

BOZZA DI CONVENZIONE
RELATIVA AL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)
DELL'AREA DELL' "EX STABILIMENTO VERRINA" A GENOVA –
MUNICIPIO VII PONENTE

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 _____

e per l'altra parte

la società Salati Armando S.p.a _____

la società Pam Panorama S.p.a. _____

in seguito, per brevità, indicate, ove congiuntamente, come "*la parte privata*".

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

premessi che:

- 1) Salati Armando S.p.a. è proprietaria, in forza di atto a rogito notaio Riccardo Dogliotti di Genova rep. n. 8231 in data 23 dicembre 2004, di un complesso immobiliare, terreno e fabbricati, sito in Genova, Via Prà n. 76 della superficie catastale complessiva di mq. 18.770 censito al Catasto Terreni di Genova, Sez. III, foglio 12, particelle 79 (mq. 190) e 889 (mq. 18.580); i fabbricati risultano censiti al Catasto Urbano del medesimo Comune di Genova, sez. Prà, foglio 12, particelle 77, 78, 84, 574 e 575;
- 2) il compendio immobiliare sopra descritto risulta contornato in tinta rossa nella planimetria catastale, estratto N.C.T., allegata al presente atto sotto la lettera _____;
- 3) la società Salati Armando S.p.A. ha presentato al Settore Pianificazione Urbanistica del Comune, in data 1 marzo 2010, il progetto di S.A.U., in revisione al progetto dello S.A.U. presentato in data 6 novembre 2006;
- 4) lo S.A.U, integrato e rettificato secondo le indicazioni formulate negli atti del procedimento, è stato approvato, con coerente adeguamento del P.U.C. con deliberazione del Consiglio comunale 28 aprile 2011 n. 19;
- 5) il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n° 6/90, destina l'area medesima in gran parte a Tessuto Urbano (TU) disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attuazione e in minima parte (precisamente la porzione disposta a nord est) a regime di Insediamenti Sparsi - Mantenimento (IS-MA), disciplinato dall'art. 49 delle relative norme di attuazione;
- 6) l'ambito è in parte interessato da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/04 mentre la variante di salvaguardia al PTCP della Fascia

Costiera, approvata con D.C.R. n. 18 del 2 agosto 2011, introduce la "disciplina per la salvaguardia e la valorizzazione del complesso viario di interesse paesistico regionale della Via Aurelia" con l'obiettivo di "restituire alla Via Aurelia il rango di elemento costitutivo dell'identità e dell'immagine della Liguria";

- 7) il confine di ponente del compendio è segnato dalla presenza del Rio San Giuliano, che il relativo Piano di Bacino - Ambiti 12 e 13 comprende nel reticolo significativo del sistema idrografico locale;
- 8) con deliberazione CIPE del 29 marzo 2006 è stato approvato il progetto di ristrutturazione del complesso di binari che occupa la zona frontistante, a mare dell'Aurelia; tale progetto consente di contenere lo spazio occupato dai binari stessi ed evitare traslazioni del tracciato stradale dell'Aurelia ed individua la nuova collocazione della fermata ferroviaria proprio nei pressi dell'area in oggetto, evidenziandone così il ruolo di cerniera fra la zona collinare ed il tessuto che si è sviluppato lungo la costa;
- 9) il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), entrato in vigore il 3 dicembre 2015, comprende l'area in questione in Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale AR-UR, soggetto alla norma speciale n. 20, di seguito riportata:

Ex stabilimento Verrina di Voltri

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico dell'ex stabilimento Verrina, a Prà, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2011 unitamente al relativo aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 inerente la modifica della funzione caratterizzante dell'Ambito Speciale di Riqualficazione urbana n. 3 "Ex stabilimento Verrina" del PUC 2000.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualficazione urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione;

