planimetrici;
- Tav. 02) - Inquadramento Catastale;
- Tav. 03B) - Planimetria Generale di P.U.O. - Stato attuale (sc. 1:500) ;
- Tav. 04B) - Planimetria Generale di P.U.O. - Stato di progetto (sc. 1:500) ;
- Tav. 05) - Edificio -A- Pianta P. Terra - Stato attuale;
- Tav. 06) - Edificio -A- Pianta P. Primo - Stato attuale;
- Tav. 07) - Edificio -A- Pianta P. Secondo - Stato attuale;
- Tav. 08) - Edificio -A- Pianta P. Coperture - Stato attuale;
- Tav. 09) - Edificio -A- Prospetti - Stato attuale;
- Tav. 10) - Edificio -A- Sezioni - Stato attuale;

Tav. 11) - Edificio -A- Pianta P. Terra - Stato di progetto;
Tav. 12) - Edificio -A- Pianta P. Primo - Stato di progetto;
Tav. 13) - Edificio -A- Pianta P. Secondo - Stato di progetto;
Tav. 14) - Edificio -A- Pianta P. Coperture - Stato di progetto;
Tav. 15) - Edificio -A- Prospetti - Stato di progetto;
Tav. 16) - Edificio -A- Sezioni - Stato di progetto;
Tav. 17) - Edificio -A- Pianta P. Terra - Stato di confronto;
Tav. 18) - Edificio -A- Pianta P. Primo - Stato di confronto;
Tav. 19) - Edificio -A- Pianta P. Secondo - Stato di confronto;
Tav. 20) - Edificio -A- Pianta P. Coperture - Stato di confronto;
Tav. 21) - Edificio -A- Prospetti - Stato di confronto;
Tav. 22) - Edificio -A- Sezioni - Stato di progetto;
Tav. 23B) - Sistemazione area a verde pedonale (pianta);
Tav. 23BIS) - Sistemazione area a verde pedonale (sezioni);
Tav. 24) - Computo Generale delle Superfici;
Tav. 25) - Verifica superfici aeroilluminanti - Tipologia per ASL;
Tav. 26) - Schema Aggiornamento perimetro di settore 3b;
Tav. 27) - Verifica efficientamento permeabilità dei suoli;
Tav. 28) - Riepilogo dotazioni di PUO;
Tav. 29) - Limiti Inderogabili per la progettazione e realizzazione interventi;
Tav. 30) - Sezioni Territoriali (sc. 1:500);
Tav. 31) - Sezioni Territoriali (sc. 1:200);
Tav. 32) - Lotto 2 - Riabilitazione-fitness - Piante e sezione;
Tav. 33) - Lotto 2 - Riabilitazione-fitness - Prospetti;
Tav. 34) - Verde gravato da servitu' d'uso pubblico: pianta e sezioni;
Tav. 35) - Sistemazione area a verde pedonale - Tipologia e disposizione essenze

- PROGETTO DI COLLEGAMENTO STRADALE VIA CALDA - VIA DELL'ACCIAIO

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - *Nuovo collegamento viario tra Via Calda e Via dell'Acciaio;*

- RELAZIONE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA PER IL NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA CALDA E VIA DELL'ACCIAIO: COMPLETA DI ALLEGATI;

Tav. C-1) - Rilievo dello stato attuale con tracciamento nuova strada;

Tav. C-2) - Nuovo Collegamento e sistemazioni generali;

Tav. C-3) - Sezioni tipol. AA e BB - Attuale, Finale, Confronto;

Tav. C-4) - Sezioni tipologica trasversale - particolari costruttivi;

- STUDIO DI FATTIBILITÀ PER NUOVO ACCESSO AL SETTORE 3A DA VIA SIFFREDI -

- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - *Ipotesi di accesso al settore 3a da Via Siffredi lato levante;*

Tav. S-1) - Inquadramento catastale e superfici da acquisire;

Tav. S-2) - Stato attuale e stato di progetto;

- IMPIANTI -

RELAZIONE TECNICA - TIPOLOGIA E CONSISTENZA IMPIANTI - ENERGIE RINNOVABILI - (REV. 1) al 07.04.2017;

IT 01 : Plan. Generale - Calcolo delle superfici per dimensionamento produzione energia da fonti rinnovabili;

