

REPERTORIO N. 143572

RACCOLTA N.36886

ATTO DI IMPEGNO

~~A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE INERENTE IL PROGETTO URBANI-~~
~~STICO OPERATIVO (P.U.O.) RELATIVO ALLA EX AURA DI NERVI IN-~~
~~VIA DEL COMMERCIO N. 29 (DISTRETTO N. 29 DEL PUC) ED I CON-~~
~~NESSI ADEMPIMENTI DI CARATTERE PATRIMONIALE~~

L'anno duemilaventi il giorno dodici del mese di ottobre-----
La sottoscritta:-----

"ROSETO S.R.L." iscritta al Registro delle Imprese di Mila-
no-Monza-Brianza-Lodi - numero di iscrizione e codice fiscale
e Partita IVA: 06502720961, con sede legale in Milano (MI)
corso Giuseppe Garibaldi n. 95, con capitale di Euro
100.000.000,00 (centomilioni virgola zero zero), interamente
sottoscritto e versato, iscritta al R.E.A. di Milano al nu-
mero 1895584, Società costituita in Italia, in persona del
signor [REDACTED], nato [REDACTED], do-
miciliato per la carica presso la sede legale sopra citata,
nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministra-
zione, munito di ogni più occorrente potere ai sensi del vi-
gente Statuto Sociale,-----

-----si impegna-----

-----per sè e/o aventi causa-----

a stipulare con il Comune di Genova la convenzione conforme
alla bozza che si allega (unitamente ai relativi allegati) al
presente atto sotto la lettera "A", e a far fronte a tutti
gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordina-
tamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti
organi comunali.-----

Letto, confermato e sottoscritto-----

Milano, dodici ottobre duemilaventi-----

Repertorio n.143572

Raccolta n.36886

AUTENTICA

In Milano nel mio studio in Galleria del Corso n. 2-----
Io sottoscritto [REDACTED] notaio in Milano,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano, certo
dell'identità personale.-----

-----CERTIFICO-----

di aver dato lettura alla parte dell'atto che precede, con
dispensa ricevuta dalla parte stessa dal darle lettura del-
l'allegato dello stesso atto, del quale ha dichiarato di ave-
re esatta conoscenza, certifico altresì autentica la firma in
calce ed in allegato apposta alla mia presenza dal signor:----

[REDACTED], domiciliato
per la carica presso la sede legale infra citata, nella sua
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della
società "ROSETO S.R.L." iscritta al Registro delle Imprese di
Milano-Monza-Brianza-Lodi - numero di iscrizione e codice fi-
scale e Partita IVA: 06502720961, con sede legale in Milano

REGISTRATO

Milano - DP II

il 16/10/2020

al N. 78509

serie 1T

Esatti € 245,00

(MI) corso Giuseppe Garibaldi n. 95, con capitale di Euro 100.000.000,00 (centomilioni virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 1895584, Società costituita in Italia, munito di ogni più occorrente potere ai sensi del vigente Statuto Sociale.-----
Sottoscritto alle ore tredici e minuti trenta.-----

Milano, li dodici ottobre duemilaventi.-----

F.TO: [REDACTED]-----

Allegato 'A' al n. 143572/36886 di Rep

PROGETTO:

COMUNE DI GENOVA



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE:



ROSETO Srl
Corso Garibaldi 95
20121 Milano

T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:

OBR

Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano

T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allievi



INGEGNERIA:



Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova

T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò



GEOLOGIA:



Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano

T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it

RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano



TITOLO ELABORATO:

Schema di convenzione

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE
113	PP	GE	-	0014	03
NAME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO
113_PP_GE_0014_03.doc	-	OBR	09-07-2019	Avv. G. Gerbi	Avv. G. Gerbi
REVISIONI:	NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO
	01	20-01-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	Avv. G. Gerbi	Avv. G. Gerbi
	02	18-06-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	Avv. G. Gerbi	Avv. G. Gerbi
	03	17-07-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	Avv. G. Gerbi	Avv. G. Gerbi



[Handwritten signature]

16.07.2020

SCHEMA DI CONVENZIONE
AI SENSI DELL'ART. 50 L.R. 36/1997
Relativa al P.U.O. ex Aura di Nervi in Via del Commercio (Distretto n. 29 del P.U.C.)
Repubblica italiana

L'anno _____ il giorno _____ del 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 Roseto s.r.l. con sede in Milano, Corso Garibaldi n. 95 (codice fiscale e partita IVA 06502720961), in persona di _____ (codice fiscale _____) dotato dei necessari poteri a sottoscrivere il presente atto in forza _____ (nel seguito, per brevità, indicata anche come "*la società*" o "*la parte privata*").

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

premesse che

- 1) la società Roseto S.r.l. è proprietaria, in forza degli atti a rogito Notaio Pasquale Matarrese di Milano, in data 26 giugno 2019, rep. n. 140854 e n. 140855, trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 8 luglio 2019 R.P. nn. 17228 e 17229, di un complesso immobiliare, costituito da terreno e fabbricati, in Genova-Nervi, Via del Commercio noto come ex Aura;
- 2) il complesso immobiliare, di cui al precedente punto 1, risulta così accatastato:
 - quanto ai fabbricati, al pertinente Catasto, Sezione Urbana NER, foglio 5, mappali 136 sub. 1, 138 sub 1, 140 sub. 1, 160 sub 1, 173 sub 4, 180 sub 1, 181 sub 1, 126, 128, 130, 131, 132, 133, 164, 518, 171, 510, 511, 517;
 - quanto ai terreni, al pertinente Catasto, Sezione 9, foglio 5, mappali 126, 128, 130, 131, 132, 133, 164, 171, 517, 518, 510, 511, 134, 136, 137, 138, 143, 512, 513, 295, 206, 743, 515, 516;
- 3) il P.U.C. include gran parte delle aree, oggetto di compravendita, nel Distretto di Trasformazione n. 29, indicato come di superficie territoriale di circa mq. 13.600 e comprendente anche aree marginali di proprietà pubblica, che fissa l'obiettivo della disciplina della riconversione dello stabilimento ex Aura per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali e perimetra due "*settori*" nel primo dei quali (indicato con il n. 1) indica le funzioni principali nella "*residenza, servizi di uso pubblico e privati, parcheggi privati, parcheggi pubblici e servizi pubblici per verde e sport*" e le funzioni complementari nel "*connettivo urbano, esercizi di vicinato*" mentre per il secondo settore (indicato con il n. 2) dispone il "*mantenimento dell'assetto agrario e uliveto*";
- 4) quanto alle modalità di attuazione, il P.U.C. prescrive la necessaria predisposizione di un P.U.O. esteso ad entrambi i settori ed assegna un indice di utilizzazione insediativa al solo settore n. 1, pari alla superficie agibile esistente;

5) quanto alle prescrizioni particolari, il PUC dispone che qualsiasi intervento, anche solo di cantiere, potrà interessare esclusivamente le aree già edificate del settore n. 1 mentre il PUO dovrà stabilire le modalità per garantire la manutenzione, l'eventuale ripristino ed il presidio dell'assetto agrario e ulivetato del settore n. 2 a carico del soggetto attuatore;

6) il PUC indica altresì, come interventi obbligatori da prevedere nel PUO e di cui garantire l'esecuzione, un impianto sportivo pubblico la cui articolazione funzionale e dimensionale è da definire con il piano attuativo, ferma restando la necessità di riqualificare le aree comunali in fregio a Via del Commercio, comprese nel settore n. 1, per la complessiva ed organica sistemazione degli spazi pubblici del Distretto;

7) da ultimo il PUC prescrive che il PUO debba prevedere l'eventuale adeguamento necessario e la manutenzione del torrente Nervi e del fosso Tramezzo presenti nelle aree a confine e, come disciplina paesistica di livello puntuale, dispone la conservazione ed il ripristino dell'assetto agrario delle aree di versante;

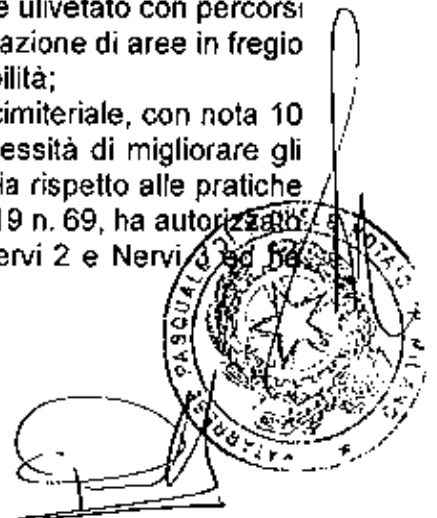
8) il Distretto n. 29 è incluso, nel vigente Piano Territoriale Provinciale, nei "territori da sottoporre ad azioni di ripristino, sostituzione e modifica del sistema insediativo del Centro storico ed ottocentesco di Genova, della Valle Bisagno e del levante di Genova" (Ambito 1.3) mentre nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico è incluso per parte nel regime normativo IS.MA e per parte nel regime normativo T.U.;

9) il Distretto n. 29 è interessato da vincolo paesaggistico, come bellezza di insieme, imposto con D.M. 4 agosto 1949, oltre che dal Piano Paesistico di Nervi-S. Ilario approvato con D.M. 4 luglio 1953;

10) in data 10 luglio 2019 la parte privata ha presentato all'approvazione del Comune di Genova un PUO (Progetto Urbanistico Operativo) che, per intero ricompreso nel Distretto n. 29 ed in conformità alla disciplina dettata dal PUC in vigore, propone la realizzazione di due edifici residenziali all'interno del settore n. 1, tramite ricostruzione della superficie agibile legittimamente esistente di circa mq. 8554; le relative opere di sistemazione e di urbanizzazione private; un impianto sportivo con campo regolamentare per basket di cui è possibile l'utilizzo per pallavolo, tennis e calcio a cinque oltre ad altre attività di gruppo e capace di ospitare un pubblico di circa 150 persone; la rinaturalizzazione e la sistemazione del versante costituente il settore n. 2, con recupero di terrazzamenti e con nuovi percorsi pedonali oltre al ripristino della "creuza" che costeggia il confine nord-est lungo il fosso Tramezzo. Il PUO comprende anche alcune aree appartenenti al demanio fluviale che saranno trattate secondo le indicazioni ricevute da Agenzia del Demanio con nota Prot. N. 2019/9992/DR-ST-GE1 del 22/10/2019 e da Regione Liguria con nota Prot. N. PG/2019/383347 del 30/12/2019, come da elaborato che è parte del PUO, indicato nella successiva premessa n. 13);

11) in particolare, il PUO come sopra presentato prevede un insediamento privato costituito da due fabbricati a destinazione residenziale per la indicata superficie agibile pari a quella esistente ed i relativi box auto pertinenziali oltre ad un intervento pubblico costituito dall'impianto sportivo polifunzionale, dai parcheggi e dalle aree verdi nel settore n. 2, recuperate e sistemate nei loro terrazzamenti e nell'assetto agrario e ulivetato con percorsi pedonali, di progetto o già esistenti. Il PUO prevede altresì la sistemazione di aree in fregio a Via del Commercio con alcune cessioni a miglioramento della viabilità;

12)- la ASL 3, esprimendosi sulla richiesta di deroga alla distanza cimiteriale, con nota 10 maggio 2019 n. 65072 ha suggerito al Comune di valutare la necessità di migliorare gli aspetti che forniscono elementi di privacy sia rispetto all'ambiente sia rispetto alle pratiche cimiteriali; il Consiglio comunale, con deliberazione 10 settembre 2019 n. 69, ha autorizzato la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale rispetto ai cimiteri Nervi 2 e Nervi 3; è disposto che il PUO tenga conto di quanto segnalato dalla ASL 3;



16.07.2020

13) per l'esame del PUO come sopra presentato è stato seguito il procedimento dettato dall'art. 51 della Legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. sicché:

- il PUO è stato adottato con deliberazione n. ____ del _____;
- gli elaborati presentati come PUO sono stati trasmessi alla Regione e alla Città Metropolitana di Genova per la formulazione di eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 51, comma 2, L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- con provvedimento di n. _____ in data..... il Comune si è espresso in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa al PUO di che trattasi, ai sensi della L.R. n. 32/2012 e s.m.i.;
- la Regione ha inviato il parere _____ la Città Metropolitana ha inviato il parere _____;
- effettuata la prescritta pubblicazione, sono state presentate n. ____ osservazioni;
- il PUO adottato è stato trasmesso alla Soprintendenza ligure ai beni architettonici e paesaggistici la quale ha formulato il proprio parere in data _____;
- la Giunta Comunale ha approvato il PUO con deliberazione n. ____ del _____;

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

- Relazione illustrativa con il contenuto di cui all'art. 50 Legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i.;
- n. 33 tavole progettuali comprendenti 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 e s.m.i.;
- schema di convenzione con il contenuto prescritto dalla legge;
- mappe catastali;

14) nulla osta alla sottoscrizione della presente convenzione, conforme allo schema approvato con il PUO.

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.

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

Articolo 1 - VALIDITA' DELLE PREMESSE

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 P.U.O. 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 due settori considerati, per la riqualificazione dell'area dell'ex stabilimento Aura, disciplinando anche le modalità attuative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento privato.

Articolo 3 - STRUTTURA E PREVISIONI INSEDIATIVE DEL P.U.O.

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

3.2 Gli interventi previsti dal P.U.O. verranno realizzati, a scelta del soggetto attuatore, in un'unica fase nella quale saranno realizzate tutte le opere pubbliche e private previo ottenimento di un unico titolo paesaggistico e di un unico titolo edilizio oppure ed in alternativa in due fasi nella prima delle quali, in forza di distinti titoli paesaggistici ed edilizi, saranno realizzate tutte le previste opere pubbliche e l'edificio privato di maggiore altezza mentre nella seconda sarà realizzato l'edificio privato di minore altezza.

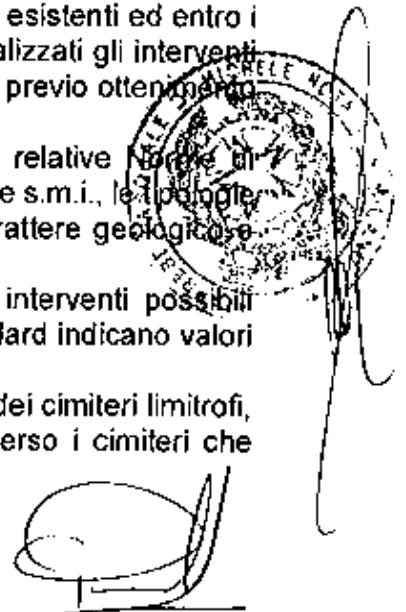
3.3 Nell'ipotesi di realizzazione dell'intervento in due fasi, i parcheggi privati interrati, da realizzarsi in forza del titolo edilizio di prima fase, eccedenti la dotazione pertinenziale richiesta per il primo edificio privato, potranno essere qualificati quali parcheggi pertinenziali a favore del secondo edificio privato a condizione che, prima della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, degli interventi privati di prima fase, venga rilasciato idoneo titolo edilizio ed iniziati i lavori per l'edificio di seconda fase; nel caso che, entro la data di detta S.C.A., non sia stato rilasciato il titolo per l'edificio di seconda fase e non siano stati iniziati i relativi lavori, ovvero vi sia stata espressa rinuncia della parte privata alla realizzazione del secondo edificio privato, detti parcheggi potranno essere ceduti come pertinenziali ad altre unità immobiliari in zona limitrofa, ovvero ceduti senza vincolo di pertinenzialità e quindi assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi gli scomputi di cui al successivo articolo 11.

3.4 In ogni caso, previa demolizione di tutti i volumi esistenti, verrà dapprima realizzato l'intero interrato relativo alla parte pubblica (impianto sportivo polifunzionale) ed alla parte privata tra loro inscindibili; successivamente alle demolizioni dei volumi esistenti ed entro i termini di validità del primo titolo edilizio abilitativo dovranno essere realizzati gli interventi che il P.U.O. prevede sui corsi d'acqua torrente Nervi e fosso Tramezzo, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni idrauliche.

3.5 In relazione agli interventi, pubblici e privati, previsti dal P.U.O. le relative Norme di Attuazione stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 50 delle L.R. n. 36/1997 e s.m.i., le tipologie ed i parametri con i relativi margini di flessibilità, le prescrizioni di carattere geologico e geotecnico, le modalità di intervento.

3.6 Le quantità 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.

3.7 Il progetto edilizio dei due previsti edifici terrà conto della presenza dei cimiteri limitrofi, prevedendo accorgimenti ed elementi di filtro nei prospetti orientati verso i cimiteri che



possano garantire privacy dell'ambiente sacrale e alle pratiche cimiteriali che vi vengono svolte.

Articolo 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 Subordinatamente alla realizzazione dell'intervento privato previsto dal PUO, la società si obbliga, nei confronti del Comune di Genova, a realizzare le opere di urbanizzazione pubbliche e di uso pubblico previste dal PUO.

4.2 Alla realizzazione degli insediamenti privati previsti sono connesse le seguenti opere di urbanizzazione, individuate e descritte nella Tavola 113 PP AR 1110:

4.2.1 sistemazione della viabilità pubblica, Via del Commercio, per mq. 1337, di cui mq. 212 ricadenti su aree private (evidenziate in colore arancione) e mq. 1125 ricadenti su area demaniale (evidenziate in colore viola);

4.2.2 sistemazione di aree verdi, destinate all'uso pubblico, per mq. 5019, con riqualificazione della viabilità pedonale pubblica di accesso;

4.2.3 impianto sportivo polifunzionale, di mq. 1313 di superficie utile, con relativi percorsi di accesso;

4.3 Gli spazi-opere di cui ai precedenti commi del presente articolo saranno realizzati al finito, completi degli idonei impianti tecnologici, arredi ed attrezzature tecniche, aventi le caratteristiche previste dalla vigente normativa in relazione al tipo di servizio/opera, con la sola esclusione degli arredi mobili accessori.

4.4 Tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUO 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 ai progetti edilizi per gli edifici privati, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione nonché a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del/dei titolo/i titolo/i edilizio/i relativi agli interventi previsti dal PUO, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 completa di tutta la documentazione richiesta dai competenti Uffici (oltre che Enti e Federazioni competenti per l'impianto sportivo) 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 11 (scomputo dal contributo per il rilascio del titolo edilizio) e 19 (garanzie).

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

5.3 La documentazione di cui sopra dovrà essere ritenuta idonea ed approvata dai competenti settori tecnici comunali, dalla Regione Liguria (per quanto attiene le opere di urbanizzazione da realizzarsi su area demaniale in regime di concessione) 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 (quest'ultimo requisito da rivalutare specificamente per l'area del Settore 2, interessata esclusivamente da interventi di risistemazione e riqualificazione, sulla base delle indicazioni dei civici Uffici competenti), nonché alle disposizioni particolari contenute nel presente atto.

Articolo 6 - CESSIONE DELLE AREE, DEGLI IMPIANTI E DEI MANUFATTI. IMPOSIZIONE DEL DIRITTO DI USO PUBBLICO. OPERE RICADENTI SU AREE DEMANIALI.

6.1 La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal PUO, a cedere al Comune, senza corrispettivo, l'impianto sportivo polifunzionale, limitatamente al locale interrato con l'esclusione dell'area di copertura, con le aree di cui al precedente articolo 4.2.3 (impianto sportivo polifunzionale), ivi compresi i relativi percorsi di accesso.

6.2 La parte privata, sempre subordinatamente alla realizzazione dell'intervento privato previsto dal PUO, si obbliga a gravare di diritto di uso pubblico, con le opere, impianti e manufatti sulle medesime realizzati, le aree di cui al precedente articolo 4.2.2.

6.3 Gli oneri di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree e manufatti di cui al precedente art. 6.2 restano a carico della parte privata, ivi compresa la garanzia di attecchimento delle piantumazioni sugli spazi sistemati a verde; per quanto riguarda le prestazioni di gestione e manutenzione, indicate nel documento: "Disciplinare di gestione del verde, allegato sub "...", le stesse saranno esigibili dalla Civica Amministrazione per un periodo pari a ___ anni, a far data dal collaudo degli interventi realizzati in attuazione del presente PUO; i frutti derivanti dall'utilizzo dell'area, in conformità all'assetto stabilito dal PUO, saranno a favore della parte privata.

6.4 Le modalità di utilizzo delle aree a verde, da gravare di diritto di uso pubblico, saranno stabilite sulla base di accordi con il Comune conformemente agli ordinari orari di apertura e chiusura dei giardini pubblici. A tal fine la parte privata od i suoi aventi causa potrà/potranno individuare uno o più soggetti, cui affidare le manutenzioni e la vigilanza.

6.5 Per quanto riguarda l'area di copertura dell'impianto sportivo pubblico, che resterà di proprietà ed uso privato, resta inteso che la relativa manutenzione, compresa l'impermeabilizzazione, sarà a carico della parte privata proprietaria.

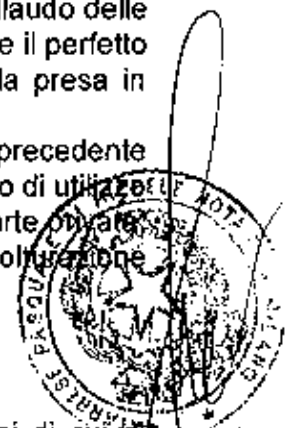
6.6 La parte privata si impegna inoltre, per quanto riguarda le opere da realizzare su aree demaniali, di cui al precedente punto 4.2.1., ad ottenere, preventivamente all'esecuzione dei relativi lavori, idonea autorizzazione da parte della Regione Liguria all'occupazione delle aree ed all'esecuzione dei lavori stessi, nonché a volturare al Comune di Genova la concessione demaniale relativa al tratto di viabilità in fregio a via del Commercio interessata dalle opere di cui al precedente punto 4.2.1., 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.