- 10) il progetto di S.A.U., approvato come sopra, proponeva la demolizione e il recupero della superficie agibile esistente, quantificata in mq. 16.260, in due ambiti di intervento dei quali uno a sud, con piazza pubblica e tre corpi destinati a funzioni commerciali per esercizi di vicinato (mq. 1240), connettivo (mq. 1390), servizi pubblici, un edificio a torre per residenza (mq. 8130) ed un ambito a nord, destinato prevalentemente ad attività commerciali per medie strutture di vendita di generi non alimentari(mq. 5500);

Premesso altresì che:

- 11) Pam Panorama S.p.a. è titolare, dall'anno 2002, dell'autorizzazione commerciale, per esercizio del commercio al minuto di generi alimentari e non alimentari su una s.n.v. di mq. 1.499 in Genova Voltri, Via Don Giovanni Verità (mq. 1.199 per generi alimentari e mq. 300 per generi non alimentari);

- 12) Pam Panorama S.p.a. è interessata ad attivare un analogo esercizio commerciale con una maggiore s.n.v. nell'ambito del compendio immobiliare di cui alle precedenti premesse, attualmente in proprietà Salati Armando S.p.a., con contestuale definitiva cessazione, nel momento del rilascio di autorizzazione del nuovo esercizio, dell'attività nell'edificio in Genova Voltri, Via Don Giovanni Verità di cui al precedente punto 11);
- 13) per rendere possibile tale operazione Salati Armando S.p.a. e Pam Panorama S.p.a. hanno sottoscritto un preliminare di compravendita che ha per oggetto l'area, catastalmente individuata(inserire riferimenti catastali);
- 14) in data 21 aprile 2016 Salati Armando S.p.a. e Pam Panorama S.p.a. (d'ora innanzi, ove congiuntamente indicate, *la parte privata*) hanno presentato all'approvazione del Comune di Genova un P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo), che interessa una superficie complessiva di circa 19.400 mq., e individua due distinte fasi edificatorie suscettibili di essere realizzati separatamente ed in tempi differenti, con le relative opere di urbanizzazione;
- 15) con la presentazione del P.U.O., di cui sopra, sono stati presentati all'approvazione del Comune di Genova il progetto per permesso di costruire relativo all'edificio a destinazione commerciale di interesse di Pam Panorama S.p.a., con le relative sistemazioni di contorno Ambito A), e il progetto per permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, connesse all'Ambito A e all'Ambito B, icon relative opere di innesto alla viabilità esistente su via Prà e via Ventimiglia, istanza poi circoscritta al solo P.U.O. a seguito degli approfondimenti istruttori preliminari all'adozione del P.U.O stesso;

premesse ancora che:

- 16) la superficie complessiva delle aree soggette a P.U.O. è di circa mq. 19.400, di cui mq. 18.770 in proprietà di Salati Armando S.p.a., come specificato al precedente punto 1, mentre le superfici residue corrispondono in parte al sedime di via Prà interessato dall'innesto del futuro collegamento con via Ventimiglia, in parte riguardano l'argine sinistro del Rio San Giuliano;
- 17) il P.U.O., rispetto allo S.A.U. approvato nel 2011, riduce il carico insediativo, per la diminuzione della superficie relativa alle diverse funzioni insediate, in particolare di quella residenziale;
- 18) il PU.O individua quattro Ambiti di intervento o aree funzionali e precisamente:
- Ambito A**, nel quale sono previsti **l'edificio commerciale per una GSV e un pubblico esercizio/conn.urb**, con le relative opere/aree accessorie e pertinenziali e le opere di urbanizzazione secondaria connesse
- Ambito B**, nel quale sono previsti gli **edifici residenziali, gli esercizi commerciali di vicinato e/o connettivo urbano**, ogni relativa opera/area accessorie e pertinenziale e le opere di urbanizzazione secondaria connesse
- Ambito C**, nel quale sono previste tutte le opere di urbanizzazione

primaria relative all'intero PUO : la strada pubblica veicolare di collegamento tra via Prà e via Ventimiglia;

Ambito D, nel quale è localizzata l'area verde denominata "*delle Serre*" da sistemare e cedere al Comune di Genova come standard urbanistico costituente opera di urbanizzazione secondaria;