IT 02 : Plan. Generale - Individuazione locali ed aree tecniche principali impianti;

IT 03 : Consistenza degli Impianti: P. Terra; P. Primo; P. Secondo; P. Copertura;

IT 04 : Individuazione aree installazione apparati (fotovoltaico- solate termico);

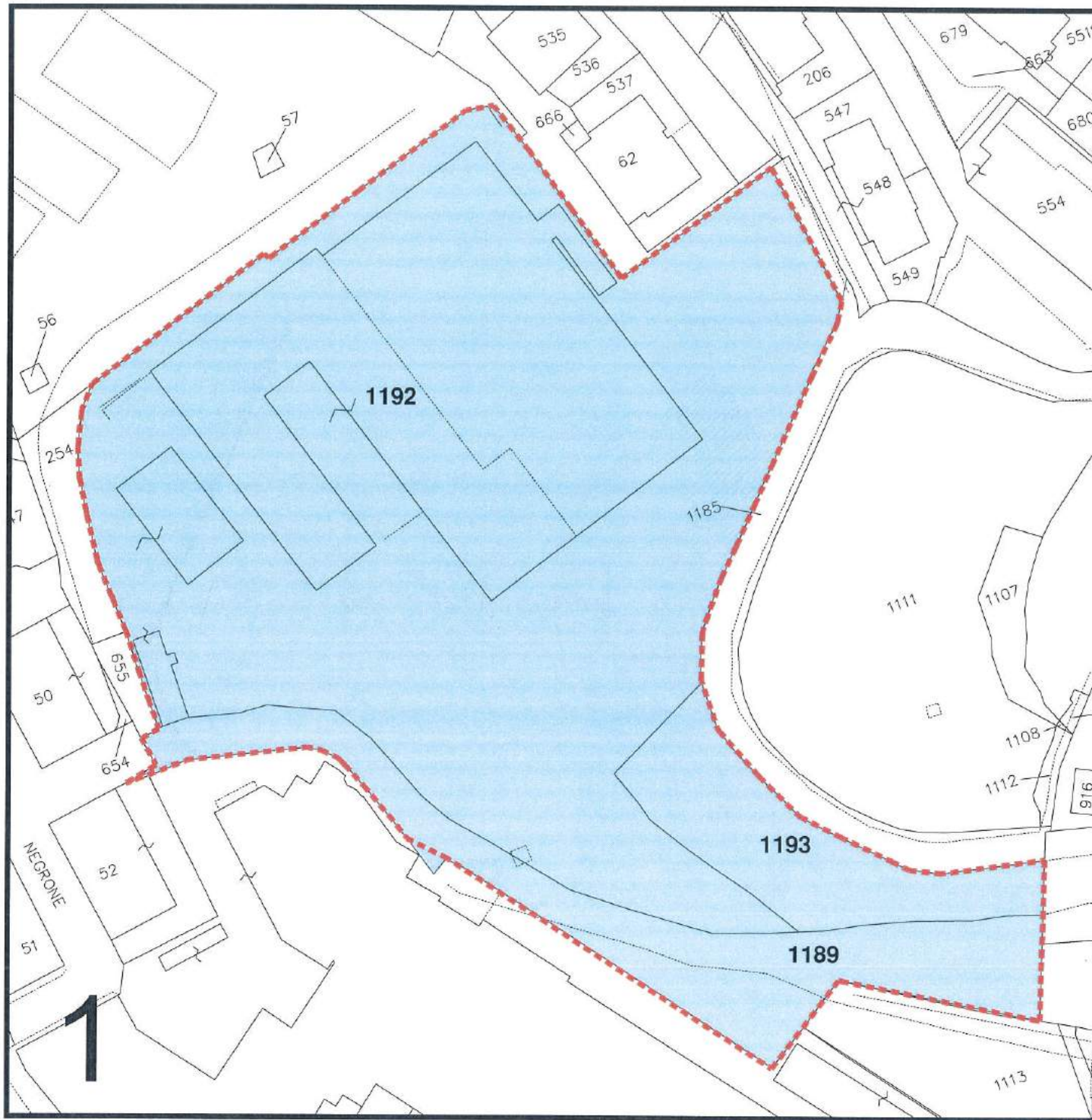
IT 05 : Nuovo tratto di viabilità pubblica: Impianti Tecnologici;