6.7 La presa in consegna, da parte del Comune, delle aree e delle opere di cui al precedente punto 6.6. è a sua volta subordinata alla verifica del possesso di un regolare titolo di utilizzazione 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 Fermo restando l'obbligo di cui al precedente art. 3.3. per cui successivamente alle demolizioni dei volumi esistenti ed entro i termini di validità del titolo edilizio abilitativo la parte privata dovrà realizzare gli interventi previsti sul torrente Nervi e sul fosso Tramezzo, 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.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

7.3 Fermo restando l'obbligo della parte privata di realizzare tutte le opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto 4.2., agibilità parziali, relative all'intervento privato, non comprensive dell'impianto sportivo, potranno essere dichiarate o riconosciute dal Comune alle seguenti condizioni:

a) a fronte dell'ultimazione ed approvazione del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dell'area verde del Settore 2;

b) Subordinatamente all'impegno, che si intende assunto con la sottoscrizione del presente atto, a fornire entro i successivi 120 giorni tutta la documentazione riferita alle opere ed impianti realizzati, necessaria per le operazioni di collaudo e di dichiarazione della agibilità dell'impianto sportivo, di cui al precedente punto 4.2.3, nonché a realizzare eventuali ulteriori opere di perfezionamento su richiesta del Collaudatore.

In caso di mancato collaudo dell'impianto sportivo entro il termine suindicato, il Comune procederà, senza ulteriore preavviso, all'escussione della fideiussione – che non verrà proporzionalmente ridotta per la parte relativa ai costi dell'impianto sportivo - al fine di completare i lavori e procedere con il relativo collaudo, dandosi inoltre atto che, al verificarsi di tale ipotesi, la parte privata presta fin d'ora il suo consenso all'accesso da parte del Comune e/o degli incaricati/ imprese da esso individuati per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le necessarie operazioni di collaudo.

7.4 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 paesaggistico ed 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 dell/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 dell/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 – PRESTAZIONI ERP/ERS

10.1 Il soggetto attuatore del PUO si impegna a corrispondere, se e in quanto dovuto, l'importo finalizzato a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi ERP, con le modalità previste dalla L.R. n. 38/2007 e s.m.i. (PUC, Norme Generali, art. 17 punto 3.8.2).

10.2 Gli interventi devono destinare anche una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i 500 mq. a ERS (canone moderato 15 anni).

10.3 Per le finalità di cui ai precedenti punti 10.1. E 10.2., il soggetto attuatore si impegna, per sé e/o aventi causa, preliminarmente al rilascio del primo titolo edilizio abilitativo relativo

agli interventi previsti dal PUO, a stipulare idonea convenzione finalizzata a disciplinare le modalità e i tempi di attuazione delle prestazioni ERS dovute, in coerenza con quanto previsto dal presente atto.

10.4 Ai fini dell'adempimento delle prestazioni, di cui al presente articolo, dovranno essere progressivamente sommate le superfici residenziali realizzate in attuazione del PUO, ancorché realizzate per distinti progetti edilizi; al fine di garantire il corretto adempimento e l'equa distribuzione di tali prestazioni, potranno essere previste garanzie fideiussorie, in caso di rilascio di titoli edilizi abilitativi per interventi residenziali anche di dimensioni inferiori rispetto alle soglie normativamente stabilite.

Articolo 11 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

11.1 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 che la parte privata si è impegnata a realizzare, ai sensi dei precedenti punti 4.2.1. e 4.2.3..

11.2 Il costo delle opere, di cui al precedente punto 11.1., 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; eventuali costi relativi alle opere strutturali funzionali sia all'intervento privato che all'opera pubblica, saranno ammissibili a scomputo. A fronte di puntuali valutazioni in contraddittorio tra parte privata e Comune in sede di presentazione del progetto definitivo.

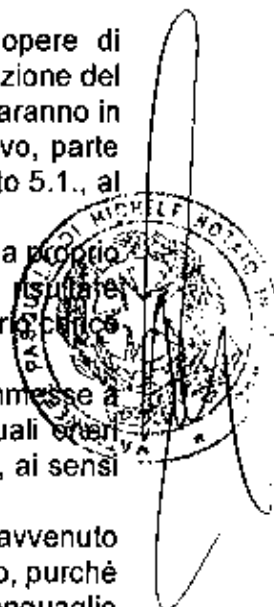
11.3 Il costo delle opere sarà scontato del più elevato tra il ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa, e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili, che dovrà essere indicato dall'Ufficio Alta Sorveglianza. Per le opere di urbanizzazione primaria per cui la vigente normativa consente l'esecuzione diretta a carico del soggetto attuatore, ovvero per le opere assegnate ai sensi dell'art. 63 del D. Lgs n. 50/2016, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili.

11.4 Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 11.2 (con applicazione del ribasso ai sensi del precedente punto 11.3) 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 5.1., al netto dell'IVA.

11.5 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.

11.6 In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito, che terrà conto anche degli eventuali oneri dovuti per i parcheggi realizzati in eccedenza e non assegnati come pertinenziali, ai sensi del precedente punto 3.3., dovrà essere corrisposta al Comune.

11.7 Qualora il costo delle opere di urbanizzazione risultasse, a consuntivo e ad avvenuto collaudo positivo, inferiore rispetto al costo stimato con computo metrico-estimativo, purché superiore all'importo dovuto per legge per gli oneri di urbanizzazione, nessun conguaglio sarà dovuto al Comune.



11.8 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 12 - ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

12.1 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.

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

Articolo 13 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

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

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

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

Articolo 14 - MODALITA' ESECUTIVE

14.1 La parte privata, individuata quale stazione appaltante ai sensi dell'articolo , comma 2, lettera o) del D.lgs. n. 50/2016, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente 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 all'art. 63 del D. Lgs. N. 50/2016 e s.m.i.; la parte privata procederà in ogni caso a quanto previsto dall'articolo 31, comma 10 del D.lgs. n. 50/2016.

14.2 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 articolo 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.

14.3 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 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.

14.4 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.

14.5 La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi (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

16.07.2020

Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).

14.6 Ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 19 (garanzie) e 20 (inadempienze), l'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato, ai sensi del successivo articolo 16, ovvero del Direttore dei Lavori, procederà alle verifiche e/o ai nulla osta di competenza.

14.7 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.

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

14.9 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.

14.10 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.

14.11 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.

14.12 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 15 - TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO DELLE AREE RELATIVE

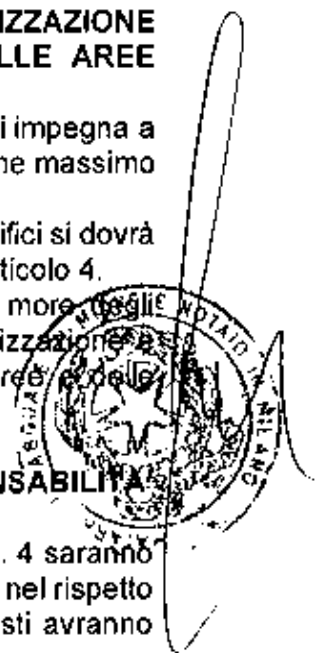
15.1 Fermo restando quanto indicato al precedente articolo 7, la parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 15 del D.P.R. 380/2001.

15.2 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 4.

Sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 16 (esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative) e 17 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).

Articolo 16 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITÀ RELATIVE

16.1 L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 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.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche, al collaudo statico delle strutture ed ai collaudi prescritti per gli impianti sportivi, nel rispetto di quanto previsto dal presente atto.

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

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

16.7 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.

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

Articolo 17 - MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO/VOLTURA DI CONCESSIONE DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

17.1 Fermo restando quanto previsto all'articolo 15 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/constituzione di servitù di uso pubblico delle aree relative), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione e la costituzione di diritto di uso pubblico e la voltura della concessione sulle opere di urbanizzazione e sulle 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 loro collaudo a carico della parte privata.

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

17.3 La superficie delle aree in cessione/da asservire, 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.

17.4 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.

17.5 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 18 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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 19 - GARANZIE

19.1 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.

19.2 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/dei titolo/i edilizio/i.

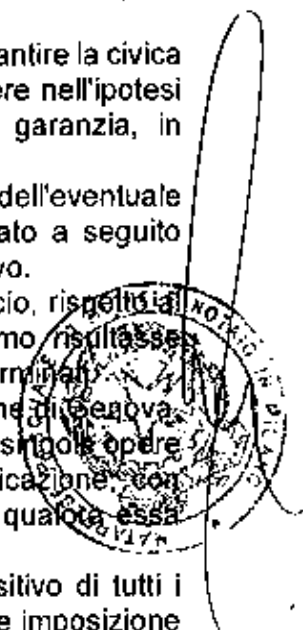
19.3 L'importo della fideiussione sarà maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposta, previo incameramento della garanzia, in conseguenza dell'inadempimento della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

19.4 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.

19.5 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.

19.6 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 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.

19.7 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 e imposizione di diritto di uso pubblico, nonché alla definizione degli adempimenti di cui ai precedenti punti



A handwritten signature is located at the bottom right of the page, below the official stamp.

6.6. e 6.7. La fideiussione 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.

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

19.9 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.

Articolo 20 - INADEMPIENZE

20.1 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.

20.2. 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. 14 (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 19 (garanzie);
- mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 18 (trasferimento degli immobili a terzi);
- reiterate e/o gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 21 - TRASCRIZIONE

21.1 La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata, così come gli atti, di cui al successivo punto 21.2.

21.2 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.

21.3 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 14 (modalità esecutive) e 15 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/ costituzione di diritto di uso pubblico delle aree relative).

16.07.2020

Articolo 22 - SPESE

22.1 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.

22.2 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 23 - EFFICACIA DELLA CONVENZIONE - RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUO

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

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



PROGETTO:

COMUNE DI GENOVA



PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE:

ROSETO Srl
Corso Garibaldi, 95
20121 Milano
T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com



ARCHITETTURA:

Open Building Research S.r.l.
Via Corsica, 4
20121 Milano



T +39 02 84258200
E info@obr.eu

RESPONSABILI Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE Arch. Edoardo Allevi

INGEGNERIA:

Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova



T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE Ing. Michele Sansò

GEOLOGIA:

Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Cavaglia, 5
20139 Milano



T +39 02 45470559
E info@lybra-ai.it

RESPONSABILE Dott. Geol. Alberto Romano

TITOLO ELABORATO:

Elenco Elaborati

NUMERO	CODICE PROGETTO	DEFINIZIONE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	NUMERO ELABORATI	REVISIONI	REVISIONI
113	PP	GE	-	0000	03		
113_PP_CE_0000_03.xls	-	OBR	09-07-2019	M.E. Carozzi	E. Allevi	T. Principi	
REVISIONI:							
01	20-01-2020	Otemperanza osservazioni del Comune		A. Graglia	E. Allevi	T. Principi	
02	16-06-2020	Otemperanza osservazioni del Comune		A. Graglia	E. Allevi	T. Principi	
03	17-07-2020	Otemperanza osservazioni del Comune		A. Graglia	E. Allevi	T. Principi	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Professional stamp of Notary Pasquale Pasquale di Michele Notaro in Milan]

PROGETTO
Complesso Ex-Aura Nervi

CONMITTEYL
Rosato S.r.l.
Corso Magenta, 32 - 20123 Milano

ARCHITETTURA
O&R Open Building Research S.r.l.
Via Cavosio, 4 - 20123 Milano

INGEGNERIA
P&M Planning and Management S.r.l.
via Corrida, 215 - 16126 Cuneo

GEOLOGIA
LYBRA ambiente e territorio S.r.l.
via Enrico Caviglio, 5 - 20139 Milano

IDRAULICA
ITEC engineering S.r.l.
via Valente-Aurea, 80 - 16038 Sarzana (SP)

113

Nome progetto

PP

Progetto PIAZZA

PD

Progetto Umbro

PE

Progetto Elettivo

DE

Democrazia

AR

Architettura

9485-8888

Palazzo e Biblioteca

1605-1888

Piazza Sisto in Fano

1100-1844

Piazza Fontana/Vecchio Palazzo

2800-2900

Società Mario di Fano

3100-3200

Sistema di illuminazione Palazzo

2100-2200

Progetti di illuminazione Palazzo

6100-6200

Viale di Cardinale

8

Revisione

Espresso

11_10_14_1000_01 - Complesso La Fontana - Progetto Ristrutturazione Architettonica - Parametri regolamentari anticonformi - Revisione 2

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "UFFICIO ARCHITETTICO DI MICHELE ROTA IN MILANO" around the perimeter and a central emblem featuring a figure holding a staff. The signature is a stylized, cursive script.

CODICE ELABORATIVO	NOME ELABORATIVO	FORMATO	SCALA	DATA	REVISIONI	RESPONSABILE	NOME I.P.T.
ELABORATI DA PROGETTISTI							
00	113 PP GE 0000 03						
01	113 PP GE 0001 01	A3		07/06/2019	17/07/2020	DBR	
02	113 PP GE 0002 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	DBR	
03	113 PP GE 0003 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	DBR	
04	113 PP GE 0004 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	LYBRA	
05	113 PP GE 0005 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	1 TEC	
06	113 PP GE 0006 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	DBR	
07	113 PP GE 0007 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
08	113 PP GE 0008 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
09	113 PP GE 0009 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
10	113 PP GE 0010 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
11	113 PP GE 0011 01	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
12	113 PP GE 0012 02	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
13	113 PP GE 0013 02	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
14	113 PP GE 0014 03	A4		07/06/2019	17/07/2020	PAM	
15	113 PP GE 0015 01	A4		07/06/2019	17/07/2020	GERBI	
16	113 PP GE 0016 00	A4		07/06/2019	20/01/2020	PAM	
17	113 PP GE 0017 00	A4		20/01/2020		DBR	
ELABORATI GRAFICI							
Stato di Fatto							
01	113 PP AR 1000 01	A1	1:5000	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
02	113 PP AR 1001 01	A1	var	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
03	113 PP AR 1002 01	A2	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
04	113 PP AR 1003 01	A1+	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
05	113 PP AR 1004 01	A1+	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
06	113 PP AR 2000 01	A1	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
07	113 PP IN 1000 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	PAM	
08	113 PP IN 1001 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	PAM	
09	113 PP IN 2000 01	A1	1:50	07/06/2019	20/01/2020	PAM	
Esemplici di azioni Proprietarie							
01	113 PP AR 1100 01	A2	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
02	113 PP AR 1101 01	A1	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
03	113 PP AR 3100 01	A1	var	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
04	113 PP AR 1102 01	A1	1:200	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
05	113 PP AR 1103 01	A1	1:200	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
06	113 PP AR 1104 01	A1	1:200	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
07	113 PP AR 1105 01	A1	1:200	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
08	113 PP AR 2100 01	A1+	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
09	113 PP AR 3101 01	A1+	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
10	113 PP AR 2101 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
11	113 PP AR 1107 01	A1	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
12	113 PP AR 1108 01	A1	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
13	113 PP AR 1109 01	A1	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
14	113 PP AR 1106 01	A1	1:500	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
15	113 PP AR 1110 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
16	113 PP AR 1111 00	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	DBR	
17	113 PP AR 4100 01	A1	1:500	20/12/2019		DBR	
18	113 PP AR 4101 01	A2		07/06/2019	20/01/2020	DBR	
19	113 PP AR 1102 01	A1		07/06/2019	20/01/2020	DBR	
20	113 PP IN 1102 01	A1		07/06/2019	20/01/2020	DBR	
21	113 PP IN 1103 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	PAM	
22	113 PP IN 1104 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	PAM	
23	113 PP IN 2100 01	A1	1:1000	07/06/2019	20/01/2020	PAM	
24	113 PP AR 1112 00	A1	1:50	16/06/2020		DBR	

PROGETTO:



COMUNE DI GENOVA

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE:



Roseto S.r.l.
Corso Garibaldi, 95
20121 Milano

T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:



Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano

T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allievi



INGEGNERIA:



Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova

T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò



GEOLOGIA:



Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano

T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it

RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano



TITOLO ELABORATO:

Disciplinare di gestione del verde

CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE
113	PP	GE	-	0015	01
NOME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTR. APPROVATO
113_PP_GE_0015_01.dwg	-	P&M	09-07-2019	E. Zauli	C. Gemme M. Sansò

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTR. APPROVATO
1	20-01-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	E. Zauli	C. Gemme M. Sansò





COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO OPERATIVO EX AURA NERVI

VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE: ROSETO S.r.l. MILANO



DISCIPLINARE DI GESTIONE DEL VERDE

GENOVA, 15/02/2019

DR. AGR. ETTORE ZAULI

Ettore Zauli agronomo - mail: info@ettorezauli.it - cell: +39 335 5967816 - p.iva 03471320048
tel: +39 010 2759657 - Via di Canneto il Lungo 19/1 16123 Genova





**DISCIPLINARE DI GESTIONE DEL VERDE DI USO PUBBLICO DA REALIZZARSI
NELL'AREA EX AURA DI GENOVA NERVI, IN ATTUAZIONE DEL P.U.O.**

Articolo 1

Il presente disciplinare di gestione definisce l'uso e la manutenzione degli spazi verdi asserviti all'uso pubblico previsti all'interno del P.U.O. dell'ex stabilimento Aura di Genova Nervi.

Le aree verdi asservite all'uso pubblico sono quelle del Settore 2 del PUO posizionate sulla zona collinare ed aventi una superficie di circa 5000 mq. In particolare tali aree si trovano alle spalle della zona pianeggiante dell'ex stabilimento Aura a monte della scarpata venutasi a creare con il taglio del versante collinare per fare posto agli edifici industriali di Via del Commercio.

I mappali interessati dal presente disciplinare sono i seguenti così come individuati al Catasto Terreni del Comune di Genova:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	CATEGORIA CATASTALE
5	126	2.727,00	Uliveto
5	128	200,00	Incolto produttivo
5	130	390,00	Uliveto
5	131	230,00	Uliveto
5	132	570,00	Uliveto
5	133	500,00	Prato
5	171	610,00	Uliveto
5	517	1.587,00	Uliveto
5	518	26,00	Uliveto



La destinazione dell'area ubicata nel settore 2 del PUO dovrà essere quella di parco urbano e di area destinata al recupero dell'antico oliveto compresi i relativi percorsi pedonali. Tale area potrà essere denominata "Parco urbano di Rio Montetto"

Il soggetto obbligato convenzionalmente (e/o suoi aventi causa) viene di seguito denominato Società. 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 2

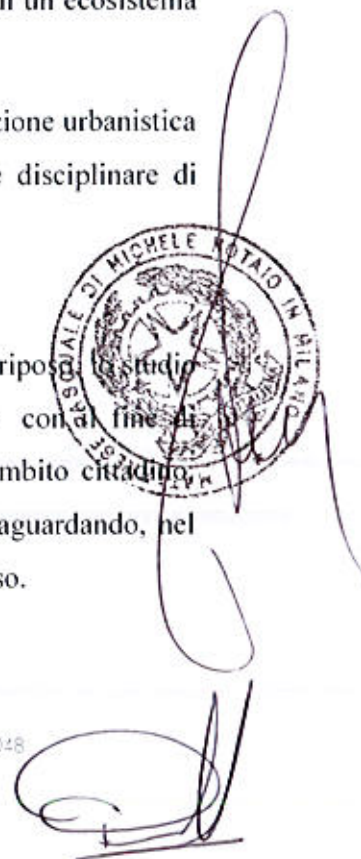
Nella gestione delle aree verdi di cui all'art. 1, la Società e l'Amministrazione comunale perseguono i seguenti obiettivi:

- a) assicurare la corretta fruizione da parte dei cittadini;
- b) garantire la corretta e regolare manutenzione del verde;
- c) garantire la stabilità del versante ed il regolare deflusso delle acque;
- d) recuperare dal punto di vista agronomico e paesaggistico l'oliveto esistente;
- e) ripristinare il sistema dei muri a secco esistenti;
- f) garantire la conservazione della biodiversità presente e la valorizzazione di un ecosistema urbano di qualità.

La fruizione e l'uso degli spazi verdi di cui all'art. 1 sono disciplinati dalla convenzione urbanistica attuativa, dalle disposizioni di legge, dai Regolamenti Comunali e dal presente disciplinare di gestione.

Articolo 3

Il Parco urbano di Rio Montetto è a disposizione dei cittadini per le passeggiate, il riposo e l'osservazione della natura, lo svolgimento di attività fisico-motorie e sociali con il fine di promuovere la fruizione sociale, ricreativa e didattica che il verde assolve nell'ambito cittadino, garantendo a tutti gli utenti il godimento degli spazi verdi senza turbative e salvaguardando, nel contempo, l'ambiente dai danni che potrebbero derivare da un cattivo uso dello stesso.





Le attività consentite sono limitate a quelle che non arrecano danni all'ambiente naturale, ai manufatti, alle alberature esistenti, alla fauna e all'ecosistema urbano e che non deturpano il paesaggio.

In particolare:

- potranno essere sistemate sulle fasce, nelle zone in cui sarà possibile l'accesso, panchine o tavoli per la sosta ed il riposo;
- all'interno del Parco di Rio Montetto sono consentite esclusivamente le attività di conservazione della natura, di didattica ambientale e di azioni partecipate di conservazione della natura;
- non è consentita nel parco da parte del pubblico la raccolta di olive, pinoli, frutti del sottobosco, funghi, legna, ecc, salvo che nei casi finalizzati alla migliore conservazione dell'area e comunque solo autorizzati preventivamente dalla Società.

Le modalità di controllo e di sorveglianza dell'uso del verde di cui all'art. 1 sono regolate dalle norme del presente Disciplinare di Gestione.

Articolo 4

La gestione degli spazi verdi di cui all'art. 1 è affidata ad un Responsabile del Servizio di manutenzione nominato dalla Società, che individuerà, con idonee procedure selettive, soggetti di comprovata esperienza per la manutenzione del verde. In caso di inadempienze da parte del Responsabile del Servizio riferite alla manutenzione degli spazi verdi di cui all'art. 1, è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere alla Società la sospensione dell'incarico e l'individuazione di un nuovo Responsabile.