Nella **FASE 1** saranno realizzate le opere/interventi previsti negli Ambiti A , C e D;

Nella **FASE 2** saranno realizzati gli interventi relativi all'ambito B;

19) le "aree a servizi" e le opere di urbanizzazione previste nel P.U.O., come risulta dettagliatamente nei relativi elaborati, sono precisamente le seguenti:

19.1 spazi derivanti dall'ampliamento del marciapiede su via Prà comprensivi dell'innesto della gradonata che conduce all'area centrale del comparto;

19.2 percorso pubblico che, nella forma di gradonata, conduce all'area pedonale centrale del comparto, dal quale si accede alla copertura dell'edificio commerciale;

19.3 area pedonale centrale tra l'edificio commerciale e gli edifici residenziali con parcheggi pubblici e zone di sosta a verde pensile;

19.4 aree pedonali in copertura del parcheggio pertinenziale delle residenze e collegamenti pedonali in direzione di Via Ventimiglia;

19.5 aree destinate a parcheggio pubblico e verde naturale in prossimità dell'innesto della nuova viabilità pubblica con via Ventimiglia, la parte della copertura dell'edificio commerciale destinata a verde pensile/giardini aperta al pubblico con accesso anche mediante ascensori interni ed esterni;

19.6 area a verde a destinazione agricola nella "*piana delle Serre*";

19.7 nuova strada pubblica di collegamento tra via Prà e via Ventimiglia;

20) il P.U.O. prevede inoltre la realizzazione di interventi di sistemazione idraulica del Rio San Giuliano, nel tratto frontistante il lato ovest dell'area di intervento come individuati nella planimetria A 7.03 e nella "Relazione di compatibilità idraulica" allegati al presente atto sub "...", da attuarsi prima dell'avvio degli interventi previsti dal P.U.O., sopra descritti previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni;

21) in data 29 luglio 2016 la L.R. n. 18/2016, integrando la Legge regionale n. 1/2007 con l'art. 19 bis, ha stabilito che sulla base delle condizioni urbanistico-territoriali e ambientali la Regione verifica preventivamente l'ammissibilità per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita;

22) la verifica di ammissibilità della Grande Struttura di Vendita, attivata... è stata conclusa con esito positivo, con provvedimento... (oppure per decorso del termine) ai sensi del richiamato art. 19 bis della Legge regione Liguria n. 1/2007 e s.m.i.;

23) il P.U.O. è stato approvato con deliberazione di n..... del

24) nulla osta alla sottoscrizione della presente convenzione, conforme alla bozza approvata con deliberazione di n..... del.....;

TANTO PREMESSO

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 convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico e funzionale alla realizzazione degli interventi edilizi, attuabili mediante due fasi, per la riqualificazione dell'area dell'ex stabilimento Verrina, disciplinando anche le modalità attuative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse ad ogni ambito di intervento e ad ogni fase.
- 2.3. La presente convenzione è pertanto attuativa del complessivo intervento di FASE 1 e di FASE 2.

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

- 3.1. Il P.U.O. si articola in 4 Ambiti di Intervento, come disciplinati dalle Norme di Attuazione, allegate sub "...", parte integrante e sostanziale del presente atto; per ciascuno degli Ambiti le Norme di Attuazione stabiliscono le destinazioni d'uso, le invarianti e i margini di flessibilità, con indicazione delle funzioni previste e degli interventi consentiti.
- 3.2. Gli interventi verranno attuati in due distinte fasi, ciascuna delle quali dovrà acquisire apposito titolo edilizio abilitativo, che comprenderà opere di carattere privato ed opere di urbanizzazione correlate, secondo quanto indicato al successivo articolo 4; le opere di carattere privato sono ripartite come segue:
 - 3.2.1. FASE 1: Commerciale per G.S.V. alimentare e non alimentare SA mq. 4.075 di cui s.n.v. mq. 2.500; Pubblico Esercizio/Connettivo Urbano S.A. mq. 125, complessivamente 4.200 mq di S.A.;
 - 3.2.2. FASE 2: Residenza SA mq. 4.540; esercizi commerciali di vicinato e/o connettivo urbano con S.A. mq. 1.260 di cui s.n.v. mq. 900, complessivamente mq 5.800 di SA per le funzioni ammesse dal PUC.
- 3.3. Ferma restando la facoltà di realizzare l'edificabilità prevista dal P.U.O.