IT 06 : Impianti Meccanici: Dotazioni Antincendio: P. Terra; P. 1°; P. 2°; P. Cop.;

IT 07 : Impianti Elettrici: Schema a blocchi distribuzione principale;

IT 08 : Impianti Elettrici: Schema a blocchi impianto fotovoltaico;

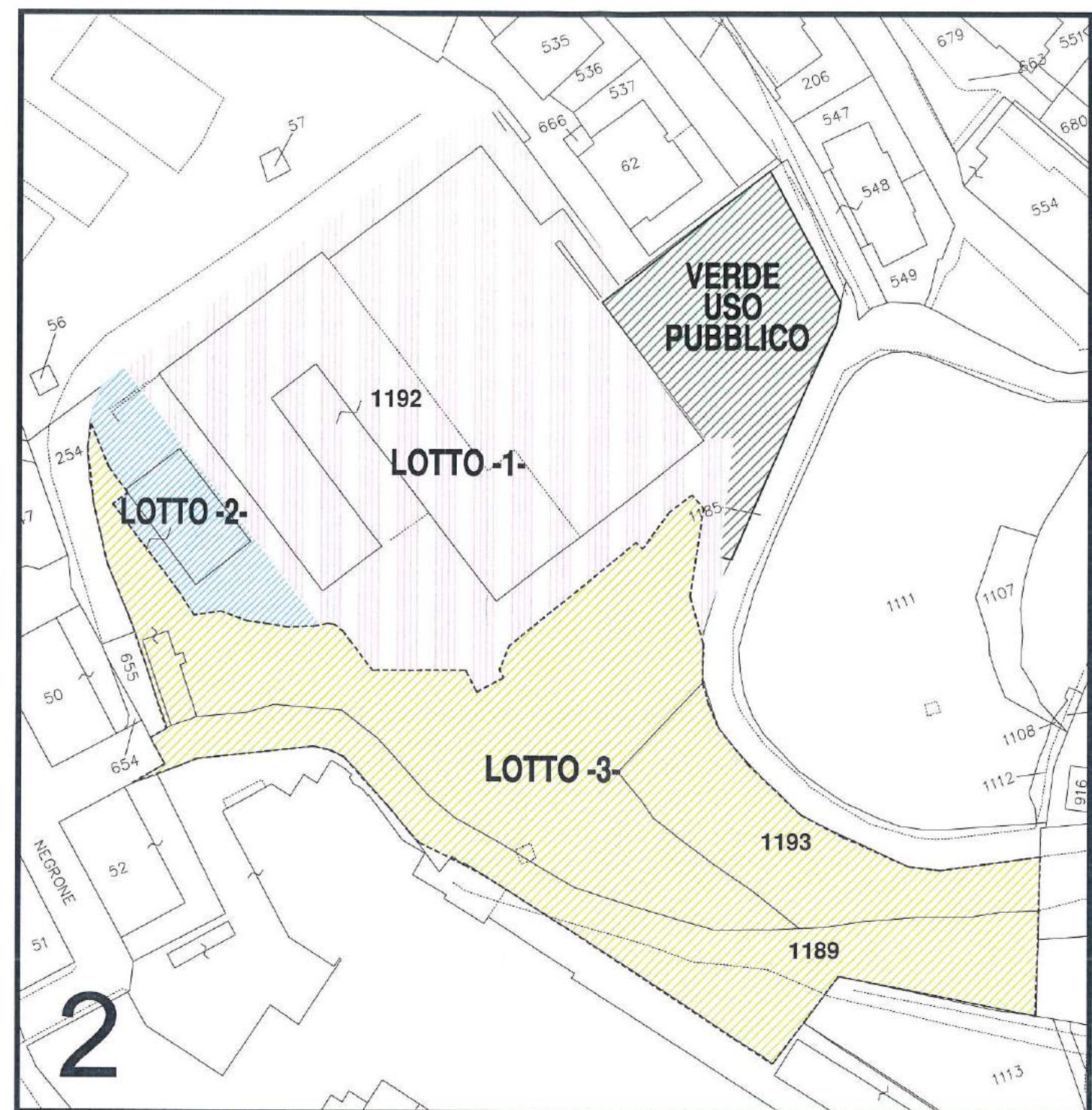
IT 09 : Impianti Meccanici: Schema funzionale impianti antincendio;