Qualora all'interno delle aree di cui all'art. 1 venissero installati, anche in via temporanea e comunque di intesa con la Società, strutture di servizi pubblici, il loro responsabile sarà il soggetto preposto alla sua gestione.

Articolo 5

Il Responsabile del Servizio provvede alla gestione e manutenzione degli spazi verdi di cui all'art. 1; segue l'effettuazione dei programmi di conservazione del patrimonio verde e dell'ecosistema



urbano, segnalando alla Società ogni esigenza di intervento straordinario e/o modifica strutturale dello spazio verde. La Società potrà richiedere all'Amministrazione comunale eventuali modifiche al presente disciplinare al fine di migliorare/adeguare le attività di conservazione del patrimonio verde e dell'ecosistema urbano.

Articolo 6

Il Parco urbano di Rio Montetto prevede a monte una delimitazione con recinzione leggera ed una delimitazione sempre con recinzione tra la porzione pubblica e quella privata a valle. L'accesso al parco pubblico potrà avvenire tramite il percorso pedonale denominato Via della Fassa che consente di raggiungere l'area sia dal lato di ponente della proprietà tramite una "crosa" che dal lato di levante tramite una scalinata.

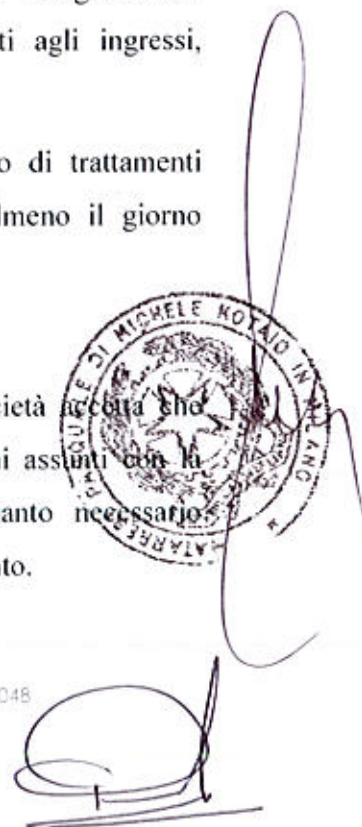
Il parco urbano di cui all'art. 1, delimitato con apposita recinzione, è accessibile dal pubblico tramite ingressi richiudibili posti su Via della Fassa. Essi sono aperti secondo orari concordati tra la Società e l'Amministrazione comunale e che verranno affissi agli ingressi al Parco con apposita cartellonistica.

Il Responsabile del Servizio può disporre la chiusura al pubblico del Parco di Rio Montetto in determinati periodi o per motivi di salvaguardia particolari (nidificazione uccelli, dichiarazione grave pericolosità di incendio boschivo, raccolta olive da parte aventi diritto, ecc.). L'area può altresì essere chiusa al pubblico per la manutenzione e per motivi di sicurezza. In ogni caso i cittadini verranno informati della chiusura attraverso l'affissione di manifesti agli ingressi, indicando la motivazione e il periodo previsto di chiusura.

Gli spazi verdi di cui all'art. 1 dovranno essere chiusi al pubblico nel caso di trattamenti antiparassitari e/o fitosanitari, previo avviso tramite affissioni agli ingressi almeno il giorno antecedente la chiusura.

Articolo 7

In caso di inadempienza grave alla gestione e manutenzione del verde, la Società accetta che l'Amministrazione comunale, previa diffida motivata ad adempiere agli obblighi assunti con la convenzione urbanistica, possa intervenire direttamente all'esecuzione di quanto necessario ponendo a carico della Società e/o suoi aventi causa il costo e gli oneri dell'intervento.





Articolo 8

Considerata l'orografia del sito e considerati i percorsi di accesso al parco in tutti gli spazi di cui all'art. 1 è vietato l'accesso ai veicoli a motore in genere ed in particolare alle moto da cross escluse naturalmente quelle in dotazione alle forze di polizia. All'interno del parco sarà consentito, se possibile, l'accesso a mezzi motorizzati (es. motocarriole) solo per le operazioni di manutenzione dell'area verde. E' ammesso lungo i percorsi l'utilizzo di biciclette da cross o di biciclette a pedalata assistita alla sola condizione che le stesse non fuoriescano dai percorsi stessi.

Articolo 9

Gli animali domestici potranno accedere a tutte le altre aree di cui all'art. 1 solo se mantenuti al guinzaglio dalle persone che li hanno in custodia. Essi potranno essere lasciati liberi, sempre sotto vigilanza, solo nell'area che eventualmente verrà recintata e messa a disposizione per il gioco e la ricreazione degli animali domestici.

Articolo 10

L'Amministrazione Comunale, di concerto con la Società, incentiva la partecipazione dei cittadini ad iniziative di conservazione e protezione della biodiversità urbana, in forma singola ed associata. Dette azioni si potranno concretizzare anche con il conferimento di attrezzature e materiali, con la realizzazione di manufatti funzionali ad interventi manutentivi e di conservazione e protezione della biodiversità urbana e con l'offerta di sostegno finanziario. Dette attività, espletate in coerenza con il Piano di Gestione del Parco, saranno coordinate e controllate dal Responsabile del Servizio e costituiranno accordo tra la Società, l'Amministrazione comunale e i cittadini proponenti.

Articolo 11

L'attività di vigilanza relativa all'applicazione del presente Disciplinare di Gestione è affidata al Corpo di Polizia Municipale del Comune di Genova, ai carabinieri Forestali ed agli Uffici e Agenti di Polizia Giudiziaria, di cui all'art. 57 del C.P.P..

Articolo 12

Tutte le spese inerenti la manutenzione del verde sono a carico della Società e/o suoi aventi causa, compresi i contratti eventuali di fornitura di energia elettrica e acqua.

Articolo 13

Per raggiungere i risultati previsti dal progetto dovranno essere effettuati gli interventi di manutenzione riportati nella seguente tabella:

	INTERVENTO	FREQUENZA
1	Sfalcio delle erbe e decespugliamento selettivo di tutta la superficie verde con rimozione del materiale di risulta mediante trinciatura sul posto o mediante asporto e smaltimento con le modalità consentite dalla normativa vigente	Semestrale
2	Potatura di pulizia delle chiome delle piante arboree con eliminazione dei rami secchi e di quelli rotti per il vento o altre cause in modo da mantenere le piante nelle migliori condizioni tenuto conto che l'area verde dovrà risultare frequentabile da abitanti del posto e dai cittadini in genere	Annuale
3	Spalcatura dei rami più bassi delle piante arboree per assicurare la percorribilità delle fasce e limitare il rischio degli incendi boschivi	Annuale
4	Individuazione e raccolta dei nidi di processionaria del pino (<i>Thaumetopoea pityocampa</i>) e loro distruzione con le modalità più opportune	Annuale
5	Rimozione dei rampicanti, in particolar modo edere e vitalbe, cresciuti sui tronchi delle piante arboree	Annuale
8	Eventuali rimpiazzi o integrazione della vegetazione arborea ed arbustiva morta per cause naturali o per attacchi di parassiti	Annuale




8	Manutenzione, verifica e sistemazione dei sentieri e dei percorsi di attraversamento dell'area verde	Semestrale o quando necessario
9	Verifica della stabilità dei muri di fascia ed interventi di manutenzione conseguenti	Annuale
10	Verifica degli arredi (panchine, tavoli, ecc.) e della segnaletica eventualmente inseriti nell'area verde ed interventi di manutenzione conseguenti in modo tale da conservare gli arredi in perfette condizioni	Mensile
11	Irrigazione di soccorso per le piantine eventualmente messe a dimora nei casi di prolungata siccità	Quando necessario

Articolo 14

La zona coltivata ad olivi potrà essere affidata in gestione ad un agricoltore per l'utilizzo delle piante ai fini produttivi garantendo in ogni caso l'uso pubblico del parco. Il conduttore dell'oliveto dovrà farsi carico della manutenzione ordinaria dell'area verde (pulizia, sfalci, ecc) esclusi gli interventi straordinari che resteranno a carico della Società. Il conduttore dovrà consentire l'accesso al pubblico all'interno del parco che potrà essere interdetto solo nel periodo di raccolta delle olive, nei giorni in cui devono essere effettuati trattamenti fitosanitari o nei periodi in cui viene dichiarato ufficialmente lo stato di grave pericolosità per gli incendi boschivi.

Per formalizzare l'affidamento la Società stipulerà con il conduttore una convenzione che dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione del Comune di Genova.

PROGETTO:



COMUNE DI GENOVA

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE:



ROSETO Srl
Corso Garibaldi 95
20121 Milano

T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:



Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano

T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allievi



INGEGNERIA:



Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova

T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò



GEOLOGIA:



Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano

T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it

RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano



TITOLO ELABORATO:

Relazione illustrativa



CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE
113	PP	GE	-	0001	01
NUMERO FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTRASTANTE
113_PP_GE_0001_01.doc	-	OBR	09-07-2019	M.E.Garzoni	

REVISIONI:

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTRASTANTE
01	20-01-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	A. Graglia	E. Allievi, T. Principi

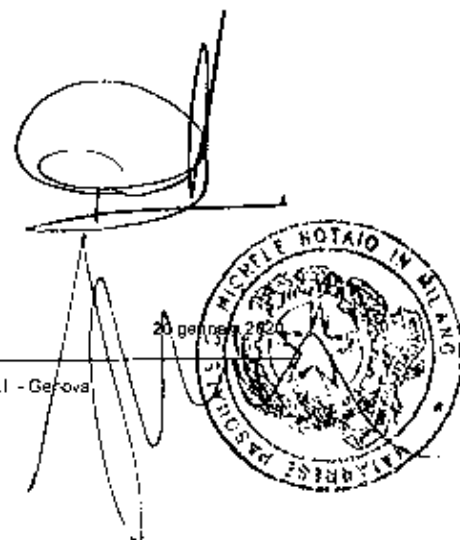


ROSETO Srl
Corso Garibaldi 95 - 20121 Milano
P.IVA n. C.F. 06502720961
Cod. unico SUBM70N

Ex Aura Nervi
Via del Commercio
Piano Urbanistico Operativo
Relazione illustrativa

Indice

1	PREMESSA	4
2	ANALISI STATO ATTUALE	5
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
2.2	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ESISTENTE	6
2.3	ASSETTO PROPRIETARIO	12
2.4	CENNI STORICI	14
3	CONSISTENZE	16
3.1	DESTINAZIONE ATTUALE	16
4	VINCOLI PAESAGGISTICI	17
5	PIANIFICAZIONE URBANISTICA	18
5.1	PIANIFICAZIONE COMUNALE	18
5.2	PIANI SOVRAORDINATI	19
6	IL PROGETTO DI PUO	20
6.1	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	23
6.2	CONFORMITÀ AL PUC	23
6.3	LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PUO	28
6.4	ACCESSIBILITÀ	28
6.5	IL NUOVO COMPLESSO	29
6.5.1	Settore 1	33
6.5.2	Settore 2	40
6.6	REGIME DEI SUOLI	40
7	SPECIFICA DEI COSTI PRESUMIBILI PER L'ATTUAZIONE, I SOGGETTI SU CUI GRAVANO, LE MODALITÀ FINANZIARIE E GESTIONALI, LE FASI ED I TEMPI DI ATTUAZIONE	41
7.1	COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE	41
7.1.1	Opere private	42
7.1.2	Opere pubbliche (Urbanizzazioni)	43
7.2	SPESE TECNICHE	43
7.3	ONERI DI URBANIZZAZIONE	43
7.3.1	Contributo di costruzione	43
7.3.2	Contributo commisurato al costo di costruzione	44
7.3.3	Contributo quota ERP ed ERS ai sensi della l.r. 38/2007 smi	44
7.4	CRONOPROGRAMMA	45
7.5	COMPUTI METRICI ESTIMATIVI	46



1 PREMESSA

La presente Relazione Illustrativa si riferisce al PUO Progetto Urbanistico Operativo del Distretto di Trasformazione n° 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante, come definito nel Progetto Definitivo di PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015 - 118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015.

I contenuti della presente relazione vertono sulla rappresentazione dello stato di fatto e di consistenza del complesso immobiliare dell'ex Aura di Nervi e della sua riqualificazione. Per lo sviluppo dei temi relativi all'illustrazione degli interventi sull'assetto geomorfologico e vegetazionale, si rimanda alle specifiche relazioni allegate al PUO (Relazione Geologica e Geotecnica_113_PP_GE_0003_01 e Relazione Agronomica e Vegetazionale_113_PP_GE_0006_01).

2 ANALISI STATO ATTUALE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di progetto dell'Ex Aura è collocata nel Comune di Genova, Municipio IX Levante, nella parte terminale di Via del Commercio, in un'area dove sono presenti edifici sia residenziali, sia produttivi.

Il sito, collocato a valle di un versante montuoso, ha un'estensione di 13.855 mq e comprende gli edifici abbandonati dell'ex fabbrica di cioccolato Aura e una vasta superficie collinare ormai incolta.

L'area, delimitata da Via del Commercio e il declivio naturale interrotto dagli edifici dell'Aura, presenta un andamento altimetrico degradante verso il mare (dalla quota +48. s.l.m. nell'estremità Nord-Est alla quota +14.00 s.l.m. nell'estremità Sud-Ovest).



Carta Tecnica Regionale. Inquadramento dell'area.





Ortofoto dell'Area di Progetto Ex Aura.

2.2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ESISTENTE

Il complesso industriale è stato in passato sede della Società Aura che vi produceva cioccolato e rappresenta un'emergenza consistente dal punto di vista volumetrico all'interno del Municipio IX Levante.

L'espansione del sistema degli edifici produttivi dell'Ex Aura costruiti in aderenza al torrente non solo ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi, ora tombinato sotto a Via del Commercio, ma ha anche occluso la visuale verso il paesaggio caratterizzante l'area.

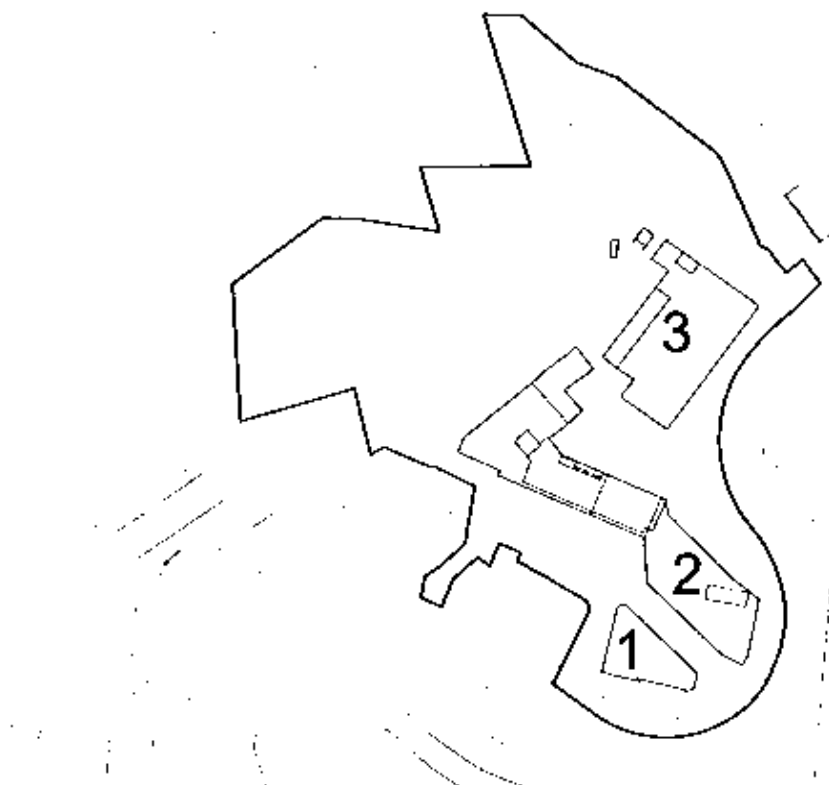
L'area dell'Ex Aura è suddivisa in due settori:

- **Settore 1** (8.838 mq) per lo più pianeggiante, affianca Via del Commercio e coincide con la sede vera e propria dell'ex stabilimento industriale;
- **Settore 2** (5.019 mq) collinare, è situato nella porzione ovest del sito, non è mai stato utilizzato ai fini industriali ed è caratterizzato da un'area vegetazionale in forte pendenza, brutalmente interrotta dallo scavo artificiale operato per costruire la fabbrica Aura.

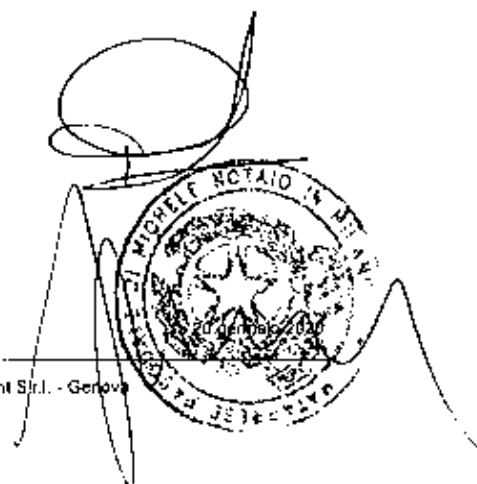
La zona pianeggiante è completamente pavimentata e su di essa insistono tre edifici industriali:

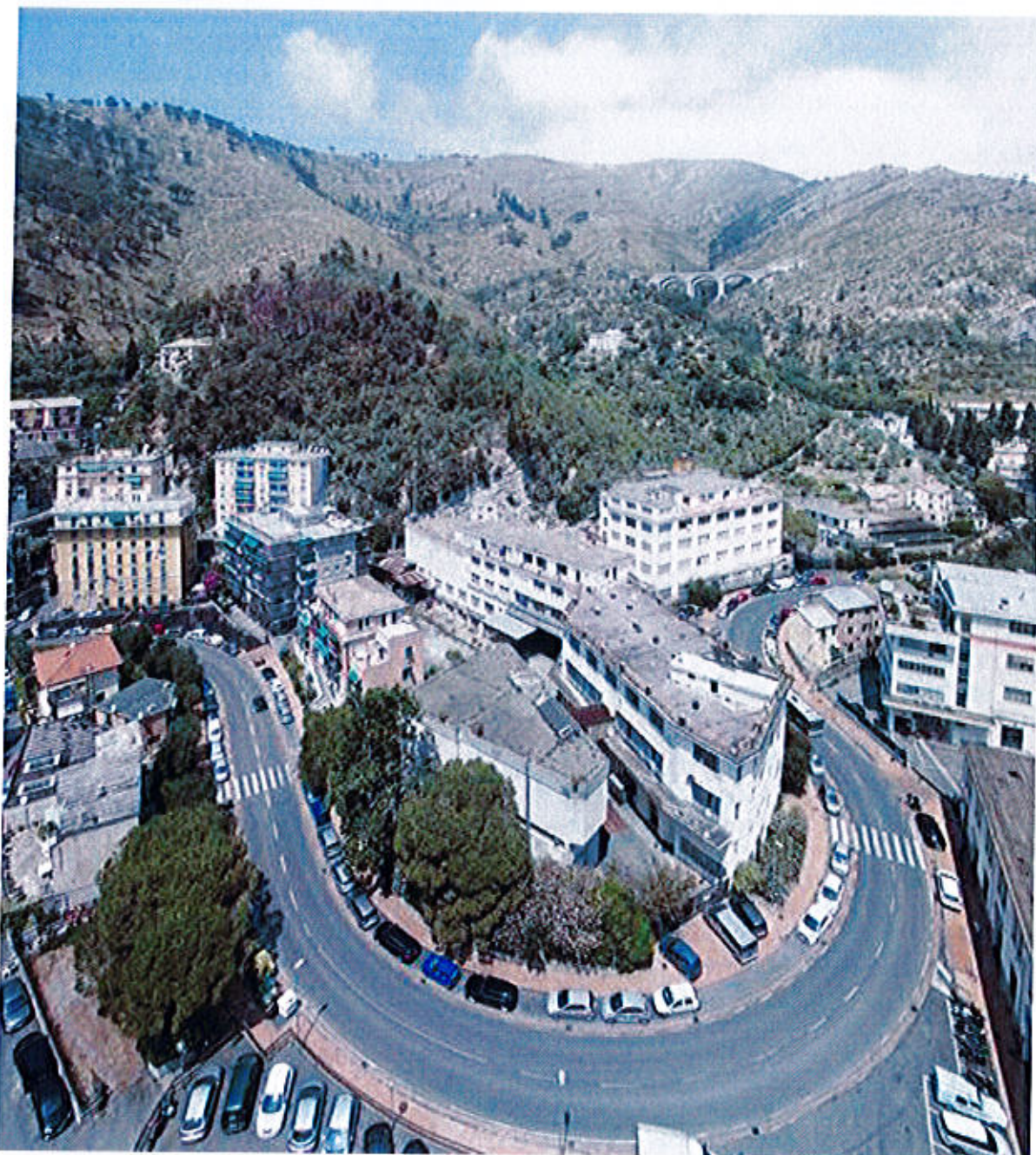
- **Edificio Sud**, denominato in pianta n° 1, dotato di un piano seminterrato;
- **Edificio Centrale**, denominato in pianta n° 2, dotato di un piano seminterrato per una sua porzione;
- **Edificio Nord**, denominato in pianta n° 3.

Le aree scoperte del Settore 1 sono pavimentate in asfalto.



Gli edifici produttivi esistenti dell'Ex Aura all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione n° 29 definito dal PUC.





Vista aerea dell'Ex Aura.



Vista aerea dell'Ex Aura.



Vista aerea dell'Ex Aura.





Via del Commercio verso valle, con l'Ex Aura sulla destra.



Via del Commercio verso monte, con l'Ex Aura sulla sinistra.



Edificio Sud.



Edificio Centrale.



Edificio Nord.



I terreni dell'area vegetativa del Settore 2 appaiono terrazzati, in maniera analoga alla conformazione che contraddistingue l'intero versante collinare del contesto paesaggistico.

