

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova, e avente ad oggetto la realizzazione del PUO relativo al Settore 2 del Distretto n. 20 – Fiera Kennedy – Waterfront di Levante

REPUBBLICA ITALIANA

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

Innanzi a me...

Sono comparsi

Per una parte:

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

Per l'altra parte:

società:

" _____, in persona del suo legale rappresentante sig. _____, nato a _____ il _____, e domiciliato per la sua carica presso la sede dell'Ente; detto Ente interviene nel presente atto quale soggetto -----;

in seguito, per brevità, indicate come "le parti private".

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

premesse che

1. Il Comune di Genova esono proprietari di ... DESCRIZIONE ... UBICAZIONE ..., della superficie catastale pari a mq ...;
2. il complesso immobiliare di cui al precedente punto 1 si compone dei fabbricati di seguito individuati e censiti singolarmente al N.C.T. di Genova:

Per un totale di aree al catasto terreni pari a mq ...;

3. il complesso immobiliare, di cui ai precedenti punti 1 e 2, come individuato con perimetro in colore _____ nella planimetria catastale allegata sub " _____", è in piena libera ed assoluta proprietà di ..., in forza di ... ELENCO ATTI ... ed è individuato con perimetro in colore ... in planimetria, tavola allegata ...;
4. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2018 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 100/2018 è stato stabilito di dare attuazione al "Waterfront di Levante" attraverso la riqualificazione del compendio immobiliare, già denominato Fiera del Mare, conseguente alla donazione da parte di Renzo Piano Building Workshop S.r.l. dell'omonimo disegno di assieme, alienando in tutto e in parte beni e diritti di proprietà del Comune di Genova, facenti parte dello stesso e della società Nuova Foce s.r.l. interamente partecipata dalla S.P.Im S.p.A.;
5. con determinazione dirigenziale n. 72 del 31 maggio 2018 è stato conseguentemente approvato il testo del disciplinare relativo alla procedura di vendita del suddetto compendio immobiliare, che prevedeva la possibilità di presentare manifestazioni di interesse aventi ad oggetto, oltre che l'intero, anche parti del compendio immobiliare,

- ivi compreso il lotto 1 costituito dal Padiglione S Palasport, che sarebbero state prese in considerazione solo in subordine a quelle aventi ad oggetto l'intero;
6. l'unico soggetto che aveva manifestato interesse per l'intero compendio si è ritirato prima di formalizzare l'offerta di acquisto;
 7. sono stati quindi ammessi al prosieguo della procedura due candidati che avevano presentato manifestazione di interesse in relazione al Padiglione S Palasport (compendio di proprietà di Nuova Foce s.r.l. in liquidazione e in minore parte del Comune di Genova), e dei quali poi l'unico rimasto in gara - CDS Holding S.p.A. (CDS) - ha presentato regolare offerta per l'importo onnicomprensivo di Euro 14.250.000,00, entro il termine stabilito dall'ente aggiudicatore, e la stessa è stata ritenuta conforme agli atti di gara;
 8. previa verifica del possesso dei requisiti generali e speciali richiesti dagli atti di gara, e vista l'offerta vincolante presentata da CDS, l'ente aggiudicatore in data 29 luglio 2019 ha disposto l'aggiudicazione del lotto Padiglione S Palasport a favore della predetta società con nota prot. n. WI21/19- 541/19;

Premesso altresì che:

9. come risulta dagli atti di gara, nel presentare offerta CDS ha dichiarato, tra l'altro, che l'offerta stessa presuppone e risulta subordinata al previo rilascio di approvazione definitiva di PUO, da presentare a cura della società stessa, secondo quanto disposto dal PUC vigente, come consentito dal disciplinare di gara e relativi allegati, al rilascio di permesso di costruire e dell'autorizzazione commerciale unitaria, coerentemente al progetto presentato, all'ottenimento di idonee aree a destinazione commerciale per mq 22.300 ca, della conferma delle destinazioni urbanistiche, come specificate negli allegati all'offerta, all'acquisizione di autorizzazione commerciale per 15.000 mq;
10. l'offerta contiene inoltre la precisazione che il Venditore si dovrà impegnare alla demolizione, entro la data del rogito definitivo, della palazzina uffici e del portale di Levante (biglietteria), rinviando al Contratto Preliminare la definizione di appositi ulteriori accordi, ivi compresi quelli relativi all'esecuzione delle opere pubbliche nell'ambito e alla relativa tempistica;
11. al fine di proseguire il percorso conseguente all'aggiudicazione, è stato proposto da CDS al Comune di Genova uno schema di contratto preliminare di compravendita dell'immobile "Ex Palasport" ed aree di pertinenza, predisposto in coerenza con i contenuti dell'offerta che ha dato luogo all'aggiudicazione, con elaborati grafici che rappresentano quanto oggetto del contratto, oltre che, in modo schematico e indicativo, le opere da realizzare in capo a CDS e Comune;
12. con determinazione dirigenziale n. 2019-187.0.0.-130 del 3.10.2019, esecutiva dal 4.10.2019, è stato approvato lo schema di contratto preliminare di compravendita del padiglione S-ex Palasport e delle relative pertinenze;
13. con atto a rogito Notaio Dott. Zampaglione di Brescia n. rep. 109585 datato 4.10.2019 è stato sottoscritto il preliminare di vendita di cui sopra;
14. il contratto preliminare di compravendita, sottoposto a clausole risolutive espresse, contiene, tra l'altro, specifiche pattuizioni relative all'attuazione di opere pubbliche, a carico del Comune, finalizzate a dotare l'ambito oggetto del PUO delle infrastrutture e di servizi a supporto delle funzioni private da insediare;
15. con nota protocollo n. 379882 in data 31.10.2019 è stata formulata dal Comune di Genova, da Nuova Foce in liquidazione Srl e da CDS Holding Spa istanza di avvio del procedimento di approvazione del PUO di che trattasi;