STRALCIO CATASTO TERRENI - Sez. GE 3 - Foglio 76 - ALLEGATO "B" - Mapp. 1189 - 1192 - 1193

PROPRIETA' ECOSEI S.r.l. MQ.: 14.165,00

PERIMETRO SUB SETTORE 3b del "DISTRETTO 06" - Nuova Sestri P. - DI P.U.C. COINCIDENTE CON AREA DI PROPRIETA'



STRALCIO CATASTO TERRENI - Sez. GE 3 - Foglio 76 - ALLEGATO "B" - Mapp. 1189 - 1192 - 1193

LOTTE DI INTERVENTO:

- LOTTO -1-
- LOTTO -2-
- LOTTO -3- VERDE PEDONALE PUBBLICO
- VERDE GRAVATO DI SERVITU' D'USO PUBBLICA

ORDINE degli ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
e CONSERVATORI
della PROVINCIA di GENOVA

dott. arch.
**MAURIZIO
CANEPÀ**
n° 1943

<p>LAVORO P.U.O. - SETTORE 3b del "DISTRETTO 06" - Nuova Sestri P. <i>RICONVERSIONE in R.S.A. ad ALTA e MEDIA INTENSITA' ASSISTENZIALE e ad INDIRIZZO PSICHIATRICO di EDIFICIO e DEST. DIREZIONALE DISMESSO</i> EX TORRINGTHON in Via L. Calda 5 a Genova - Sestri P. - Municipio VI - MEDIO PONENTE</p>	<p>ALLEGATO</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">A</p> <p>scala 1:1000</p>
<p>OGGETTO</p> <p style="text-align: center;">PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE CON INDICAZIONE DI : 1) PROPRIETA' ECOSEI S.r.l. 2) LOTTE DI INTERVENTO</p>	

- LEGENDA -

PERIMETRO DI P.U.O. (sub settore 3b - DISTR. 06) COINCIDENTE
 CON AREA DI PROPRIETA' MQ.: 14.165,00~

- S.A. ESISTENTE MQ.: 9.241,00~
 - S.A. MAX PREVISTA DAL P.U.O. : MQ.: 11.100,00~
 - I.U.I. PREVISTO DAL P.U.O. = 0,785~ mq/mq.