È chiaramente visibile la presenza di alberi di olivo che testimoniano la coltivazione precedente all'insediamento industriale, integrati alla presenza di altri tipi floristici. Ad oggi l'area è completamente coperta da vegetazione spontanea.



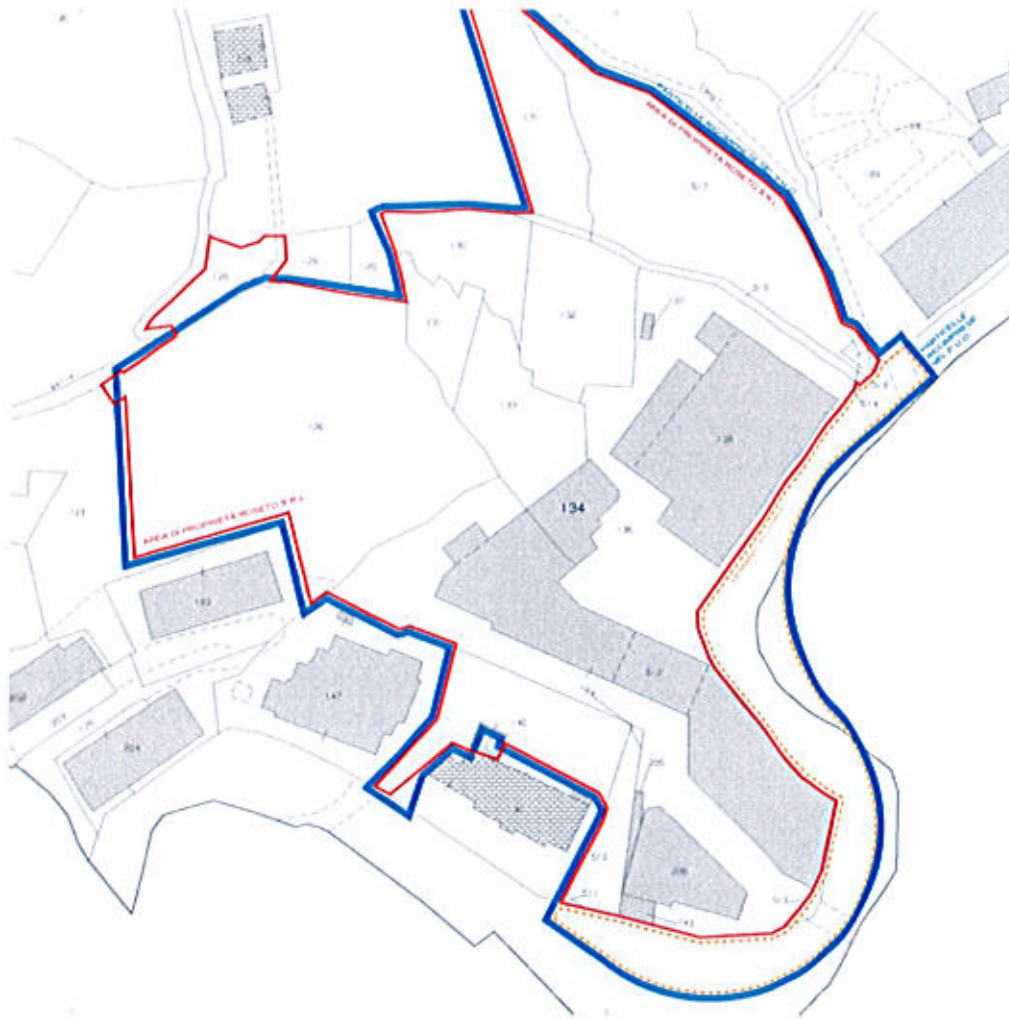
Vista dell'assetto agrario e uliveto dell'Ex Aura.

2.3 ASSETTO PROPRIETARIO

I mappali ricompresi all'interno del Distretto di Trasformazione n. 29 fanno capo per lo più alla proprietà catastale di ROSETO S.R.L., con sede in Corso Magenta 32, 20123 Milano.

I mappali 515 e 516 sono stati venduti da parte di LA DUCALE S.p.A., con sede in Via Monte Bianco 60/A, 20089 Rozzano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero e codice fiscale 12965080158 ed al R.E.A. al n. 1601753, alla società ROSETO S.R.L., con sede in Milano, corso Magenta n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 06502720961, ed al R.E.A. al 1895584, come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.

I restanti mappali sono stati venduti da parte di P.M.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano, Viale Fulvio Testi n. 75, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero e codice fiscale 13476510154, ed al R.E.A. al n. 1656275, alla società ROSETO S.R.L., come da Certificazione notarile redatta dal Dr. Pasquale Matarrese e datata 26 giugno 2019.



L'assetto proprietario del Distretto di Trasformazione n° 29.



Catasto Fabbricati Comune di Genova Sezione Urbana NER:

Foglio	Mappale	Sub.	Superficie (mq)	Categoria catastale	Proprietà catastale
5	134			D1	ROSETO S.R.L.
	136			D1	ROSETO S.R.L.
	138			D1	ROSETO S.R.L.
	140			F2	ROSETO S.R.L.
	160		34	C2	ROSETO S.R.L.

Catasto Terreni Comune di Genova Sezione Urbana NER:

Foglio	Mappale	Sub.	Superficie (mq)	Categoria catastale	Proprietà catastale
5	126		2.727	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	128		200	Incolto produttivo	ROSETO S.R.L.
	130		390	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	131		230	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	132		570	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	133		500	Prato	ROSETO S.R.L.
	134		190	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	136		1.158	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	137		6	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	138		980	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	143		25	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	164		5	Terreno N form	ROSETO S.R.L.
	171		610	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	205		20	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	206		260	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	510 (ex 174)		206	Terreno N form	ROSETO S.R.L.
	511 (ex 174)		64	Terreno N form	ROSETO S.R.L.
	512 (ex 163)		2.434	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	513 (ex 163)		31	Ente Urbano	ROSETO S.R.L.
	515		84	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	516		3	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	517 (ex 155)		1.587	Uliveto	ROSETO S.R.L.
	518 (ex 155)		26	Uliveto	ROSETO S.R.L.

2.4 CENNI STORICI

L'edificazione del complesso ha avuto inizio nell'immediato secondo dopoguerra con la costruzione dell'Edificio Nord. Successivamente, tra gli anni '50 e '60, vengono uniti tre piccoli edifici posizionati al centro dell'area e ampliati costituendo l'attuale Edificio Centrale. In ultimo, negli anni '70 veniva realizzato l'Edificio Sud sulla sinistra rispetto all'ingresso.

Anche le aree esterne in conseguenza dei vari ampliamenti hanno subito trasformazioni con modifiche di quota per quanto riguarda la porzione a nord dell'Edificio Nord e con la costruzione di varie tettoie.

I tre edifici risultano tra loro tutti collegati tramite passerelle e costituiscono un totale di Superficie Agibile di 8.554 mq.

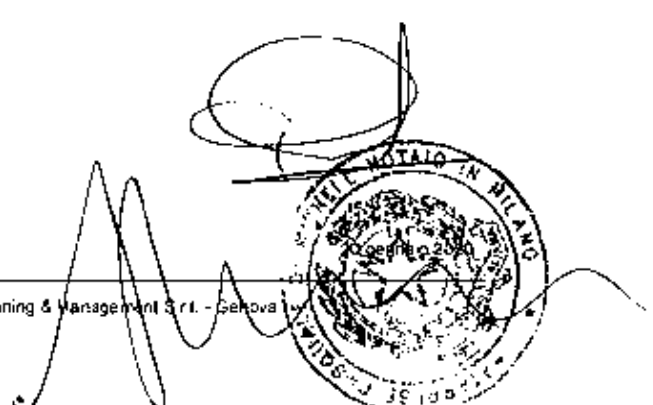
Il box/magazzino, appendice del fabbricato mappale 141, è stato acquisito ed inglobato alla proprietà in epoca più recente; la sua costruzione dall'analisi degli elaborati risulta essere preesistente all'01/09/1967.

Nel 2001 è stato presentato un progetto di restauro conservativo (P.E. 6318/01), riguardante l'intero complesso, la cui pratica, ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Integrata, non ha però avuto seguito.

Dall'esame delle pratiche estratte dall'Archivio del Comune di Genova si è potuta verificare la situazione urbanistica dei singoli edifici. In particolare si è proceduto al confronto dell'attuale stato dei luoghi con lo "stato attuale" di cui al sopracitato progetto presentato nel 2001, verificando la rispondenza di quest'ultimo con le precedenti autorizzazioni.

Si precisa che lo "stato attuale" del progetto 2001 nel complesso rappresenta pressoché fedelmente l'effettivo stato attuale dei luoghi, rilevandosi solamente piccole variazioni nella distribuzione interna e imprecise indicazioni nelle quote interne nell'Edificio Sud.

Per quanto riguarda il box/magazzino, come già detto sopra, non sono stati reperiti titoli edilizi ma, la sagoma dello stesso risulta nell'elaborato planimetrico generale, di cui alla autorizzazione n° 1814 in data 22 novembre 1947, quale proprietà Bottoli che lo ha ceduto nel 1981 alla Aura, per cui se ne desume la sua preesistenza, ai fini urbanistici, da data anteriore al 1 settembre 1967. Tale box/magazzino, la cui copertura a lastrico è utilizzata dall'appartamento interno 3 del civico 88 di Via del Commercio, risulta rappresentato nella planimetria catastale dello stabilimento, datata 1981; lo stato dei luoghi è difforme da tale planimetria, probabilmente per un mero errore grafico.



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text 'NOTAIO IN MILANO' and 'C.A.A. 1913' and features a central emblem with a scale of justice and a book. The signature is written in a cursive, flowing style.

3 CONSISTENZE

Si riporta di seguito la consistenza del Distretto di Trasformazione n. 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante.

Edifici esistenti		S.A. (mq)
EDIFICIO 1	PIANO INTERRATO	217,90
	PIANO TERRA	217,90
	PRIMO PIANO E MEZZANINO	213,80
	TOTALE PARZIALE	649,60
EDIFICIO 2	PIANO INTERRATO	267,50
	PIANO TERRA	1.108,60
	PRIMO PIANO E MEZZANINO	1.289,00
	SECONDO PIANO	1.164,10
	TERZO PIANO	321,10
	TOTALE PARZIALE	4.150,30
EDIFICIO 3	PIANO TERRA	836,50
	PRIMO PIANO E MEZZANINO	891,80
	SECONDO PIANO	786,50
	TERZO PIANO	786,60
	QUARTO PIANO	452,70
	TOTALE PARZIALE	3.754,10
TOTALE	8.554,00	

Tabella riassuntiva della Superficie Agibile dello Stato di Falto.

3.1 DESTINAZIONE ATTUALE

Le attività produttive dell'Aura sono cessate più di venti anni fa e da allora il sito non è stato più utilizzato ed è attualmente in totale stato di abbandono.

4 VINCOLI PAESAGGISTICI

- Il Distretto n° 29 è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, per effetto:
- dell'art. 136 lett. d) Decreto Ministeriale 11 dicembre 1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera fino a quota 100, che dal torrente Nervi va al torrente Sturla, sita nell'ambito del comune di Genova Quarto e Quinto" per l'armoniosa combinazione della vegetazione con il vario andamento del terreno, che dà luogo ad un complesso di quadri naturali visibili dal mare, dalla Via Aurelia e dalle altre strade che attraversano la zona" (Bellezza d'insieme);
 - dell'art. 136 lett. c) e d) del Decreto Ministeriale del 4 luglio 1953 "Approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico di Genova Nervi – Sant'Ilario";
 - dell'art. 142 lettera c) del Decreto Ministeriale 42/2004 che prevede "la tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua [...] e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150m ciascuna".

L'area dell'Ex Aura non è più interessata dal Piano Paesistico di Nervi – Sant'Ilario approvato con D.M. 4 luglio 1953, le cui disposizioni sono state abrogate, ai sensi dell'art. 90 del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Liguria, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 26 febbraio 1990 n° 6.



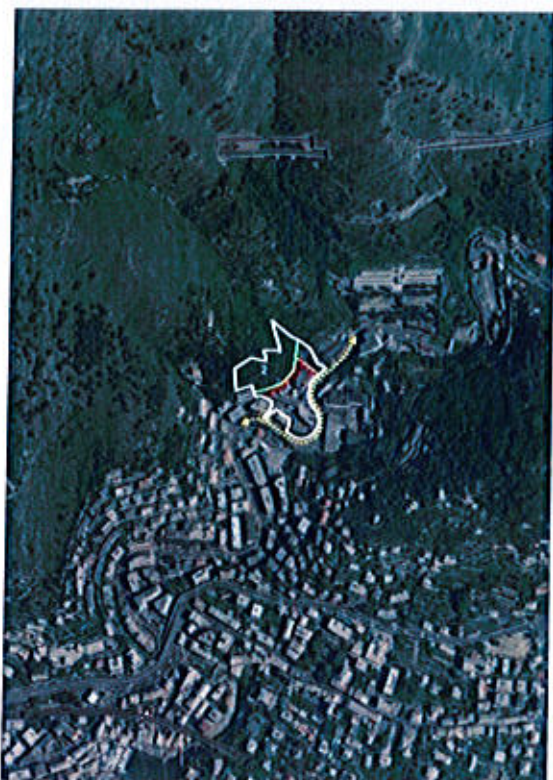
5 PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Si illustrano in sintesi i contenuti dei principali strumenti urbanistici in vigore, rimandando, per una trattazione di maggior dettaglio alla tavola relativa ai Piani Urbanistici allegata al presente PUO.

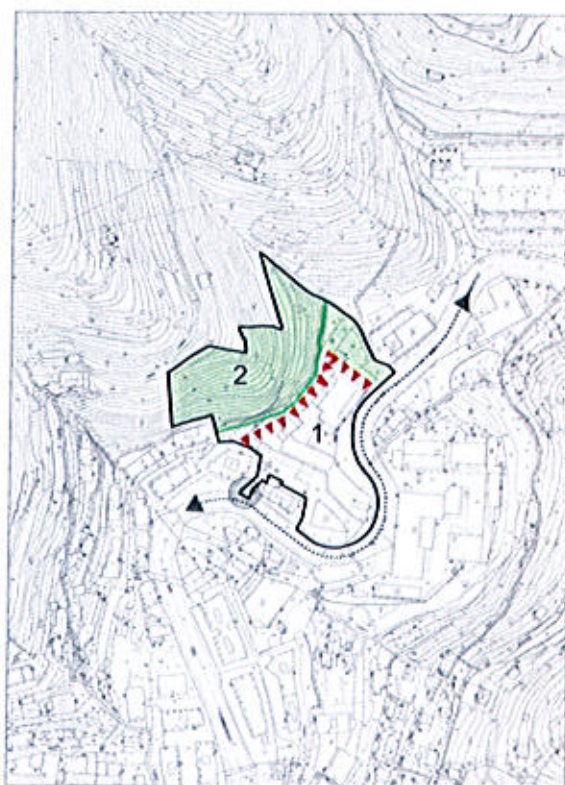
5.1 PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con riferimento alla classificazione acustica del territorio del Comune di Genova, in base alla zonizzazione approvata con delibera n° 234 del 24 aprile 2002, il lotto edificatorio si colloca in Classe VI (aree esclusivamente industriali). Il restante intorno urbano è generalmente individuato in Classe III (aree di tipo misto), separata dall'area di Classe VI da una fascia di rispetto in Classe IV.

Con DCC n° 42 del 30 luglio 2015 e DCC n° 57 del 24 novembre 2015 è stato approvato il PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015 - 118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015; esso prevede la definizione del Distretto di Trasformazione n° 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante.



Distretto di Trasformazione n° 29



5.2 PIANI SOVRAORDINATI

Il PTCP (DCR 6/1990) classifica il Distretto n° 29 in due regimi normativi diversi individuati dal Piano: "Insediamenti Sparsi in regime di Mantenimento" (IS-MA) e "Tessuto Urbano" (TU).

Il PT Provinciale individua l'area nel sistema del verde, scheda 1.3_PU_29.

Il Sito Ex Aura è collocato tra il Fosso di Tramezzo a nord e il Torrente Nervi a est.

Il torrente Nervi fa parte dell'Ambito 14 del Piano di Bacino ed è il solo tra i corsi d'acqua citati per il quale sia stato sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che ha permesso di tracciare le fasce di esondabilità per tempi di ritorno di 50, 200 e 500 anni.

In base ai risultati di tale studio l'area Ex Aura, sebbene confinante con l'alveo tombinato del torrente Nervi, ricade al di fuori delle fasce di esondazione di tale corso d'acqua.

Come previsto dalla scheda di PUC relativa al Distretto di Trasformazione n°. 29, è stata effettuata una verifica idraulica del Fosso Tramezzo, non studiato dal Piano di Bacino. I risultati di questa indagine hanno dimostrato che il rio defluisce, in tutto il tratto indagato, all'interno degli argini, senza esondazioni e con franchi adeguati.

Per una trattazione più esaustiva si fa riferimento all'elaborato relativo ai Piani Urbanistici (vedi Piani Urbanistici_113_PP_AR_1001) e alla Relazione Idraulica (vedi Relazione Idraulica di messa in sicurezza del fosso Tramezzo_113_PP_GE_0004).



6 IL PROGETTO DI PUO

Lavorando sul sedime della vecchia fabbrica Aura, il progetto di PUO elaborato da OBR indaga un tema paradigmatico come quello del "costruire sul costruito", in cui l'intervento viene concepito come "memoria di un futuro assoluto", un'architettura che sarà "già lì da sempre", sovrapponendo il presente con il passato e il futuro.

Il Distretto di Trasformazione n° 29 "Ex Aura di Nervi" riguarda un'area di sviluppo all'interno del tessuto urbano di Genova Nervi, collocato lungo Via del Commercio, in prossimità di quella che un tempo era un'ansa del torrente Nervi (ora interrato in quel tratto).

L'ex fabbrica di cioccolato Aura di Nervi si articola dal secondo dopoguerra su di un sistema di edifici produttivi che, espandendosi, ha consumato progressivamente il versante montuoso che degradava naturalmente verso il torrente Nervi. L'abbandono del complesso industriale alla fine degli anni '90 ha generato il degrado attuale con un forte impatto negativo sul tessuto urbano e sociale del quartiere.

Questa proposta progettuale muove quindi dall'intenzione di risolvere una criticità, ripensando strategicamente l'area della Ex Aura come una nuova polarità urbana di Genova Nervi.

L'approccio progettuale è prima di tutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano circostante e il declivio naturale, oggi interrotta dallo scavo operato per la costruzione della vecchia fabbrica.

Questa sutura avviene in due modi: "ri-naturalizzando" il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l'orografia pre-esistente ricreando la continuità ecologica del versante, e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

Cuore pulsante dell'intervento è il Centro Sportivo semi-ipogeo che ospita una palestra polifunzionale per basket, pallavolo, tennis, calcio a cinque, fino a circa 150 spettatori.

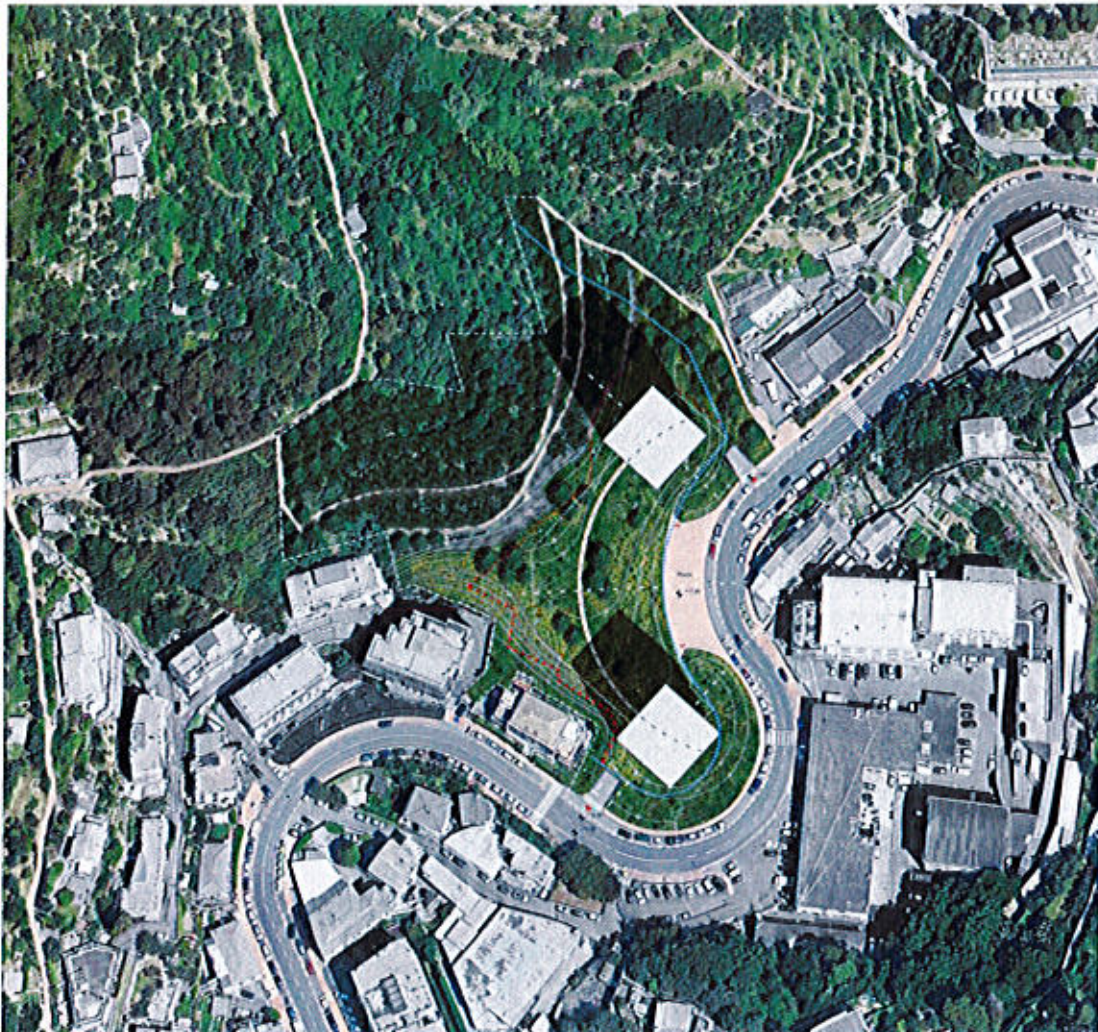
Il Centro Sportivo è caratterizzato da una copertura a verde pensile che ricrea l'orografia naturale del sito. In questo modo si scompone la volumetria esistente della fabbrica secondo uno schema più articolato, che, a parità di S.A. (8.554 mq), consuma meno suolo (da 5.883 mq a 128 mq), minor volumetria complessiva (da 49.622 mc a 46.821 mc), creando una nuova superficie vegetale di 6.613 mq.