- e dalle relative norme di attuazione, preliminarmente all'attuazione degli interventi previsti dal P.U.O., dovranno essere realizzate, contestualmente alle demolizioni dei volumi esistenti (ad eccezione di quelli per cui il P.U.O prevede il recupero), le opere di sistemazione idraulica del Rio San Giuliano, come individuate nella planimetria A7.03 e nella "Relazione di compatibilità idraulica" allegate sub" " previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli Enti istituzionalmente competenti
- 3.4. In relazione agli interventi, pubblici e privati, previsti dal P.U.O., le relative Norme di Attuazione stabiliscono, nel rispetto dell'art. 50 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 e gli effetti ai sensi dell'art. 54 della medesima L.R. 36/1997 e s.m.i..
- 3.5. Le quantità complessive indicate nel P.U.O. costituiscono valori massimi degli interventi possibili mentre le dimensioni delle opere di urbanizzazione e delle aree di standard indicano valori minimi.

Articolo 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1. Urbanizzazione primaria e spazi a servizi

- 4.1.1. Alla realizzazione degli insediamenti previsti dal P.U.O. sono connesse le seguenti opere di urbanizzazione, individuate e descritte nella planimetria Tavola A 7.01 e A 8.01 .allegate alla presente sotto la lettera ..., le cui superfici, da intendersi come minime, sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUO allegate sub "..."
- 4.1.1.1. strada pubblica urbana di collegamento locale tra Via Prà e Via Ventimiglia, con relative opere di innesto alla viabilità esistente su via Prà e via Ventimiglia;
- 4.1.1.2. opere di sistemazione superficiale di percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici, aree verdi come di seguito specificato.
Per l'Ambito A:
- 4.1.1.2.1. percorsi pedonali da quota +7.00 a quota +17.00
- 4.1.1.2.2. parcheggio pubblico e aree pedonali a quota +17.00
- 4.1.1.2.3. giardino pensile attrezzato in copertura edificio commerciale
- Per Ambito B:
- 4.1.1.2.4. percorsi e aree pedonali da quota +17.00 a quota +20.00
- Per Ambito C:
- 4.1.1.2.5. parcheggio pubblico e area a verde naturale a quota +20.00
- 4.1.1.3. riqualificazione e ripristino delle funzioni originarie in area destinata a servizi di quartiere (verde/agricolo - Ambito D).
- 4.1.2. Gli spazi/opere di cui ai precedenti art. 4.1.1.1 e 4.1.1.2. saranno realizzati al finito, completi degli idonei impianti tecnologici previsti, con le caratteristiche previste dalla vigente normativa in relazione al tipo di

- servizio/opera, in conformità agli indirizzi di cui alle norme di attuazione del P.U.O.
- 4.1.3. Le opere di cui ai precedenti punti 4.1.1.1. 4.1.1.2. (Ambito A), 4.1.1.2.5 (Ambito C) e 4.1.1.3 dovranno essere realizzate nella prima fase di attuazione del P.U.O., mentre le opere individuate al precedente punto 4.1.1.2.4. (Ambito B) dovranno essere realizzate nella seconda fase di intervento.
 - 4.1.4. La strada di collegamento tra via Prà e via Ventimiglia di cui all'art. 4.1.1.1. sarà realizzata nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e funzionali stabilite nelle norme di attuazione del P.U.O., da rispettare coerentemente negli elaborati del progetto per permesso di costruire.
 - 4.1.5. L'area di cui all'art. 4.1.1.3. sarà ceduta sistemata con i seguenti interventi: rampa di accesso pedonale e carrabile dalla nuova viabilità pubblica; livellamento del piano per la ottimizzazione dell'uso agricolo; recinzione perimetrale leggera dell'area; predisposizione scarichi fognari e allaccio idrico ed elettrico in prossimità dell'accesso carrabile; risanamento dell'edificio rurale esistente.
 - 4.1.6. Tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.U.O. sono a carico dei soggetti privati che le realizzeranno, previa progettazione esecutiva, a loro cura, responsabilità e spese, nel rispetto delle disposizioni vigenti, conformandosi altresì alle indicazioni e alle prescrizioni dei competenti Uffici comunali.