LOTTO -1-
 S.A. ESISTENTE M.Q.: 8.941,35~
 S.A. MAX REALIZZABILE M.Q.: 10.450,00~

LOTTO -2-
 S.A. ESISTENTE M.Q.: 300,00~
 S.A. MAX REALIZZABILE M.Q.: 650,00~

LOTTO -3- SUPERFICI A STANDARD PREVISTE



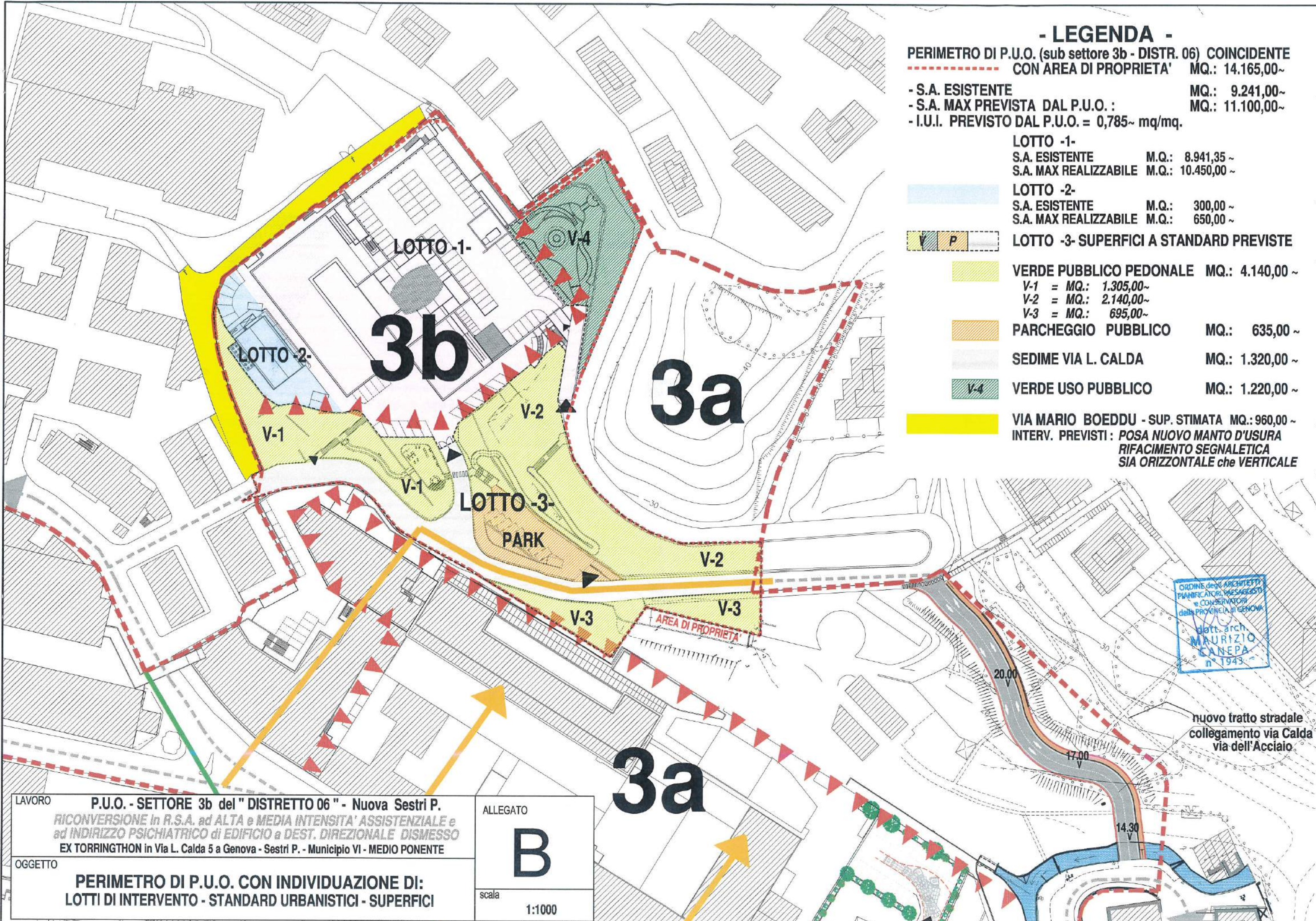
VERDE PUBBLICO PEDONALE MQ.: 4.140,00~
 V-1 = MQ.: 1.305,00~
 V-2 = MQ.: 2.140,00~
 V-3 = MQ.: 695,00~

PARCHEGGIO PUBBLICO MQ.: 635,00~

SEDIME VIA L. CALDA MQ.: 1.320,00~

VERDE USO PUBBLICO MQ.: 1.220,00~

VIA MARIO BOEDDU - SUP. STIMATA MQ.: 960,00~
 INTERV. PREVISTI: POSA NUOVO MANTO D'USURA
 RIFACIMENTO SEGNALETICA
 SIA ORIZZONTALE che VERTICALE



ORDINE degli ARCHITETTI
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
 e CONSERVATORI
 della PROVINCIA di GENOVA
 dott. arch.
 MAURIZIO
 CANEPA
 n° 1943

nuovo tratto stradale
 collegamento via Calda
 via dell'Acciaio.

LAVORO **P.U.O. - SETTORE 3b del " DISTRETTO 06 " - Nuova Sestri P.**
 RICONVERSIONE in R.S.A. ad ALTA e MEDIA INTENSITA' ASSISTENZIALE e
 ad INDIRIZZO PSICHIATRICO di EDIFICIO a DEST. DIREZIONALE DISMESSO
 EX TORRINGTHON in Via L. Calda 5 a Genova - Sestri P. - Municipio VI - MEDIO PONENTE

OGGETTO **PERIMETRO DI P.U.O. CON INDIVIDUAZIONE DI:
 LOTTI DI INTERVENTO - STANDARD URBANISTICI - SUPERFICI**

ALLEGATO
B
 scala
 1:1000