Secondo questo approccio, il giardino pensile del Centro Sportivo, oltre a "de-cementificare" il sedime della ex fabbrica, assurge a dispositivo di ricucitura paesaggistica aprendo le visuali da Via del Commercio verso il declivio naturale, visuali che attualmente sono occluse dalla volumetria della ex fabbrica che si presenta come una cortina cieca lungo Via del Commercio.

Per aprire massimamente la vista verso il paesaggio e occupare meno suolo possibile, la superficie agibile della ex fabbrica viene recuperata concentrandola in due edifici residenziali posti alle estremità dell'area edificabile di 13 e 18 livelli. In questo modo è possibile limitare lo sviluppo in pianta dei due edifici a 21x21m (441mq), assumendo la stessa scala urbana degli edifici circostanti. Nel contesto orografico specifico, lo sviluppo in altezza consente di "allontanare" visivamente i nuovi edifici, come se fossero in posizione più alta sul declivio.

Il valore profondo di questo intervento è quello di contribuire alla rinaturalizzazione dell'area della Ex Aura, riconnettendola alla città e al contesto paesaggistico circostante, attraverso nuove e molteplici occasioni d'uso, oltre la dicotomia pubblico/privato. Stiamo immaginando un

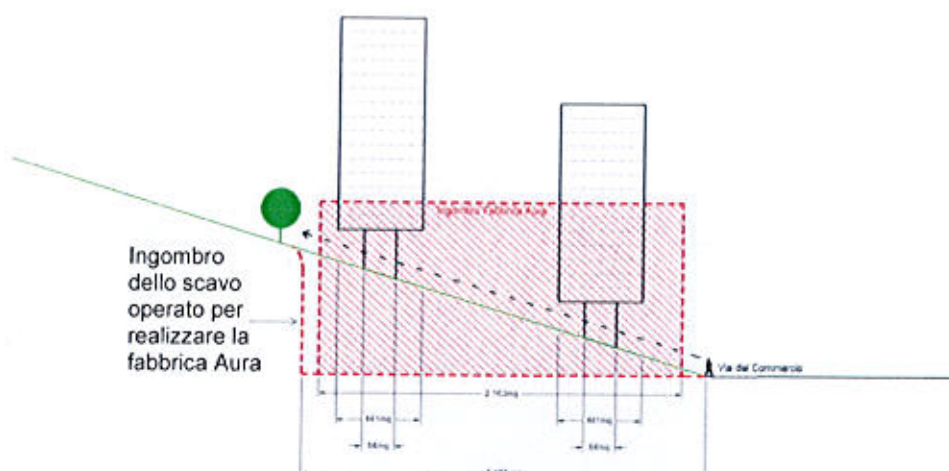
luogo condiviso destinato alla vita sociale, in cui avere il piacere di stare, di ritrovarsi in pubblico, di scambiare esperienze, per tutti, all'insegna dell'inclusione e in cui celebrare il rito collettivo dell'urbanità.



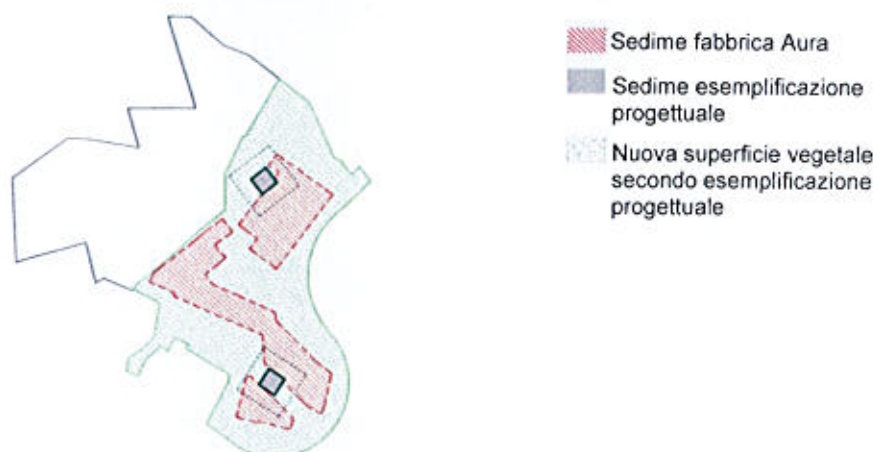
Planivolumetrico dell'esemplificazione progettuale



Genesi dell'esemplificazione progettuale



1. Rinaturalizzazione del profilo orografico pre-esistente e rastremazione dei volumi verso il basso per aprire le visuali verso il paesaggio naturale da Via del Commercio.



2. Minore occupazione del suolo: da 5.883 mq a 128 mq (circa 1/45), con una nuova superficie vegetale di 6.613 mq



3. Scalarità dell'intervento con minore volume: da 49.622 mc a 46.821 mc (2.801 mc in meno) con una più adeguata scala urbana dell'intervento.

Il contesto orografico specifico consente di "allontanare" visivamente i nuovi edifici, come se questi fossero più in alto sul declivio.

6.1 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

In data 19 febbraio 2019 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica (A.P.0050) per interventi nel PUO Ex Aura a Nervi – Via del Commercio, SP04-13/2018, secondo quanto stabilito dall'Art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D. Lgs. 22.01.2004 n° 42.

In particolare, la Soprintendenza ha espresso parere favorevole definendo alcune condizioni di seguito riportate:

"Al fine di mantenere maggiormente integra la visuale dell'armoniosa combinazione della vegetazione con il vario andamento del terreno ricreato dal giardino pensile si richiede:

- di limitare al massimo l'altezza del varco di accesso alla struttura ipogea, il che potrebbe comportare lo slittamento della palestra verso l'interno del lotto;
- che l'eventuale recinzione sulla testa del muro di contenimento del terreno venga realizzata con una siepe armata e che il paramento murario dello stesso sia leggermente in scarpata mitigato con verde a caduta.
- che i percorsi interni siano pedonali o utilizzati esclusivamente per i mezzi di soccorso o per la gestione del verde."

L'esemplificazione progettuale presentata all'interno di questo PUO soddisfa le condizioni espresse dalla Soprintendenza. Per una trattazione di maggior dettaglio degli adeguamenti intrapresi, si rimanda al capitolo 4.1 della Relazione Valutazione Paesaggistica (vedi Relazione valutazione paesaggistica_113_PP_GE_0004_01).

6.2 CONFORMITÀ AL PUC

Di seguito viene rappresentata l'analisi di conformità del PUO al PUC vigente attraverso il confronto diretto tra le indicazioni della scheda normativa del Distretto di Trasformazione n° 29 - Ex Aura di Nervi - Municipio IX Levante con il progetto di PUO. Si rimanda alle relazioni specialistiche e agli elaborati grafici per gli approfondimenti dei temi trattati.

DISTRETTO TRASFORMAZIONE n° 29 - EX AURA DI NERVI

DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE

1. OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE

PUC 2015	PUO
Riconversione dello stabilimento ex Aura, in Via del Commercio, per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali.	Il progetto prevede la demolizione degli attuali edifici e la realizzazione di un impianto sportivo, rappresentato da una palestra plurifunzionale, e di funzioni residenziali



4. FUNZIONI AMMESSE

PUC 2015	PUO
<p>Settore 1</p> <p>Funzioni principali Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, Parcheggi pubblici e Servizi pubblici per verde e sport.</p> <p>Funzioni complementari Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.</p> <p>Settore 2</p> <p>Mantenimento dell'assetto agrario e uliveto.</p>	<p>Settore 1</p> <p>Funzioni principali Residenza, Servizi di uso pubblico e privati, Parcheggi privati, sistemazione dei parcheggi pubblici esistenti e Servizi pubblici per verde e sport.</p> <p>Funzioni complementari Connettivo urbano, Esercizi di vicinato.</p> <p>Settore 2</p> <p>Nel Settore 2 viene ricostituito l'assetto agrario mediante la ricostruzione delle fasce, la regimentazione delle acque e la piantumazione di uliveto, oltre al ripristino di stradine tipiche "creusa" preesistenti, e alla definizione di nuovi percorsi pedonali pubblici che si connettono a Via della Fassa.</p>

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PUC 2015	PUO
P.U.O. unitario esteso a tutti i Settori.	Il PUO è unitario e comprende i Settori 1 e 2.

6. MODALITÀ DI INTERVENTO

PUC 2015	PUO
Tutti gli interventi nel rispetto delle norme puntuali.	Il PUO rispetta le norme puntuali. È prevista la costruzione dei seguenti edifici: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Edificio residenziale 1 (a Nord) ➤ Edificio residenziale 2 (a Sud) ➤ Impianto sportivo ➤ Parcheggi residenziali privati in struttura

7. PARAMETRI URBANISTICI

7.1 IUI

PUC 2015	PUO
<p><u>Settore 1</u> Base: SA esistente</p> <p><u>Settore 2:</u> -</p>	<p><u>Settore 1</u> Il PUO prevede il mantenimento della SA esistente.</p> <p><u>Settore 2:</u> Il PUO non prevede alcun intervento edificatorio che costituisca SA.</p>

7.2 RAPPORTO DI COPERTURA

PUC 2015	PUO (percentuale di area coperta da volumi emergenti fuori terra, rispetto all'area del Settore 1)
Da determinare con il PUO	Rapporto di copertura esistente: 30% Rapporto di copertura a seguito degli interventi previsti dal PUO: 15%

7.3 ALTEZZA

PUC 2015	PUO
L'altezza delle nuove costruzioni ammesse nel settore 1 è da determinare Altezza con il P.U.O	I nuovi edifici residenziali avranno un'altezza massima rispettivamente di 99,50 m s.l.m. e 81 m s.l.m

7.4 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PUC 2015	PUO
<p>Non deve essere osservata la distanza dai confini della proprietà comunale compresa nel distretto.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi, compreso opere di cantiere, scavi, ecc. dovranno interessare esclusivamente le aree già edificate del settore 1.</p> <p>Il P.U.O. dovrà stabilire le modalità per garantire la manutenzione, l'eventuale ripristino ed il presidio dell'assetto agrario e uliveto del Settore 2 a carico del soggetto attuatore dell'intervento.</p>	<p>Il PUO prevede gli interventi edilizi solo nel Settore 1.</p> <p>Gli interventi previsti nel Settore 2 sono mirati al ripristino della sicurezza idrogeologica e dell'uliveto, oltre che all'accessibilità pedonale ad uso pubblico dell'area da Via del Commercio e alla connessione con la limitanea Via della Fassa.</p>



8. DOTAZIONI DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE

PUC 2015	PUO
<p>Obbligatorie</p> <p>Realizzazione dell'impianto sportivo pubblico, la cui articolazione funzionale e dimensionale è da definirsi in sede P.U.O.</p> <p>Riqualificazione delle aree comunali in fregio a Via del Commercio, comprese nel settore 1, per la complessiva e organica sistemazione degli spazi pubblici del distretto.</p>	<p>Il PUO prevede la costruzione dell'impianto sportivo le cui dimensioni sono riportate negli elaborati grafici.</p> <p>Il PUO prevede la sistemazione degli spazi pubblici in fregio a Via del Commercio compresi di parcheggi a raso, di zone pedonali e verde.</p>

9. PRESTAZIONI AMBIENTALI

PUC 2015	PUO
<p>La progettazione e la realizzazione delle opere previste dal P.U.O. è subordinata alla verifica di conformità delle stesse con la normativa del Piano di Bacino vigente.</p> <p>In particolare l'area risulta confinare con la fascia esondabile del Torrente Nervi e con il fosso Tramezzo non studiato 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.</p> <p>Salvaguardare la continuità ecologica del versante verso il fondovalle, tramite la realizzazione, nel settore 1, di verde lineare di connessione ecologica di spessore adeguato (>7 m), preferibilmente in aderenza alle vallecole.</p> <p>Dotazione di spazi verdi alberati da disporsi lungo Via del Commercio.</p>	<p>È stato verificato che tutte le nuove costruzioni non si trovano nell'area di esondabilità del Torrente Nervi.</p> <p>Si è mantenuta la distanza minima di 10 m dal fosso Tramezzo di cui è prevista la manutenzione straordinaria e ordinaria.</p> <p>È stata salvaguardata la continuità ecologica del versante verso il fondovalle, tramite la realizzazione, nel Settore 1, di verde lineare di connessione ecologica di spessore (>7 m), in aderenza alle vallecole.</p> <p>Lungo Via del Commercio sono stati disposti spazi verdi</p>

10. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

PUC 2015	PUO
Conservazione e ripristino dell'assetto agrario delle aree di versante.	Gli interventi previsti dal PUO sono volti alla valorizzazione delle aree verdi di versante, attraverso opere di risanamento e nuova piantumazione.

11. FLESSIBILITÀ

11.1 PERIMETRO

PUC 2015	PUO
-	La rettifica apportata dal PUO al perimetro del Distretto di Trasformazione n° 29 rientra nei margini di flessibilità definiti dall'art. 18 delle Norme Generali del PUC

12 NORME TRANSITORIE

PUC 2015	PUO
Patrimonio edilizio esistente Interventi ammessi sino al restauro e risanamento conservativo. Aree libere Interventi di sistemazione superficiale delle aree anche con carattere temporaneo esclusivamente per realizzare migliorie alla viabilità, parcheggi pubblici e servizi pubblici. Infrastrutture Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti.	Non utilizzate.



6.3 LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PUO

Il ridisegno della scheda di PUC da una cartografia in scala 1:2000 a una base definita da un rilievo preliminare dell'area, implica l'adattamento di perimetri e confini alla situazione esistente. Questo processo comporta delle differenze nelle loro rappresentazioni, che comunque rientrano nei limiti di flessibilità definiti dal PUC. Per una trattazione di maggior dettaglio si rimanda alla tavola relativa a Perimetro, Settori e Flessibilità del PUO (vedi Perimetro e Settori del PUO_113_PP_AR_1100_01).

Più nello specifico, come è visibile nel confronto tra Perimetri e Settori definiti da PUC e PUO, per definire il perimetro del Distretto di Trasformazione è stato seguito il confine rilevato delle proprietà, mentre lungo Via del Commercio il limite è stato fatto coincidere con il termine della carreggiata occupata dai parcheggi disposti lungo strada. Tale rettifica non inficia la conformità del PUO al PUC secondo quanto riportato al paragrafo 6.2 al punto 11.1 della tabella inerente flessibilità e perimetro.

Il limite che definisce i due Settori, invece, segue la linea definita dal costone roccioso che fortemente caratterizza l'area. Poiché il costone raggiunge uno spessore di fatto variabile, in quanto inclinato, la linea di comparto del PUO coincide con il profilo rappresentante la quota massima della roccia.

Infine, il limite di edificabilità che sulla scheda di PUC sormonta il profilo dell'insediamento produttivo è definito più specificamente dal rilievo; nella parte est del complesso questo collima con l'ingombro dei vani tecnici della fabbrica, mentre verso monte è definito da una parete di contenimento della roccia.

6.4 ACCESSIBILITÀ

L'area dell'ex Aura si trova quasi al termine di Via del Commercio senza sbocco veicolare; il traffico è pertanto locale e molto limitato.

Per accedere a Via del Commercio occorre scendere da Corso Europa all'inizio dell'Aurelia e proseguire verso Nervi. Appena imboccata Via G. Oberdan si svolta a sinistra verso Via del Commercio.

L'analisi del traffico e la sua proiezione, studiata attraverso modellazioni e simulazioni nei diversi scenari (stato attuale, stato di progetto, soluzioni infrastrutturali alternative), definisce dettagliatamente l'impatto delle nuove costruzioni sul traffico attuale.

L'Art. 16 comma 7 del PUC specifica che *"nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere corrisposti in ragione delle specifiche caratteristiche del servizio da quantificarsi in sede progettuale, con possibilità di esenzione laddove si tratti di servizi collocati in aree essenzialmente pedonali o per particolari situazioni del contesto, sotto il profilo paesaggistico, che ne sconsiglino la realizzazione"*.

L'esemplificazione progettuale mira alla riqualifica non solo paesaggistica tramite la ricostruzione del versante, ma anche urbana del Distretto di Trasformazione con l'insediamento di un nuovo impianto sportivo pubblico a servizio della comunità di Nervi. In quest'azione generale di riqualifica del territorio, viene anche incentivato l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblici a sfavore della viabilità carrabile. L'Ex Aura, infatti, è già servita da due fermate per direzione dell'autobus di linea n° 517, che compie la tratta Via Somma (Capolungo) – Via Oberdan (Nervi Croce verde) con una frequenza di circa 10/15 minuti. In questo modo l'impianto

sportivo è facilmente collegato al centro storico di Nervi, oltre che alla stazione FS di Genova Nervi e al lungo mare, raggiungibili con un breve tratto a piedi dalla fermata più vicina. Per questo motivo, i posteggi a disposizione del centro sportivo non saranno previsti all'interno dell'area; in occasione di avvenimenti eccezionali, infatti, il parcheggio del cimitero Nervi 3 (tra l'altro capolinea dell'autobus) è ritenuto idoneo per dimensioni, dotazione e vicinanza al Distretto di Trasformazione al reperimento di posti auto aggiuntivi.

È garantita la fruizione dell'area a persone con disabilità. Più in particolare, sono previsti accessi sia pedonali che carrabili alle residenze e almeno un box ogni 50 unità, collocato sempre in corrispondenza della rampa con pendenza non superiore al 5%. Inoltre, è garantito l'accesso pedonale al giardino pensile privato.

Per quanto riguarda la dotazione pubblica, l'impianto sportivo è privo di barriere architettoniche in tutte le sue parti: spalti, campo da gioco, locali di servizio.

Il verde attrezzato di uso pubblico, invece, si ricongiunge ad un sistema di percorsi esistenti, come Via della Fassa, che per morfologia non sono fruibili da utenti con disabilità. Infatti, avendo una conformazione simile al contesto in cui è calato, il Settore 2 è accessibile attraverso il ripristino di una stradina storica esistente denominata "creuza", che permette così di raggiungere facilmente Via del Commercio da monte.

Per una trattazione di maggior dettaglio dell'abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda alle tavole relative all'Accessibilità (vedi Planimetria Accessibilità L. 13/89 - Barriere architettoniche - Accesso alle residenze_113_PP_AR_1107_01 e Planimetria Accessibilità L. 13/89 - Barriere architettoniche - Livello strada_113_PP_AR_1108_01).

6.5 IL NUOVO COMPLESSO

Come già evidenziato, l'approccio progettuale è innanzitutto di tipo paesaggistico, e cerca di ricreare la continuità tra il tessuto urbano e il declivio naturale, oggi interrotto dallo scavo operato nell'immediato dopoguerra per la costruzione della fabbrica. Questa sutura viene operata dal progetto in due modi: "rinaturalizzando" il sito mediante un nuovo giardino pensile che ricrea l'orografia pre-esistente e aprendo nuove visuali libere verso il paesaggio naturale.

La situazione preesistente è definita da corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, che formano una cortina cieca lungo Via del Commercio, visivamente invalicabile, che occlude completamente la visuale sul contesto naturalistico retrostante.

Il cambio di funzione ammessa, da produttiva a residenziale, a parità di superficie agibile (8.554 mq) e la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti, permette di considerare la metratura da saturare con proporzioni e logiche differenti, offrendo quindi l'occasione di sviluppare il complesso residenziale garantendone una qualità ambientale al momento assente.

L'impianto sportivo richiesto, escluso dalla S.A. di progetto, satura gran parte della superficie edificabile del Settore 1; il suo inserimento nell'area, quindi, è risolto racchiudendolo, assieme ai parcheggi pertinenziali privati, sotto al giardino pensile inclinato che raccorda la quota della strada con il declivio esistente.

Al fine di garantire una massima continuità visiva sul paesaggio, la stessa superficie agibile dello stato di fatto è condensata in due edifici residenziali posti alle estremità dell'impianto



sportivo; così facendo, le visuali si aprono sul paesaggio retrostante, prima nascosto dall'ingombrante presenza della fabbrica abbandonata al degrado.

Dal momento in cui il Piano Paesistico di Sant'Ilario è stato abrogato con l'entrata in vigore del PTCP, non è presente alcun limite legato all'altezza dei fabbricati da progettare; questo permette quindi di risolvere l'ingente metratura richiesta con uno sviluppo in alzata che libera il più possibile l'occupazione di suolo, garantendo così ulteriormente la visuale continua verso il contesto paesaggistico e nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968. L'unico ingombro a terra dei due edifici residenziali è, infatti, rappresentato unicamente dai due blocchi scale e ascensori di 64 mq ognuno, per un totale di 128 mq, circa 1/45 della superficie impermeabile attuale (5.883 mq).

In questo caso, i due edifici residenziali si relazionano in modo diverso con l'immediato contesto, sempre nel rispetto dei limiti di altezza aeroportuali (153,60 m): la Residenza 1 (a Nord), di altezza maggiore, ha un rapporto diretto con il paesaggio circostante, mentre la Residenza 2 (a Sud) è definita da un'altezza minore, in quanto si rapporta con il tessuto urbano esistente.