4.2. Prescrizioni inerenti la fase attuativa

- 4.2.1. La parte privata si obbliga a presentare, contestualmente al progetto edilizio per gli insediamenti privati, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione è prevista a suo carico, ai sensi del precedente punto 4.1. nonché a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro e non oltre tre mesi dal rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi previsti dal P.U.O., la progettazione esecutiva delle opere, di cui al precedente punto 4.1., completa di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico – estimativo, necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 9 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire) e 17 (garanzie).
- 4.2.2. La documentazione, di cui al precedente punto 4.2.1., dovrà inoltre essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.
- 4.2.3. La documentazione, di cui sopra, dovrà essere ritenuta idonea ed approvata dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi, debitamente verificata e validata se e in quanto necessario, ed essere conforme alla vigente normativa, ivi

compresa quella relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni particolari contenute nel presente atto.

4.3. Cessione delle aree, degli impianti e manufatti ed imposizione di servitu' di uso pubblico

- 4.3.1. La parte privata si impegna, subordinatamente al rilascio del pertinente titolo abilitativo, a cedere al Comune di Genova, senza corrispettivo, le aree, con le opere impianti e manufatti da realizzarsi ai sensi del precedente punto 4.1.1.1. (viabilità) 4.1.1.2.5. (parcheggio pubblico e area a verde naturale) e 4.1.1.3.(area verde Piana delle Serre);
- 4.3.2. Le parti private si impegnano inoltre, per quanto di rispettiva competenza, a costituire servitù di uso pubblico, sulle aree, con le opere, impianti e manufatti su di esse realizzati, da sistemarsi a percorsi pedonali, parcheggi pubblici ed aree verdi, di cui al precedente punto 4.1.1.2., ad eccezione dell'opera prevista nell'Ambito C, e ad assumere a proprio totale ed esclusivo carico gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve, in ogni caso, idonee garanzie per l'attecchimento delle piantumazioni sugli spazi sistemati a verde.
- 4.3.3. Le superfici indicate nelle tavole del P.U.O., quali aree di sedime di opere di cui al precedente articolo 4, sono indicative, fermo restando quanto stabilito in via generale circa l'essere tali indicazioni dei minimi.
- 4.3.4. Con riguardo alla porzione di copertura del fabbricato commerciale previsto nell'Ambito A, resta convenuto che essa resterà in proprietà privata, sarà gravata di diritto di uso pubblico e sarà attrezzata per la utilizzazione, con modalità da definirsi in fase di rilascio del permesso di costruire
- 4.3.5. Le condizioni di utilizzo, quale area verde /giardino saranno stabilite sulla base di specifici accordi con l'Amministrazione, conformemente agli ordinari orari di apertura e chiusura dei giardini pubblici; a tale fine Pam Panorama S.p.a. potrà eventualmente individuare un soggetto gestore con assunzione degli oneri per l'apertura/chiusura e la manutenzione degli spazi, anche d'intesa con la civica Amministrazione, con l'obiettivo di garantire l'attuazione e la piena funzionalità dell'area a servizi.
- 4.3.6. Con riguardo alle aree pedonali in copertura dei parcheggi pertinenziali previsti nell'Ambito B, resta convenuto che esse resteranno in proprietà privata, saranno gravate di diritto di uso pubblico, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste e con l'obiettivo di garantire la loro piena funzionalità come servizi, con modalità di fruizione da concordarsi con la Civica Amministrazione.