A tal proposito, infatti, secondo quanto sancito dall'Art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione, l'area dell'Ex Aura di Nervi ricade all'interno della Sezione I, Foglio 5A, identificata con il codice D96910005A0, definendo una quota massima di edificazione consentita pari a 153,60 m, come si evince dal diagramma riportato in seguito.

Inoltre, la proposta progettuale approfondisce la conoscenza dell'assetto vegetazionale del Settore 2, ridefinendo la vocazione e l'organizzazione delle diverse porzioni di aree a verde, individuando quelle destinate alla fruizione pubblica o privata.

RESIDENZA 1 (A NORD)
ALTEZZA MAGGIORE PER
RELAZIONARSI CON IL
PAESAGGIO RETROSTANTE

Limite di edificabilità

RESIDENZA 2 (A SUD)
ALTEZZA MINORE PER RELAZIONARSI
CON IL TESSUTO URBANO CIRCOSTANTE

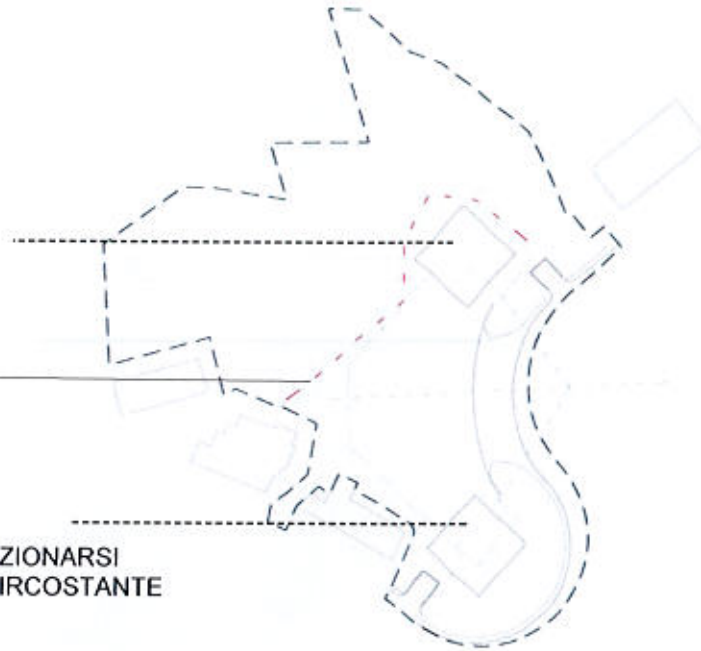
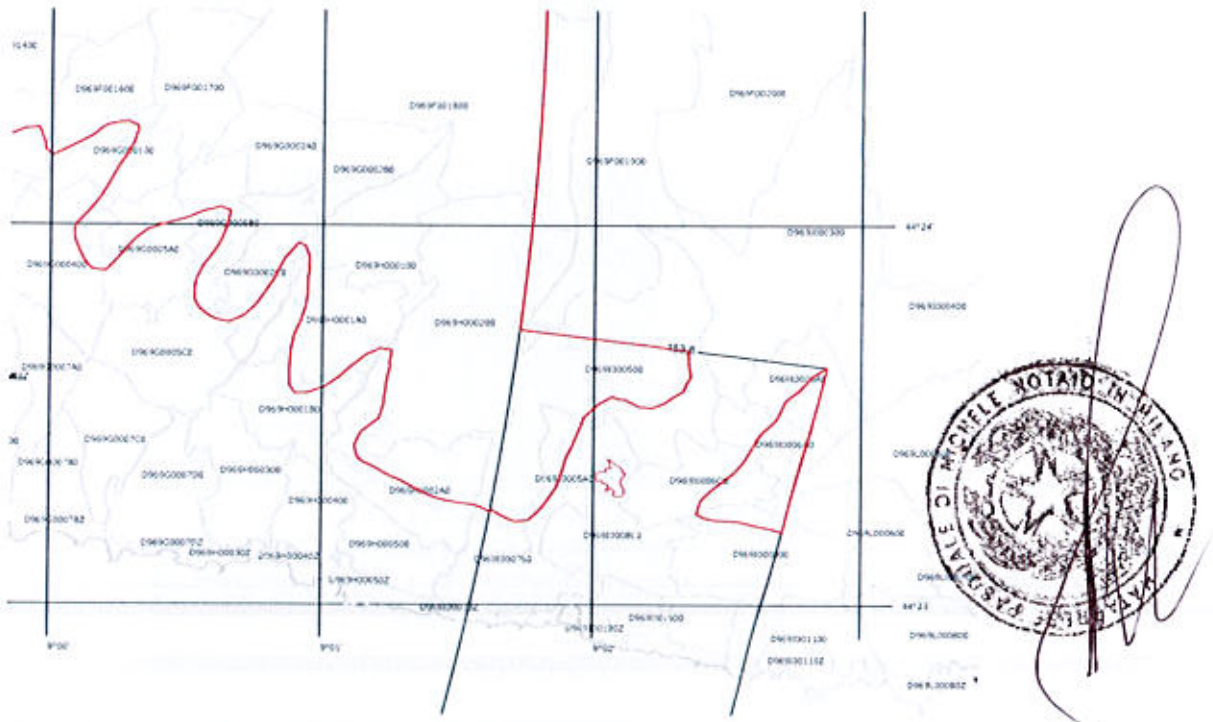
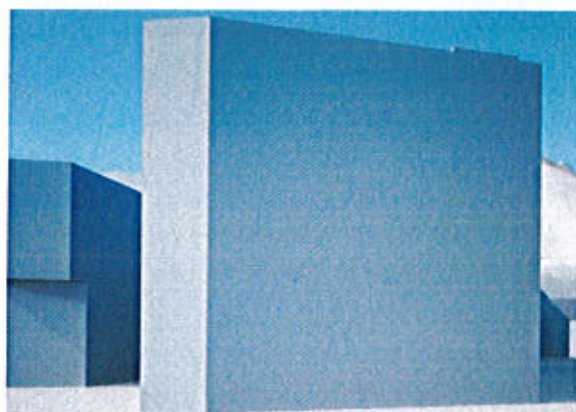


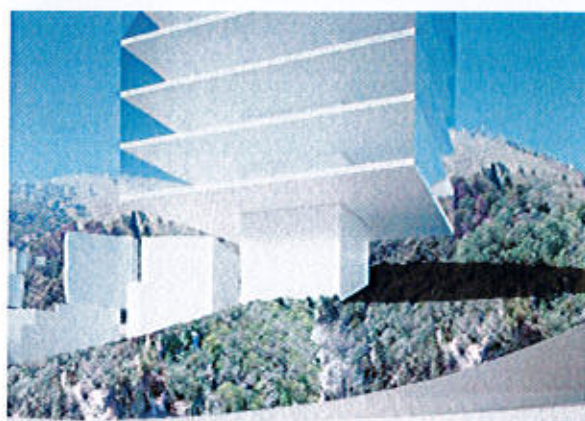
Diagramma esemplificativo del rapporto tra le altezze delle due residenze, in funzione del Paesaggio circostante e del tessuto urbano esistente. Per una trattazione di maggior dettaglio fare riferimento all'elaborato relativo a Linee Guida, principi insediativi e limiti inderogabili.



Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione).



Da sinistra a destra. Stato di fatto e riposizione volumetrica in 3D dello stato di fatto.



Da sinistra a destra. Progetto e continuità visiva da Via del Commercio del verde retrostante.



Planivolumetrico dell'esemplificazione progettuale con l'individuazione del punto di vista utilizzato per il confronto tra stato di fatto e progetto.

6.5.1 Settore 1

L'area del nuovo intervento all'interno del Settore 1 è caratterizzata dalla sua ricucitura con il contesto paesaggistico circostante mediante la rinaturalizzazione del versante che collegava la sponda del torrente Nervi al declivio retrostante la Fabbrica Aura.

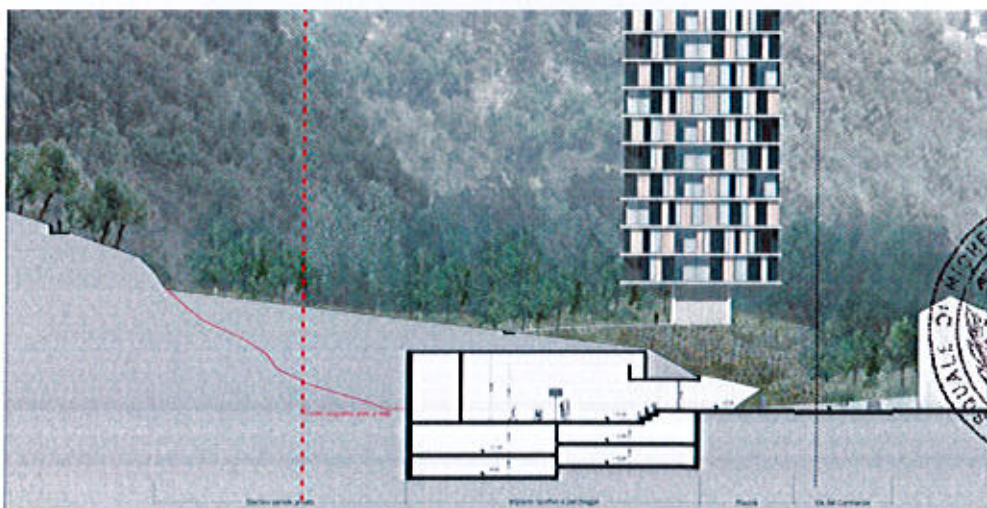
Il piano inclinato che raccorda la quota della strada con quella del monte retrostante permette di definire una volumetria semi-ipogea, entro la quale inserire le funzioni pubbliche poste direttamente in relazione con Via del Commercio. Infatti, è qui che trova la sua collocazione l'impianto sportivo pubblico, per una superficie di circa 1.313 mq, oltre al parcheggio residenziale di pertinenza.

La definizione di un impianto sportivo muove dagli Obiettivi della Trasformazione indicati nella Scheda di PUC al fine di ridare lustro ad una funzione caratterizzante della comunità di Nervi, che da molto tempo vanta numerose eccellenze sportive. L'Ex Aura può quindi ospitare una funzione pubblica in grado di definire una nuova polarità all'interno del tessuto urbano del Municipio.

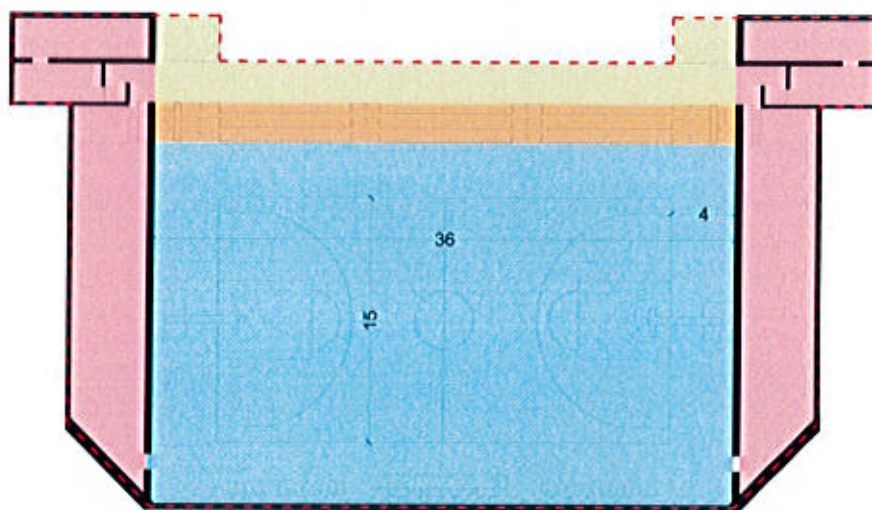
La collocazione del fronte principale dell'impianto lungo Via del Commercio garantisce assoluta permeabilità e accessibilità dall'immediato contesto. Così come il piano inclinato del giardino pensile garantisce continuità visiva con il paesaggio circostante, la facciata vetrata del centro sportivo permette di mantenere una relazione visiva ininterrotta con il contesto urbano. Inoltre, l'area antistante il Centro Sportivo definisce una nuova piazza per Nervi.

Il nuovo Centro Sportivo per Nervi può ospitare un pubblico di 153 persone e prevede la realizzazione di un campo regolamentare da basket, che garantisce una notevole flessibilità per le attività che si possono organizzare al suo interno. Infatti, le sue dimensioni permettono di ospitare anche la pallavolo, il tennis, il calcio a cinque e numerose attività di gruppo.

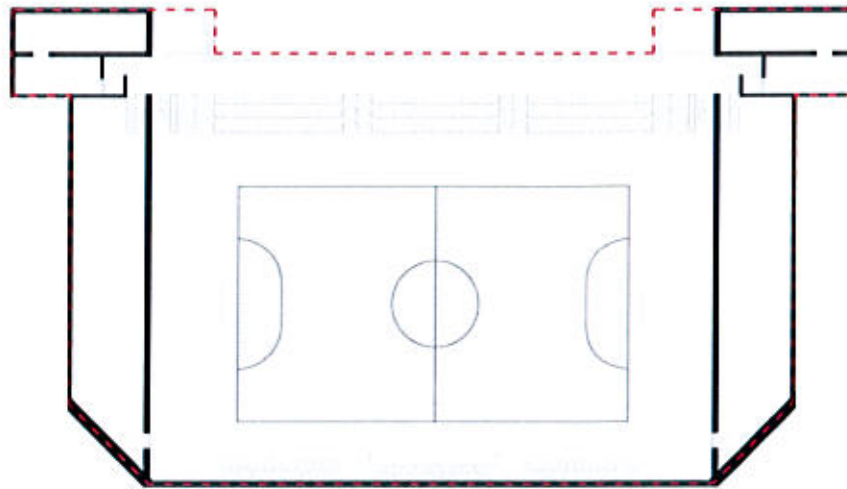
È proprio la versatilità dell'impianto ad offrire l'occasione per una nuova polarità attrattiva per Nervi, in grado di garantire la fruibilità del nuovo centro sportivo da parte di un gran numero di utenti, offrendo così una grande vitalità sociale all'interno di una porzione di città restituita alla sua comunità.



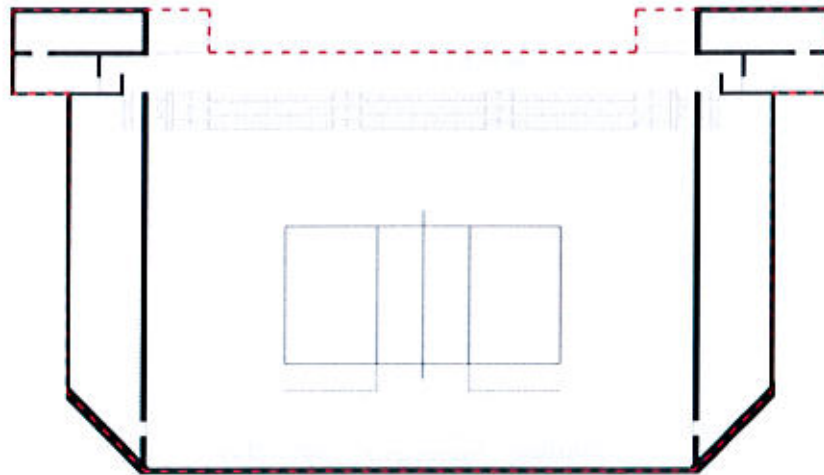
Sezione trasversale del Centro Sportivo ipogeo.



Pianta tipo dell'impianto sportivo (configurazione per il basket): in giallo il foyer d'ingresso, in arancione gli spalti per 153 persone, in azzurro il campo sportivo, in rosa gli spazi di servizio della palestra.

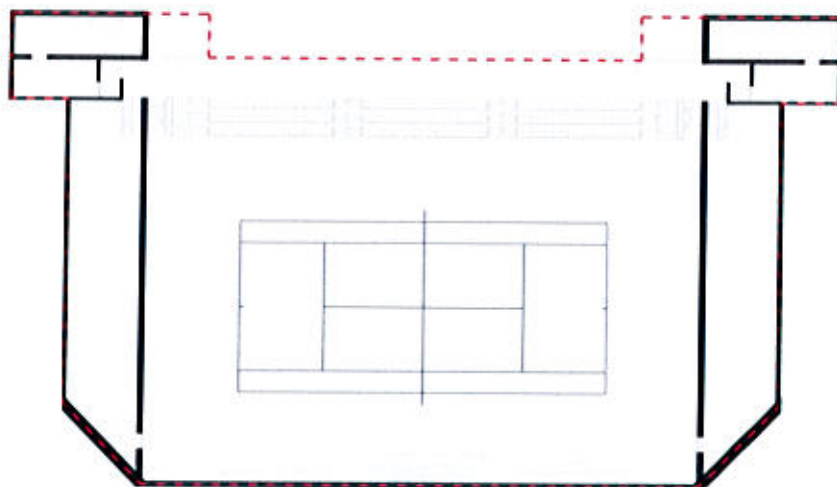


Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: calcio a 5.

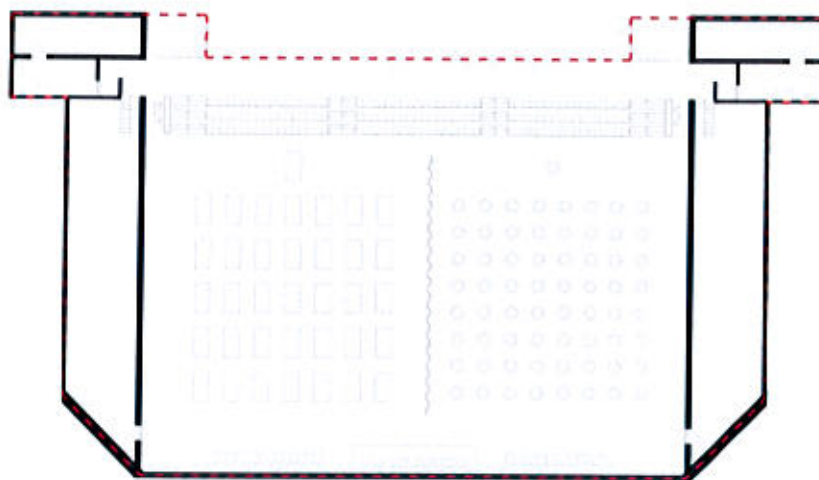


Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: pallavolo.

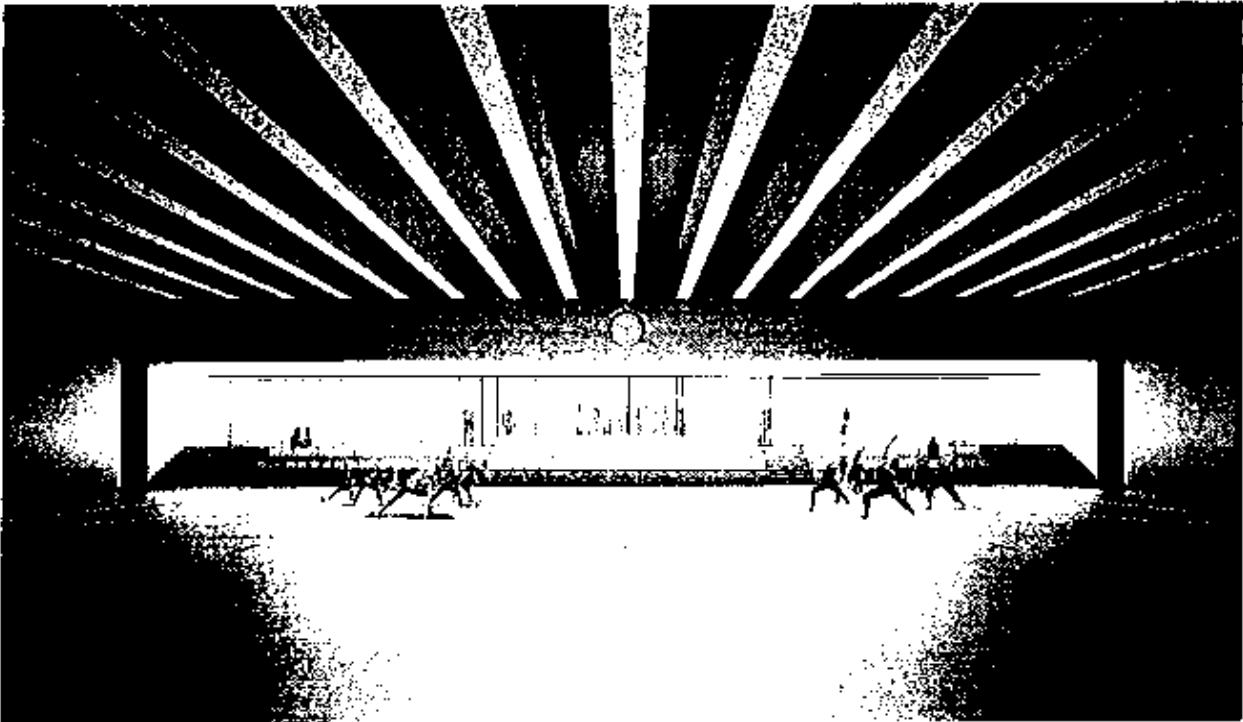




Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: tennis.



Diverse configurazioni dell'impianto sportivo: attività collettive.



Vista interna dell'impianto sportivo.

Nell'area appartenente al Settore 1 il verde privato è definito dal giardino pensile che ricostruisce e "rinaturalizza" il pendio in continuità con il paesaggio circostante.

Dal punto di vista floristico, è previsto l'utilizzo di tre macro tipologie vegetative principali che degradano progressivamente di volume man mano che approdano verso la strada: vegetazione a fusto alto che idealmente dalla zona boschiva soprastante colonizza il declivio; arbusti invalicabili che caratterizzano il bordo verso le residenze esistenti e la strada; essenze erbacee, che uniformano l'intervento paesaggistico in tutta l'area.

All'interno del Settore 1 sono previsti dei percorsi pedonali di collegamento tra le residenze.

Per una trattazione di maggior dettaglio si rimanda all'elaborato riguardante il Progetto del Verde (vedi Progetto del Verde_113_PP_AR_1109_01).

All'interno del Settore 1, il nuovo intervento all'interno dell'Ex Aura prevede la realizzazione di due edifici residenziali distinti che, assieme al Centro Sportivo, definiscono una nuova polarità per Nervi. Secondo le indicazioni della Scheda del Distretto di Trasformazione, la superficie agibile considerata coincide con quella della Ex Fabbrica Aura, ovvero 8.554 mq.

I corpi di fabbrica residenziali sono posti simmetricamente rispetto al Centro Sportivo, alle estremità dell'area edificabile, in modo da garantire un'ampia visuale continua verso il declivio naturale retrostante.

L'attacco a terra dei due corpi residenziali è sviluppato su quote diverse del giardino pensile ed è disegnato per essere con il minor ingombro possibile (64 + 64 mq) rappresentato dal blocco scale e ascensori, in modo da massimizzare la permeabilità visiva verso monte. In questo modo, la visuale si apre sul paesaggio circostante, prima nascosto dall'ingombrante presenza del volume della fabbrica abbandonata.

La distribuzione verticale collega ciascuna residenza al proprio parcheggio pertinenziale che è collocato, assieme al Centro Sportivo, all'interno del volume sottostante il giardino pensile. In questo modo, la presenza dei parcheggi è fortemente mitigata, in quanto totalmente ipogea.

I volumi, dunque, sono posizionati in modo da liberare il più possibile la vista da Via del Commercio verso monte.





Confronto tra stato di fatto ed esemplificazione progettuale.

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned above the date.

6.5.2 Settore 2

La zona collinare inclusa nel Settore 2 alle spalle dell'ex stabilimento industriale è caratterizzata da un forte declivio. I terreni dell'area vegetativa appaiono terrazzati, in maniera analoga alla conformazione che contraddistingue l'intero versante collinare del contesto paesaggistico esistente. È chiaramente visibile la presenza di alberi di olivo che testimoniano la coltivazione precedente all'insediamento industriale, integrati alla presenza di altri tipi floristici. Infatti, l'area attualmente è caratterizzata da vegetazione spontanea.

La proposta progettuale prevede il recupero dei terrazzamenti e la connessione con il sistema di percorsi pedonali esistenti.

In particolare, è previsto il ripristino della tipica stradina ligure, "creuza" che da Via del Commercio costeggia il confine Nord-Est del Distretto di Trasformazione, lungo il fosso Tramezzo e si riconnette con Via della Fassa. In questo modo, attraverso il Settore 2, sarà possibile collegare direttamente la percorrenza lungo Via del Commercio con il sistema di camminamenti che si disseminano nel contesto paesaggistico circostante.

Per una trattazione di maggior dettaglio sulla gestione del verde si fa riferimento al Disciplinare di Gestione del Verde allegato al PUO (vedi Disciplinare di gestione del verde_113_PP_GE_0015_01).

6.6 REGIME DEI SUOLI

L'attuale proprietà di Roseto S.r.l., compresa all'interno del perimetro del Distretto 29 – Ex Aura di Nervi del PUC, si estende secondo il rilievo topografico preliminare, su una superficie di 12.233 mq, mentre tutto il Distretto misura 13.855 mq. Per la restante parte, 1.622 mq, le aree sono di proprietà pubblica.

In accordo con il disegno delle sistemazioni stradali e del verde sono state individuate precise aree di pertinenza degli edifici privati, che di fatto comprendono l'area del giardino pensile, mentre tutta la restante superficie del PUO è di proprietà pubblica o ad uso pubblico. In particolare, i 1.313 mq dell'impianto sportivo sono ceduti al Comune, ad esclusione della sua copertura, la quale coincide con parte del giardino pensile privato soprastante.

Per quanto riguarda le aree a verde, invece, è ad uso pubblico la superficie che include il recupero della strada posta lungo il confine Nord – Est che si connette al Settore 2, tutto ad uso pubblico, per una superficie totale di 5.019 mq.

Con la regolarizzazione dei confini lungo Via del Commercio, vengono risistemate le aree in fregio alla strada, delle quali alcune sono già pubbliche, mentre altre verranno cedute. In questo ambito sono risistemati l'arredo e il verde pubblico, oltre alla dotazione di parcheggi lungo strada.

7 SPECIFICA DEI COSTI PRESUMIBILI PER L'ATTUAZIONE, I SOGGETTI SU CUI GRAVANO, LE MODALITÀ FINANZIARIE E GESTIONALI, LE FASI ED I TEMPI DI ATTUAZIONE

La presente Relazione Illustrativa si riferisce all'Art. 50 della LR 36/1997 punto 2 e ha lo scopo di specificare i costi presumibili per l'attuazione del PUO, i soggetti su cui detti costi graveranno, le modalità finanziarie e gestionali, le fasi ed i tempi di attuazione.

I contenuti della presente relazione sono indicativi e potranno essere definiti solo successivamente con il progetto definitivo degli interventi.

Inoltre, come meglio definito nelle Norme Tecniche del presente PUO, il progetto (rappresentato nelle tavole dalla 113_PP_AR_1100_01 alla 113_PP_IN_2101_01) è un'esemplificazione progettuale che ha carattere indicativo e non prescrittivo e potrà variare nei limiti consentiti dalle norme del Distretto di Trasformazione e dalle stesse Norme Tecniche del PUO.

I valori economici e le tempistiche stimati in questa sede sono riferiti a SA ipotizzata in detta esemplificazione progettuale e pertanto suscettibili di modifiche.

7.1 COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE

Di seguito si illustrano i costi stimati dell'operazione, secondo i criteri sopra indicati, distinti in:

- Costi di costruzione:
 - Opere private
 - Opere di urbanizzazione (pubbliche e asservite all'uso pubblico).
- Spese tecniche.
- Oneri di urbanizzazione:
 - Contributo di costruzione
 - Contributo commisurato al costo di costruzione
 - Contributo quota ERP ai sensi della LR 38/2007 smi
 - Eventuale disavanzo contributo per oneri di urbanizzazione/costo opere di urbanizzazione.
- Costi di gestione delle aree verdi asservite all'uso pubblico.



A handwritten signature in black ink, located below the notary seal.

- Costi di commercializzazione, stimati nel 2% del valore stimato dei ricavi.
- Oneri finanziari.

7.1.1 Opere private

Destinazione d'uso (ipotesi esemplificazione progettuale)	Tipo di intervento	Fabbrica to	Sup. (mq)	Costo unitario (€/mq)	PARZIALI (€)	TOTALE (€)
Residenziale	Nuova costruzione	Edificio 1	4.967 (S.A.)	1.500	7.450.500,00	
Residenziale	Nuova costruzione	Edificio 2	3.587 (S.A.)	1.500	5.380.500,00	
TOTALE PARZIALE			8.554 (S.A.)			12.831.000,00
Autorimessa perlinenza residenze	In struttura		4.694	500		2.347.000,00
Sistemazioni esterne aree verdi private						
Settore 1	Verde pensile		2.693	100	269.300,00	
	Verde naturale		3.869	30	116.070,00	
Settore 2	Verde naturale e sistemazione pendii ad uso pubblico		5.050	40	202.000,00	
Rampe di accesso ai parcheggi privati			189	200	37.800,00	
TOTALE PARZIALE						625.170,00
TOTALE						15.803.170,00

7.1.2 Opere pubbliche (Urbanizzazioni)

Urbanizzazione	Tipo di intervento	Fabbricato	Sup. (mq)	Costo unitario (€/mq)	PARZIALI (€)	TOTALE (€)
Primaria	Sistemazione aree pedonali e parcheggi su Via del Commercio	Edificio 1	1.337	200	267.355,00	
Secondaria	Nuova costruzione	Impianto sportivo	1.313		1.153.399,00	
TOTALE OPERE A SCOMPUTO ONERI						1.420.754,00

7.2 SPESE TECNICHE

Rientrano tra le spese tecniche i costi per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i costi per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, i costi per la direzione lavori e quant'altro previsto dalla vigente normativa per la conduzione del cantiere e il collaudo delle opere. Le spese tecniche sono l'8% del costo complessivo di costruzione e pertanto di circa 1,4 milioni di euro.

7.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione riguardano diversi tipi di contributi: di costruzione, commisurato al costo di costruzione e quota ERP ed ERS.

7.3.1 Contributo di costruzione

Il Contributo di Costruzione è stato calcolato sulla base della "Tabella Individuazione Tariffa di Riferimento" come da Delibera Deliberazione G.C. n° 319 del 20/12/2018 applicabile per le pratiche dal 3 gennaio 2019.



RIEPILOGO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
	Totale quota oneri urbanizzazione	Totale quota costo costruzione	Totale Generale	Totale quota Interesse Generale
Nuova Costruzione	€ 1.070.823,94	€ 429.581,88		di cui € 312.306,54
	+	+		+
Ristrutturazione	€ 0,00	€ 0,00		di cui € 0,00
	=	=		=
Totale Generale	€ 1.070.823,94	€ 429.581,88	= € 1.500.405,82	di cui € 312.306,54

Tabella "Autodeterminazione del contributo di costruzione, art. 38 e 39 L.R. 16/08", secondo il modulo messo a disposizione dal Comune di Genova.

7.3.2 Contributo commisurato al costo di costruzione

La quota non scomputabile del Contributo di Costruzione è 429.581,88 €.

7.3.3 Contributo quota ERP ed ERS ai sensi della l.r. 38/2007 smi

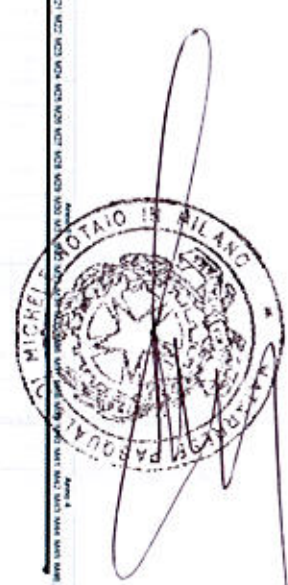
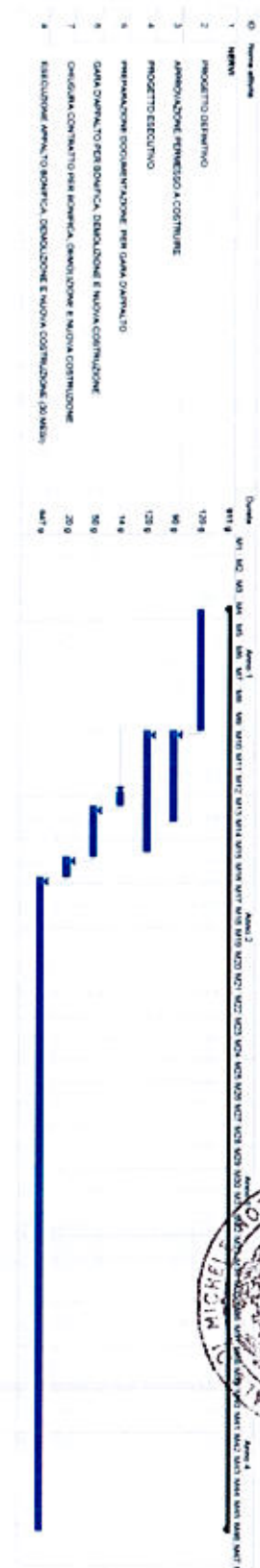
Viene calcolato il contributo ERP e la quota ERS tenendo conto di quanto riportato nel PUC "qualora la SA residenziale risulti complessivamente superiore a mq 5.000 deve essere destinata una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, a E.R.S. (canone moderato per 15 anni)".

- SA = 8.554 mq
- ERS = 5% (8.554 mq - 500 mq) = 402,7 mq, che approssimando diventa: 403 mq
- ERP 8.554 mq - 403 mq = 8.151 mq

Contributo ex LR 38/2007 art. 26 bis (ERP su SA residenziale)				
Nuova costruzione, Sostituzione edilizia				
Categoria	Sup. mq	B	50%*	Totale
		€/mq	€/mq	€
Residenze	8.151	104,32	52,16	425.156,16

*Riducibile al 25% come da ART. 26 bis LR 38 2007 comma 6.

7.4 CRONOPROGRAMMA



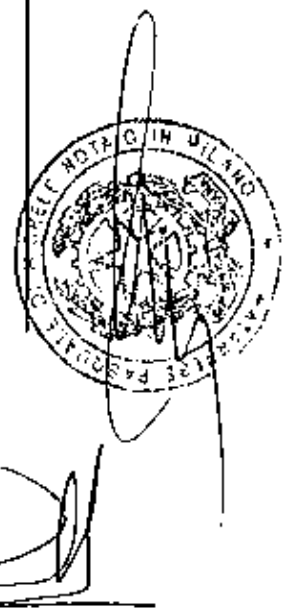
7.5 COMPUTI METRICI ESTIMATIVI

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTO SPORTIVO

ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	QUANTITÀ		PREZZO €	IMPORTI		
			q	Totale		Totale	Totale opere	Totale
Strutture								
Fondazione								
20.A29.001.010	Calcestruzzo per un'ora strutturale con classe di consistenza S4, dimensione massima degli aggregati di 32 mm	m³	131,3		117,85		15.417,45	
20.A29.002.010	Calcestruzzo a prestazioni garantite con classe di esposizione XC2 classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm	m³	856,5		130,30		85.541,95	
20.A28.005.010	Solaio getto in opera di calcestruzzo semplice e armato per strutture di fondazione	m²	787,8		27,96		21.029,88	
20.A29.100.005	Armature in acciaio per calcestruzzo (simile ordinario, classe tecnica B450C)	t	329,25		1,93		63.352,25	
20.A29.A15.010	Castelloni per getti in calcestruzzo semplice e armato per muri di sostegno fondazione quali pareti non ricurve (gruppi, pilastri)		75		36,28		2.721,00	
20.A30.430.010	Solaio getto in opera di elementi modulari in materiale plastico nucleato autoportante, compreso getto di completamento e sovrastante soletta di calcestruzzo classe di esposizione XC2 classe di consistenza C25/30, RAEP AC. Solaio getto in opera di calcestruzzo semplice e armato con la fibratura della superficie e stagge inclusa armatura con rete elettrosaldata e la predimensionazione di getto curato a temperatura ambiente	m²	1113		20,31		34.864,41	
						tot fondazione		224.125,84
Elevazione								
20.A29.C03.010	Calcestruzzo a prestazioni garantite con classe di esposizione XC2 classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm	m³	45		136,34		5.943,50	
20.A29.C05.020	Calcestruzzo a prestazioni garantite con classe di esposizione XC2 classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm	m³	45		37,37		1.681,65	
20.A29.F00.005	Armature in acciaio per calcestruzzo (simile ordinario, classe tecnica B450C)	t	27,00		1,93		5.211,00	
20.A29.A15.010	Castelloni per getti in calcestruzzo semplice e armato per travi, pilastri, pareti anche volte, solette pare		180		52,11		8.379,80	
						tot elevazione		22.195,95
Solaio di Copertura								
20.A29.C03.010	Calcestruzzo a prestazioni garantite con classe di esposizione XC2 classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm	m³	784,5		136,30		94.814,35	
20.A29.C05.020	Calcestruzzo a prestazioni garantite con classe di esposizione XC2 classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm	m³	784,5		37,37		29.569,37	
20.A29.F05.005	Armature in acciaio per calcestruzzo (simile ordinario, classe tecnica B450C)	t	333,15		1,93		123.283,95	
20.A29.A15.010	Castelloni per getti in calcestruzzo semplice e armato per travi, pilastri, pareti anche volte, solette pare		2083		52,11		108.545,14	
						tot solaio di copertura		349.012,81
						TOT Strutture		566.274,69
Opere Edili								
Massetti e Sottofondo pavimenti								
20.A29.A15.010	Pavimento in polistirene espanso sinterizzato (EPS) assenti da CFC e HCFC densità compresa tra 18-28 kg/m³ euroclassificazione di resistenza al fuoco marcia classe CE (limbo pari a 0.033) (mm) per riciclaggio lamiera di perno a vista	m²	1313		5,60		7.352,80	
20.A29.A15.010	Sottopavimento in isolamento termico acustico e superficie puzzerale (copertura e armatura)	m²	1313		4,54		5.961,02	

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTO SPORTIVO

	Massello semplice o armato per formazione di pendenze su coperture piane o smis. cost. Ag. da impasto cementizio dosato a 300 kg di cemento 31.58 (da spessore medio 2 cm)	1313	74.49	19.053.37	
	Pavimentazione industriale in calcestruzzo mediano (massa di un massello in calcestruzzo preconfezionato della spessore medio di circa cm 15 armato con una rete elettrosaldata Ø 8 maglia 20x20 posizionale nel pavimento) in forma sbrata superiore in massella a fusura completa da quarzo mediano ed sbrato leggero, posto in opera con il sistema a "spolvero" in corpo superiore e di della massa con l'aggiunta di macine di "tirocinio" e la miscela. Concreti molto tagli da punti in regola garantito con idonea fasatura meccanica e sigillatura degli stessi con grante in PVC	1212	47.56	61.472.54	
	Muratura				94.811.73
	Muratura Tramezzatura divisa a vista in mattoni tramezzatura Ø cm	720	30.91	25.927.00	
	Muratura in blocchi prebentoniti di calcestruzzo sbrato compresso spessore 25 cm.	240	56.27	13.492.80	
	Pannello in polistirene espanso perforato (EPS) armato da CFC o HCFC densità compresa tra 18-20 kg/m ³ autodiventa E di resistenza al fuoco merchatura CE Lambda pari a 0.033 W/mK, per isolamento termico di pareti e soffitti.	842	5.60	4.713.20	
	Solo posa di isolamento termico-accustico su superficie verticali intercapelli di muratura e camera d'aria e simili	842	10.82	9.113.44	
	Isolante esterno in matita cementizia	42	4.25	178.50	
	Isolante esterno in matita cementizia	1920	4.89	9.388.80	
	Copertura				67.812.84
	Membrana a intagliamento limitata con lacina di almeno minimo 80 mm per accoppiata e filo di filo rifinito e stabilizzato impermeabile spessore 3 mm, flessibilità a freddo -10 C per barriera al vapore	1313	4.25	5.514.80	
	Pannello in polistirene espanso perforato (EPS) armato da CFC o HCFC densità compresa tra 18-20 kg/m ³ autodiventa E di resistenza al fuoco merchatura CE Lambda pari a 0.033 W/mK, per isolamento termico di pareti e soffitti.	1313	5.60	7.353.80	
	Solo posa di isolamento termico-accustico su superficie orizzontali coperture e simili	1313	4.54	5.961.00	
	Membrana elastoplastomera spessore 4 mm, flessibilità a freddo -20, armata in tessuto non tessuto di poliestere	1313	3.87	5.084.11	
	Solo posa in opera di membrana bituminosa semplice autoprotetta, mediante movimento a fiamma su superfici peggianti con pendenza fino a 30 gradi di inclinazione	1313	7.15	9.387.95	
	Settimetri				29.581.00
	Settimetri conosciuti come ingresso pavimenti in bitume di alluminio prodotti spessore 5055 mm e punto spesso all'an di almeno 100mm e forma del tipo 18x2005 S M3. Posa in opera completa di vetrocristallo, controllato meteo per guarnizione in spati sempre a meccanismi di chiusura	120	200.00	24.000.00	
	Piani esterni	5	257.64	1.288.20	
	Finiture				26.745.84



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTO SPORTIVO

	Sole posa in opera di apparecchi igienico sanitari vaso WC. Compreso l'attacco alla cassella di fogna o di incasso foratura e posa di tubo di scarico, forata con anello di tenuta, esclusa la fornitura del tubo.	12	104,80	1.048,00	
	Apparecchi igienico sanitari di vetreria colore bianco, serie media, vaso wc con sciacco a parete e a pavimento dimensioni 450x600x1000. Solo posa in opera di apparecchi igienico sanitari, cassette di scarico tipo alto.	10	167,80	1.678,00	
	Cassette di scarico in ceramica capacità 10 litri, tipo tipo tipo tipo tipo tipo.	10	108,15	1.081,50	
	Sole posa in opera di apparecchi igienico sanitari, piatto doccia, rubinetteria, sifone di scarico, escluso le forniture del piatto doccia, delle rubinetterie, delle apparecchiature di scarico ed edulcorazione. Rubinetteria in cromo, piatto doccia in cromo, gruppo vasca e doccia tipo moderno, litinone e ceramica.	12	99,90	1.198,80	
		12	65,75	789,00	
	Climatizzazione				
	Distribuzione La distribuzione dell'impianto idraulico è composta da tubazioni in acciaio zincato, coperte secondo normativa, e componenti di ogni accessorio (valvole, pompe di circolazione, ecc.). La distribuzione dell'impianto termico sarà composta da canali coibentati secondo normativa.			21000	
	Emissione L'emissione invernale attraverso ventilconvettori ad inverter con i ventilconvettori saranno collegati ad un sistema idraulico primario.			18000	
	Regolazione			15000	
	Centrale termica Centrale termica. Centrale di produzione calda composta da pompe di calore a gas, acqua ad alta temperatura e calcoli e condensazione. La produzione coprirà il fabbisogno della climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria. Almeno il 50% dell'intero fabbisogno sarà coperto da fonte rinnovabile. La centrale di produzione sarà completata da accumulo naturale, bollitore a doppia serpentina, scambiatore per il trattamento dell'acqua e ogni accessorio per rendere la centrale funzionante a regola d'arte. E comprenderà la distribuzione primaria e secondaria all'interno della centrale, componenti di ogni accessorio (pompe di circolazione, valvole, tubazioni, rubinetterie a norma di legge e in file con terminali). Le unità primarie saranno secondo Normativa UNI-10533, con il prodotto all'ingresso un unità di trattamento aria. La batteria dell'unità di trattamento aria saranno alimentate dalla pompa di circolazione.			66000	
	Elettico				
	Cap. d'offito			22500	
					23.405,00
					120.000,00