- 4.3.7. La realizzazione a regola d'arte delle strutture sottostanti le aree gravate di servitù di uso pubblico è in ogni caso a carico delle parti private, ognuna per le relative competenze, e dovrà garantire la corretta funzionalità e manutenzione per gli usi previsti.

Articolo 5. FASI E TEMPI DI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1. Fasi di attuazione degli interventi

- 5.1.1. Gli interventi previsti dal P.U.O. saranno attuati in due fasi, come indicato nelle norme di attuazione del P.U.O. allegate sub “ “, e sulla base di quanto di seguito specificato.
- 5.1.2. In ogni caso la parte privata si impegna a realizzare, preliminarmente all'avvio delle due fasi di intervento, come infra specificato, e contestualmente alle demolizioni dei volumi esistenti, ad eccezione di quelli per cui il P.U.O. prevede il recupero, le opere di sistemazione idraulica del Rio San Giuliano come da Progetto idraulico allegato al P.U.O., subordinatamente all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
- 5.1.3. Ciascuna fase attuativa dovrà in ogni caso garantire:
- 5.1.3.1. il soddisfacimento del fabbisogno di opere di urbanizzazione/spazi pubblici in relazione alle funzioni realizzate, alla quantità ed alla loro localizzazione, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente convenzione, risultano verificati tutti i prescritti rapporti qualitativo-quantitativi relativi al P.U.O., approvato ai sensi del punto 23 delle premesse
- 5.1.3.2. la mitigazione dell'impatto, conseguente all'esecuzione dei lavori, sul territorio circostante al perimetro di P.U.O.;
- 5.1.3.3. il bilancio degli oneri attivo, assicurando un ammontare del valore delle opere di urbanizzazione primaria (strada) realizzate, sempre superiore rispetto alla quota per oneri di urbanizzazione generata dagli interventi.

5.2. Tempi di attuazione

- 5.2.1. La prima fase di intervento dovrà essere attuata entro il termine di 5 anni dalla data della stipulazione del presente atto, salvo eventuali proroghe e/o ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata.
- 5.2.2. Entro la data di fine lavori degli immobili, previsti nella prima fase di intervento, dovranno essere avviati i lavori nell'ambito relativo alla seconda fase di intervento, che potranno realizzarsi anche mediante sistemazione transitoria a verde privato.
- 5.2.3. Gli interventi previsti nella seconda fase di intervento dovranno essere ultimati entro il termine massimo di 10 anni dalla stipulazione

del presente atto, salvo eventuali proroghe e/o ritardi derivanti da cause non imputabili alla parte privata.

Articolo 6. MODALITA' E TEMPISTICHE RELATIVE ALLA DISMISSIONE E NUOVA ATTIVAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI DI PAM PANORAMA SPA

- 6.1. Pam Panorama S.p.a., subordinatamente all'approvazione degli interventi edificatori ed urbanizzativi previsti nella FASE 1 ed al rilascio della autorizzazione commerciale per G.S.V. su mq. 2500 di SNV alimentare e non alimentare prevista nella FASE 1, si obbliga a cessare l'attività commerciale che essa svolge nell'edificio in Genova-Voltri, Via Don Giovanni Verità, di cui in premessa e, sempre subordinatamente all'approvazione degli interventi edificatori ed urbanizzativi previsti nella FASE 1 ed al rilascio della autorizzazione commerciale come sopra indicata, rinuncia irrevocabilmente, per sé, successori ed aventi causa, ad attivarvi qualunque altra attività commerciale di G.S.V. e/o M.S.V.
- 6.2. La cessazione dell'attività di cui al precedente art. 6.1. sarà contestuale all'attivazione della G.S.V. alimentare e non alimentare prevista nella FASE 1.