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTO SPORTIVO

Comandi					800		
Quadri					1500		
Corpi illuminanti					1360		
Attico e cabloggio					4950		
Dati					500		
					TOT Elettrico	100.200,00	
					TOTALE IMPIANTI		263.605,00
					TOTALE		1.153.398,47

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE PUBBLICHE

N°	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	QUANTITÀ	PREZZO €	IMPORTI Totale	Totale opere	Totale
				N°				
Demolizioni								
11	20 A05 A20 020	Demol. strut. murale est. ch. alce. massi- maco di calcestruzzo semplice e armato, eseguita con mezzo meccanico	m ²	3	90.09	270.27		
12	26 A06 B10 030	Demolizione pavimenti pedonali ad asfalto (piastrale, lastre, ecc) compreso il sottofondo	m ²	400	18.74	7.496.00		
13	n.p.	rimozione pali illuminazione stradale	cad	6	150.00	900.00		
14	65 A10 A30 025	Asportazione massicciata sup > 100 m ²	m ³	350	19.79	6.923.00		
15	65 A10 A40 030	Asport. parziale pav. bitum. sup > 250 x 3000 m ²	m ²	200	15.13	3.026.00		
16	n.p.	Rimozione piante a media fusta	cad	2	350.00	700.00		
17	20 A15 A10 025	Trasp. mater. scarti demol. > 50 km/mis Banco per ogni chilometro del banco	m ³ /km	15000	0.15	2.250.00		
						tot demolizioni		21.565.27
Costruzioni								
18	65 B10 A15 010	Congi. bituminoso (binde) l. sp 7 cm (centri urbani - misurato in opera per strati di collegamento (binde) dello spessore medio binde e compresso di 7 cm; per lavori eseguiti nei centri urbani, per una superficie minima non inferiore a 200 mq	m ²	487	26.83	13.066.21		
19	CM A20 A10 020	Pavimento in GRC porcellanato per ped. ad alta resistenza	m ²	450	48.70	21.916.00		
20	20 A05 C10 040	Pasta pav. colta. grès, blitar con colta. aci sig. gran - tipo di lega "a giunto unico", inclusa la sigillatura dei giunti con apposito stucco cementizio.	m ²	450	22.33	10.048.50		
21	n.p.	Cubetti di porfido	m ²	578	58.27	33.680.26		
22	65 B10 A50 020	Solo posa pavim. porfido bruciato di 4 e 8 cm di lato per interassi oltre 100 m ²	m ²	487	64.32	31.323.84		
23	65 B10 A85 010	Bordici asfaltati dello spessore di 8 - 10 x 10 - 25 cm	m ²	250	63.35	15.847.50		
24	65 B10 A80 040	Solo posa bordi asfaltati largh 30 cm, sp 22	m ²	250	45.35	11.337.50		
25	PR E53 A05 010	Pali di acciaio FE 360 B in totale oltre 6.90 m e a 10.80 m	l	600	3.87	2.347.00		
26	30 E02 E06 010	Sole posapali di acciaio ad altezza inferiore a 12.00 m oltre 5 corpi illuminanti fino a 10	cad	6	113.50	681.00		
27	PR E53 B10 025	Bracci nuovi FE 360 B a una via altezza 2.00 m, sporgenza 2.00 m, raggio 1.00 m	cad	8	61.26	587.74		
28	30 E02 B10 010	Sole pose bracci nuovi a una via da 1.50 a 2.00 m in altezza e da 2.00 a 2.50 m in sporgenza	cad	6	65.31	581.86		
29	65 B10 A10 010	Misto grès/blitar preblitar fino 15 cm eseguito nei centri urbani, per quantitati in forniture non inferiori a 30 mc.	m ²	25	178.87	4.471.75		
30	65 B10 A25 010	Tappeto congi bitumin. chiudo misurato in opera per strato di usura dello spessore minimo, scato e compresso, di 3 cm	m ²	400	12.01	4.804.00		
31	65 E10 A10 010	Strisce largh 32/15 cm vernice spartitraffico	m	250	1.69	422.50		
32	65 E10 A20 010	Zerbature, tacche, scritte, vernice non rifrangente	m ²	100	14.34	1.434.00		
						tot costruzioni		152.175.46
Sicurezza, cantierizzazioni, manodopera								
33	95 A10 A05 010	Ammortamento gomalero quadro elettrico carbura 12 prese	qq	60	1.30	78.00		
34	65 A10 A10 010	Montaggio smontaggio recinzione pannelli griglia - costituita da pannelli in acciaio elettrosaldato e zincato, del peso di 20 kg circa, montati su basi di calcestruzzo precostruite ecc.	m	250	7.13	1.782.50		
35	95 A10 A10 015	Nolo di recinzione pannelli griglia - costituita da pannelli in acciaio elettrosaldato e zincato del peso di 20 kg circa, montati su basi di calcestruzzo prefabbricate. Nolo valutato a ritiro giorno (i giorni oltre il 500° non danno più diritto ad alcuna contabilizzazione)	m	15000	0.10	1.500.00		



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE PUBBLICHE

11	95 A10 A30 020	New Jersey in ch - Non verniciato e meno giorno (giorni oltre i 500 non data in più dietro 85 giorni contabile (razionale) Locale spogliato per i primi 12 mesi - costituito da un monoblocco in lamiera zincata preverniciata e cobaltata completo di impianto elettrico litico e di scarico dotato di WC completo di cassera di cassetta	m	5000	1,54	7700,00	
12	95 C10 A10 010	Locale spogliato per i primi 12 mesi - Locale spogliato, costituito da monoblocco in lamiera zincata cobaltata, completo di impianto elettrico a filo di armadetti e penche, compresi oneri di montaggio e smontaggio, il tutto conforme a quanto previsto nell'Allegato XVI del D.lgs. 81/2008 n° 81 s.m.i., delle dimensioni di circa 2,20x1,50x2,40 m circa	cad	1	881,77	881,77	
13	95 C10 A20 010	Castello generale di cantiere - Castello generale di cantiere conforme alle norme del regolamento edilizio del D.lgs. 81/2008, del D.lgs. 163/2006 e loro s.m.i., delle dimensioni minime di 2,00x2,00 m. Castello segnalatico obbligo di farlo pericolo (NB 23 m - Castello di segnalatica generale, delle dimensioni di 1,00x1,40 in PVC pesante antirullo - portante segnal. di pericolo, divieto e obbligo, inerenti il cantiere, valutato e cartello per distanza di lettura fino a 25 m, conformi UNI EN ISO 7010 2012	cad	1	658,02	658,02	
14	95 F10 A10 010	Castello generale di cantiere - Castello generale di cantiere conforme alle norme del regolamento edilizio del D.lgs. 81/2008, del D.lgs. 163/2006 e loro s.m.i., delle dimensioni minime di 2,00x2,00 m. Castello segnalatico obbligo di farlo pericolo (NB 23 m - Castello di segnalatica generale, delle dimensioni di 1,00x1,40 in PVC pesante antirullo - portante segnal. di pericolo, divieto e obbligo, inerenti il cantiere, valutato e cartello per distanza di lettura fino a 25 m, conformi UNI EN ISO 7010 2012	cad	2	345,00	690,00	
15	95 F10 A10 020	Castello generale di cantiere - Castello generale di cantiere conforme alle norme del regolamento edilizio del D.lgs. 81/2008, del D.lgs. 163/2006 e loro s.m.i., delle dimensioni minime di 2,00x2,00 m. Castello segnalatico obbligo di farlo pericolo (NB 23 m - Castello di segnalatica generale, delle dimensioni di 1,00x1,40 in PVC pesante antirullo - portante segnal. di pericolo, divieto e obbligo, inerenti il cantiere, valutato e cartello per distanza di lettura fino a 25 m, conformi UNI EN ISO 7010 2012	cad	10	14,58	145,80	
16	RU M07 A01 D40	Operai Edile Comune	m	1000	30,97	30.970,00	
17	n.p.	Attrezzature	n	500	100,00	50.000,00	
						tot. sicurezza cantieristica, manodopera	93.818,00
TOTALE							267.354,62

PROGETTO:



COMUNE DI GENOVA

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO
EX AURA NERVI
VIA DEL COMMERCIO

COMMITTENTE:



ROSETO Srl
Corso Garibaldi 95
20121 Milano

T +39 02 90091493
E info@rosetohome.com

ARCHITETTURA:

OBR

Open Building Research S.r.l.
Via Ciovasso, 4
20121 Milano

T +39 02 84268200
E info@obr.eu

RESPONSABILI: Arch. Paolo Brescia e Arch. Tommaso Principi
COORDINATORE: Arch. Edoardo Allievi

INGEGNERIA:



Planning & Management S.r.l.
Via Corsica, 2/15
16128 Genova

T +39 010 588149
E info@pmingegneria.it

RESPONSABILE: Ing. Michele Sansò

GEOLOGIA:



Lybra ambiente e territorio S.r.l.
Via Enrico Caviglia, 5
20139 Milano

T +39 02 45470559
E info@lybra-at.it

RESPONSABILE: Dott. Geol. Alberto Romano



TITOLO ELABORATO:

Norme tecniche di attuazione



CODICE PROGETTO	LIVELLO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	QUADRANTE	NUMERO ELABORATO	REVISIONE	
113	PP	GE	-	0013	03	
NOME FILE	SCALA	EMESSO DA	DATA PRIMA EMISSIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
113_PP_GE_0013_03.doc	-	OBR	09-07-2019	B. Rossi	C. Gemme	M. Sansò

REVISIONI:

NUMERO REVISIONE	DATA REVISIONE	OGGETTO REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
01	20-01-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	B. Rossi	C. Gemme	M. Sansò
02	18-06-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	B. Rossi	C. Gemme	M. Sansò
03	17-07-2020	Ottemperanza osservazioni del Comune	B. Rossi	C. Gemme	M. Sansò

Progetto Urbanistico Operativo (PUO) Ex Aura di Nervi
Distretto di Trasformazione n. 29 del vigente PUC
NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1. DELIMITAZIONE E DISCIPLINA URBANISTICA

1. L'ambito di applicazione del presente PUO riguarda il complesso immobiliare dell'ex Aura di Nervi disciplinato dal PUC - il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015 - come Distretto di Trasformazione n. 29 – Ex Aura di Nervi.
2. Il perimetro del PUO è illustrato nella tavola 113_PP_AR_1100 - Perimetro e settori del PUO.
3. I parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme generali del PUC vigente
4. Il PUO, ha come obiettivo principale la riconversione dello stabilimento ex Aura, in via del Commercio, per la realizzazione di un nuovo polo di servizi pubblici per lo sport, con l'inserimento di funzioni urbane residenziali e piccole attività commerciali.
5. Il PUO è suddiviso in 2 settori:
 - Settore 1: l'area a valle pianeggiante occupata dai fabbricati industriali oggetto di riconversione.
 - Settore 2: l'area a monte costituita da fasce adibite originariamente a funzioni agrarie e di uliveto, destinata alla funzione pubblica

Articolo 2. ELABORATI

1. In conformità all'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i il presente PUO è costituito dagli elaborati grafici e testuali riportati in appendice;
2. In conformità all'art. 89 del DPR 380/2001, parere sugli strumenti urbanistici, gli elaborati relativi ai suddetti strumenti adottati dovranno essere di adeguato dettaglio e corredati da opportune indagini e approfondimenti tecnici.
3. Nel caso di contenuti discordanti tra gli elaborati di PUO, il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole grafiche.

Articolo 3. DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

1. Funzioni ammesse:

- Settore 1: Residenza. Servizi di uso pubblico e privati. Parcheggi privati. Parcheggi pubblici e servizi pubblici per verde e sport. Connettivo urbano. Esercizi di vicinato.
- Settore 2: Mantenimento dell'assetto agrario e uliveto e destinazione a verde di uso pubblico.

2. Interventi consentiti:

- Settore 1: Demolizione e ricostruzione a parità di S.A.
- Settore 2: Sistemazione superficiale dell'area per funzione pubblica.

3. Prescrizioni:

- Il mantenimento dell'assetto agrario e uliveto
- Le distanze, gli allineamenti e i limiti massimi sia altimetrici che planimetrici degli edifici, fatti salvi volumi o impianti tecnici, sono rappresentati nelle tavole 113_PP_AR_1101 e 113_PP_AR_3100 del PUO che contengono i vincoli inderogabili per la progettazione e la realizzazione dell'intervento.
- La Superficie Agibile esistente è di 8.554 mq.
- La SA di progetto di 8.554 mq, computata sulla base della esemplificazione progettuale di PUO e adottata per il calcolo sommario delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali, ha valore indicativo: i progetti edilizi che verranno approvati per la realizzazione dei singoli interventi indicheranno la SA definitiva e le relative dotazioni di parcheggi privati pertinenziali imposte dalla normativa vigente.
- Il progetto edilizio dei due previsti edifici terrà conto della presenza dei cimiteri limitrofi, prevedendo accorgimenti ed elementi di filtro nei prospetti orientati verso i cimiteri che possano garantire privacy dell'ambiente sacrale e alle pratiche cimiteriali che vi vengono svolte.

Articolo 4. INDICAZIONI PROGETTUALI E CONDIZIONI

1. Gli interventi devono garantire la continuità ecologica con il paesaggio retrostante del Distretto di trasformazione.
2. La parte centrale del settore 1 deve garantire la continuità visiva da via del Commercio con il paesaggio retrostante.
3. Le facciate degli edifici si devono relazionare cromaticamente con le tonalità del contesto paesaggistico.



4. I parcheggi privati pertinenziali delle residenze devono essere realizzati interrati con copertura a verde pensile.
5. Gli interventi relativi alle aree verdi devono:
 - mantenere, ripristinare e presidiare l'assetto agrario e uliveto per il verde attrezzato ad uso pubblico all'interno del settore 2;
 - salvaguardare la continuità ecologica del versante verso il fondovalle con la previsione di verde lineare di connessione ecologica di spessore 7m;
 - ripristinare la continuità ecologica del versante verso il fondovalle nella sistemazione del verde di proprietà privata, seguendo le indicazioni della relazione agronomica vegetazionale, descritte nell'elaborato 113_PP_GE_0006, relazione agronomica-vegetazionale;
 - prevedere la piantumazione di verde invalicabile all'interno della sistemazione del verde lungo via del Commercio;
 - ripristinare i muri a secco esistenti nel settore 2;
 - prevedere la realizzazione di percorsi pedonali di connessione tra il verde attrezzato e il territorio attraverso il ripristino della "creuza" che si trova a margine dell'area di intervento;
 - prevedere la realizzazione di percorsi pedonali di connessione del verde privato residenziale;
 - prevedere un sistema di illuminazione del costone roccioso riqualificato;
 - garantire la diminuzione di area impermeabile del settore 1 mediante la realizzazione di verde profondo e di verde pensile dando continuità alla connessione ecologica;
 - garantire che l'area sia messa in sicurezza da un punto di vista della prevenzione incendi. Dovrà essere fatta un'analisi dei rischi propedeutica all'installazione di approntamenti di prevenzioni incendi;
6. La gestione degli spazi verdi di uso pubblico dovrà avvenire in coerenza con quanto previsto dallo schema di disciplinare di gestione del verde di uso pubblico allegato alla convenzione che individua gli standard qualitativi e prestazionali minimi in ragione della destinazione, della fruibilità e della peculiarità della copertura vegetale dell'area.
7. Gli interventi di verde pensile devono essere conformi alla norma UNI 11235
8. La separazione tra le aree verdi di uso pubblico e il verde privato deve essere effettuata con soluzioni atte a garantire la continuità percettiva degli spazi.

Articolo 5. PUBBLICITA' E ARREDO URBANO

1. L'arredo degli spazi deve essere improntato a canoni di semplicità e facile manutenzione, nell'ambito di tipologie consone al contesto e contraddistinte da un elevato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive.
2. I manufatti di arredo urbano per le informazioni istituzionali e/o pubblicitarie e per la raccolta differenziata RSU saranno della tipologia da concordare con la CA.

Articolo 6. STANDARD URBANISTICI E URBANIZZAZIONI

1. La dotazione di spazi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi è garantita attraverso la realizzazione:
 - Impianto sportivo (settore 1);
 - Verde privato ad uso pubblico (settore 2).
2. Devono inoltre essere realizzate le seguenti opere di urbanizzazione:
 - Riqualificazione delle aree pubbliche in fregio a via del Commercio, comprese nel settore 1, per la complessiva e organica sistemazione degli spazi pubblici del distretto e parcheggi pubblici lungo strada.

Articolo 7. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Gli interventi devono contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi E.R.P. con le modalità e nei termini previsti dalla L.R. n. 38/2007 e smi.
2. Gli interventi devono destinare anche una quota minima del 5% della SA residenziale realizzata oltre i mq 500 a E.R.S. (canone moderato per 15 anni).

Articolo 8. FASI D'INTERVENTO

Gli interventi previsti dal PUO verranno realizzati, a scelta del soggetto attuatore, in un'unica fase nella quale saranno realizzate tutte le opere pubbliche e private previo ottenimento di un unico titolo paesaggistico e di un unico titolo edilizio oppure ed in alternativa in due fasi nella prima delle quali, in forza di distinti titoli paesaggistici ed edilizi, saranno realizzate tutte le previste opere pubbliche e l'edificio privato di maggiore altezza mentre nella seconda sarà realizzato l'edificio privato di minore altezza (come da tavola 113_AR_1112 Fasi).

Nell'ipotesi di realizzazione dell'intervento in due fasi, è consentita la realizzazione dei parcheggi privati interrati, eccedenti la dotazione obbligatoria del primo edificio, nelle modalità disciplinate dalla Convenzione.



Articolo 9. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. L'avvio dei lavori previsti dal PUO è subordinato:
 - Alla stipula della convenzione urbanistica allegata al PUO;
 - All'ottenimento dei pertinenti titoli edilizi relativi alle opere private e alle opere pubbliche e/o di uso pubblico alle stesse associate.
2. L'agibilità degli immobili è subordinata:
 - Al collaudo delle opere di urbanizzazione associate agli interventi privati nelle modalità e nei termini disposti all'art. 7.3 della convenzione, collaudo che dovrà dare atto dell'avvenuta sottoscrizione del disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico come da schema allegato alla convenzione
 - Alla realizzazione e convenzionamento della quota di ERS.

Articolo 10. PRESTAZIONI AMBIENTALI

1. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.
2. Il compendio immobiliare, nel suo complesso, dovrà tendere all'equilibrio energetico.
3. La progettazione dei parcheggi deve prevedere postazioni di rifornimento per veicoli elettrici.
4. Gli interventi devono minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
5. Gli interventi devono prevedere misure di contenimento dei consumi idrici quali l'utilizzo di acque meteoriche per usi irrigui e la realizzazione di reti duali per la fornitura di acqua non potabile.
6. Gli interventi devono prevedere spazi per la raccolta delle frazioni differenziate dei rifiuti urbani e idonei spazi per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico e/o condominiale.
7. Le aree verdi dovranno prevedere adeguati spazi per la raccolta di sfalci e potature ed il loro trattamento per il riutilizzo in sito.
8. Devono essere realizzati spazi verdi alberati lungo via del Commercio.
9. L'intervento di riqualificazione del sito non potrà prescindere dalle esecuzione di opportune indagini e approfondimenti tecnici, così come richiesto dalle normative vigenti (D.M. 17/01/2018 e s.m.i. oltre a specifiche normative regionali). Lo studio dovrà interessare l'intero Sito Ex AURA e dovrà essere focalizzato in particolare nella zona in cui sono previste nuove edificazioni.

Articolo 11. MARGINI DI FLESSIBILITÀ

1. In sede di progettazione esecutiva per l'ottenimento dei titoli edilizi saranno possibili i seguenti scostamenti dalle previsioni del PUO senza che la loro approvazione implichi la necessità di varianti di PUO:
 - limitate rettifiche alla perimetrazione del PUO finalizzate alla realizzazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici limitrofi;
 - incremento della superficie e delle dotazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico;
 - posizionamento dei parcheggi pertinenziali e/o privati, all'interno peraltro dell'area edificabile, compreso lo spazio sottostante l'impianto sportivo;
 - modifica della tipologia e della sagoma di servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio, accettata dal soggetto attuatore;
 - modifica del numero, delle dimensioni e del posizionamento delle unità immobiliari all'interno di fabbricati previsti;
 - riduzione della S.A. delle funzioni private;
 - eventuale realizzazione, inclusa nella volumetria e della S.A. di PUO, di un piccolo fabbricato ad uso esclusivo di abitazione del portinaio-custode-giardiniere – uso condominiale.

Articolo 12. NORMA FINALE

1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si fa espressamente rinvio alla disciplina del vigente PUC, al REC e alla Convenzione urbanistica del PUO.
2. A interventi ultimati l'area sarà assimilata all'ambito urbanistico AC-IU. Gli eventuali interventi edilizi, successivi alla fine lavori, non dovranno alterare l'assetto complessivo dell'ambito trasformato.



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.

Appendice alle Norme di Attuazione

TABELLA SUPERFICI

Dati desunti dalla "tabella riepilogativa dei computi delle superfici" allegata al PUO.

Superfici suscettibili di ulteriori affinamenti nella successiva fase riguardante la progettazione a scala edilizia secondo i criteri di flessibilità stabiliti dalle norme di attuazione e dalla convenzione attuativa.

	STATO ATTUALE	PROGETTO
	S.A. esistente mq	S.A. prevista mq
Settore 1	8.554	8.554
Settore 2	/	/
TOTALE S.A.	8.554	8.554
		Superficie mq
Verde di uso pubblico		5.019
Aree in fregio a via del Commercio		1.337
Impianto sportivo		1.313
TOTALE AREE PUBBLICHE		7.669
		Superficie mq
Parcheggi pertinenziali		4.694
Parcheggi pubblici		345
TOTALE PARCHEGGI PREVISTI DAL PUO		5.039