Articolo 7. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 7.1. Pam Panorama S.p.a. e Salati Armando S.p.a., si impegnano, ciascuno per quanto riguarda gli ambiti di rispettiva competenza, a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i agli insediamenti oggetto del P.U.O., 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 Legge regionale n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della legge Regione Liguria 07.04.1995 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 art. 9.

Articolo 8. CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

- 8.1. Le società, ognuna per la parte di propria competenza, si impegnano a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i ai rispettivi interventi, il contributo per costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e della legge regionale n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della legge Regione Liguria 07.04.1995 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.

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

Articolo 9. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 9.1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 7, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, previste in cessione al Comune di Genova, ai sensi del precedente articolo 4.1.1.1., 4.1.1.2.5. e 4.1.1.3.
- 9.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 9.1., sarà determinato in via preliminare dalla parte privata, all'atto della presentazione del progetto di livello definitivo per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, con riferimento al Prezziario regionale – Opere Edili vigente al momento della richiesta del predetto titolo edilizio, dovrà essere preventivamente valutato e ritenuto congruo dai competenti Uffici deputati all'alta sorveglianza delle opere di urbanizzazione.
- 9.3. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 9.2, soltanto a titolo provvisorio; l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico – estimativo, parte integrante della documentazione, di cui al precedente punto 4.2.1., al netto dell'I.V.A., 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, ed il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili; per le opere, per cui la vigente normativa consente l'esecuzione diretta a carico del soggetto attuatore, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili.
- 9.4. La parte privata si impegna, subordinatamente al rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo agli interventi previsti negli ambiti A e B, per sé e/o aventi causa, a realizzare le opere, di cui al precedente articolo ed a cedere e/o asservire le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo dovuto, afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.
- 9.5. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito dovrà

- essere corrisposta al Comune.
- 9.6. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione risultasse, a consuntivo e ad avvenuto collaudo positivo, inferiore rispetto al costo stimato con computo metrico-estimativo di cui al successivo art. 17.4, purchè superiore all'importo dovuto per legge per gli oneri di urbanizzazione, nessun conguaglio sarà dovuto al Comune.
 - 9.7. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, connesse alla prima fase attuativa, risultasse superiore all'importo del contributo per oneri di urbanizzazione dovuto a fronte del rilascio dei permessi di costruire della fase stessa, l'eccedenza, sarà scomputabile dal contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire relativo alla seconda fase.
 - 9.8. Qualora, in concomitanza con la realizzazione della seconda fase attuativa, l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione risultasse a consuntivo superiore al costo delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo, la parte privata si obbliga a corrispondere al Comune, preliminarmente all'approvazione del collaudo, l'eventuale differenza a debito, in relazione all'effettivo importo delle opere eseguite, da accertare all'atto del collaudo.
 - 9.9. Le disposizioni di cui al punto 9.5 valgono anche per il caso in cui la parte privata non completasse gli interventi previsti dal P.U.O., con riguardo al contributo dovuto per gli interventi effettivamente realizzati.

Articolo 10. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

- 10.1. 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.
- 10.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

Articolo 11. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

- 11.1. La superficie del comprensorio interessato dall'intervento sarà destinata agli usi specificati nel progetto.
- 11.2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.
- 11.3. Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

Articolo 12. MODALITA' ATTUATIVE

- 12.1. La parte privata si impegna per sé e/o aventi causa ai fini dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, previste dal precedente art. 4, ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al medesimo punto 4, nel rispetto della vigente normativa, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto.
- 12.2. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma da presentarsi contestualmente al progetto esecutivo delle opere, valutato e ritenuto congruo dall'Ufficio Alta Sorveglianza, che dovrà tenere conto altresì delle modalità e fasi di intervento, stabilite ai sensi delle Norme di Attuazione, e delle disposizioni contenute nel presente atto.
- 12.3. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a informare tempestivamente il Comune di tutte le fasi procedurali relative all'assegnazione dei lavori ed alla relativa attuazione, nel rispetto della vigente normativa, fermo restando che è facoltà del Comune richiedere, in qualsiasi momento, informazione sullo stato degli atti e dei procedimenti, chiedere pertinente documentazione in merito, nonché accedere ai cantieri per le opportune verifiche.
- 12.4. Dovranno in ogni caso essere comunicati, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 12.5. 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'art. 80 del D. Lgs. N. 50/2016), requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo), .
- 12.6. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 17 (garanzie) e 18 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.

- 12.7. 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.
- 12.8. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.
- 12.9. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.
- 12.10. La parte privata si impegna, inoltre, per sé e/o aventi causa, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.
- 12.11. La parte privata assume a suo carico e/o di suoi 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 13. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO DELLE AREE RELATIVE

- 13.1. Fermo restando quanto indicato al precedente art.12, la parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.
- 13.2. 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 14 (esecuzione delle opere di urbanizzazione e responsabilità relative) e 15 (modalità per la

cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).

Articolo 14. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITÀ RELATIVE

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 14.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 31, comma 8 del D. Lgs. n.50/2016, d'intesa con la Civica Amministrazione.
- 14.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 14.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 14.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 14.7. 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 riscontrati.
- 14.8. La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento ed esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata.

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

- 15.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 13 (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 servitù sulle opere di urbanizzazione e sulle aree, come previsto al precedente articolo 4, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste, con riguardo a ogni singola fase e in ogni caso, subordinatamente all'approvazione del collaudo di tutte le opere a carico della parte privata, nell'ambito di ogni singola fase, di cui al richiamato art. 4.
- 15.2. Gli atti di cessione/asservimento dovranno essere stipulati entro il termine di 6 mesi dall'approvazione del relativo collaudo.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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 suo carico tutti gli oneri conseguenti.
- 15.5. Le aree, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti; tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata 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 16. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

- 16.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, le parti private si impegnano, per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligate, in solido con gli stessi, in caso di mancato formale ed integrale trasferimento degli obblighi medesimi 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.
- 16.2. In caso di garanzia parziale, rispetto agli impegni oggetto del presente atto, la parte privata cedente rimarrà obbligata in solido per quanto non

espressamente garantiro.

- 16.3. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 17. GARANZIE

- 17.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.
- 17.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico – estimativo riferito ai costi rilevati nel “Prezzario Regionale delle opere edili ed impiantistiche vigente alla data di richiesta del/dei permesso/i di costruire.
- 17.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata.
- 17.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo delle fideiussioni, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico – estimativo di cui al precedente punto 4.2.1.
- 17.5. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.
- 17.6. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del

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

- 17.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione/asservimento delle opere e delle relative aree di sedime, secondo i criteri di cui al precedente articolo 15.1. Le fidejussioni dovranno 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.
- 17.8. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
- 17.9. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art.4, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata

Articolo 18. INADEMPIENZE

- 18.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.
- 18.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:
 - gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 12 (Modalità attuative).
 - 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;
- mancata cessazione dell'attività commerciale di Pam Panorama presso l'attuale sede di Via Don Giovanni Verità a Voltri, secondo quanto stabilito al precedente articolo 6;
- rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;
- mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 17 (garanzie);
- mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 16 (trasferimento degli immobili a terzi);
- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 19. TRASCRIZIONE

- 19.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata, così come gli atti, di cui al successivo punto 19.2.
- 19.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.
- 19.3. 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 12 (Modalità attuative) e 13 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/costituzione di servitù delle aree relative).

Articolo 20. SPESE

- 20.1. 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.
- 20.2. 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 21. EFFICACIA DELLA CONVENZIONE – RINVIO ALLE
NORME DI ATTUAZIONE DEL PUO**

- 21.1. La presente convenzione avrà efficacia per 10 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della medesima.
- 21.2. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme di attuazione del presente P.U.O., approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n del, allegate al presente atto sub “..”, che si intendono integralmente richiamate, note ed espressamente accettate dalla parte privata .