Premesso inoltre che:

16. Il Compendio immobiliare, in base al PUC vigente, è ricompreso nel distretto di trasformazione n. 20 Fiera Kennedy - Settore 2 - con obbligo di PUO unitario per la relativa attuazione;
17. L'ambito interessato dal PUO in esame, come rappresentato nella tavola....., allegata sub "..", è delimitato dal muro di contenimento verso Corso A. Saffi, a levante da Piazzale Kennedy, verso mare dalla Darsena Nautica in capo ad Autorità di Sistema Portuale, a ponente dall'imbocco del nuovo canale in corso di realizzazione;
18. Il PUO, compatibilmente con le flessibilità consentite:

- 18.1. ricomprende aree di proprietà comunale, in limitata parte al di fuori del perimetro del Distretto e destinate a viabilità, oltre che aree già incluse nel Settore 5 del Distretto, corrispondenti al sedime del dismesso Padiglione D;
- 18.2. comprende aree di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato, consistenti nel complesso della fortezza denominata batteria Stella, in uso alla Marina Militare, non interessato da interventi del PUO, oltre che una limitata porzione di Piazzale Kennedy, già inclusa nel Settore 3 del Distretto 20, di cui viene confermata la destinazione a viabilità;
19. Il PUO è stato adottato con DGC n. del..... ed è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., alla Città Metropolitana e alla Regione Liguria, nonché alla competente Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici;
20. il PUO è stato, altresì, pubblicato, per un periodo di 30 giorni consecutivi (dal ... al...);
21. eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti -
22. con deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato approvato il PUO;
23. il Municipio è stato informato della presentazione del PUO ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale;
24. Il PUO risulta costituito dagli elaborati, di cui all'elenco, allegato al presente atto sub "....."
25. nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n.del.....

Visti:

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n 380 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 7 aprile 1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione della legge medesima;
- la legge Regione Liguria 4 settembre 1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge Regione Liguria 6 giugno 2008 n. 16 e successive modifiche e integrazioni
- il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;
- il D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016;

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

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo all'ambito territoriale corrispondente al Settore 2 del distretto di trasformazione n. 20 Fiera - Kennedy, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2. La presente convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi, da attuare con le modalità indicate nelle Norme di Attuazione del PUO, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto; il PUO potrà essere attuato anche per singoli lotti, a seguito dell'esito delle procedure di alienazione, e le relative convenzioni dovranno recepire i contenuti del presente schema.

Articolo 2. STRUTTURA DEL PUO E PREVISIONI INSEDIATIVE

- 2.1. Al fine di attuare gli obiettivi esplicitati nella scheda del Distretto di Trasformazione n. 20 del PUC vigente, il PUO disciplina gli interventi edilizi nel suddetto ambito, sintetizzabili nelle seguenti principali azioni: realizzazione di un canale navigabile per la

nautica da diporto; ristrutturazione, riqualificazione e **ampliamento** del complesso ex Palasport, con mantenimento della funzione sportiva e inserimento di ne di edifici fieristici in disuso e successiva costruzione di nuovi edifici con mantenimento della Superficie Agibile originaria.

2.2. Come anche previsto nelle Norme di Attuazione del PUO, il PUO è suddiviso in sub.comparti, , come di seguito individuati e rappresentati nella tavola allegata sub ".....", interessati dagli interventi, come sotto specificato:

- Sub-comparto 2-0 – viabilità di accesso e aree sino al confine nord;
- Sub-comparto 2 -1 – ex Palasport;
- Sub-comparto 2-2a – porzione tra il canale e la viabilità – ponente;
- Sub-comparto 2-2b – porzione tra il canale e la viabilità – levante;
- Sub-comparto 2-3 – Ex padiglione D (già Università) – lato levante del padiglione fieristico;
- Sub-comparto 2-4 – Ex complesso Ansaldo Nira – lato ponente del padiglione fieristico;
- Sub-comparto 2-5 – Banchina del canale, a nord del padiglione fieristico;
- Sub-comparto 2-6 – viabilità di attraversamento e aree sino al confine nord;
- Sub-comparto 2-7 – Complesso Batteria Stella incluso nel perimetro di PUO, non interessato da interventi;
- Sub-comparto 2-8 – Canale.

Al fine di realizzare gli interventi di seguito individuati e rappresentati nella tavola..... allegata sub ".." secondo le modalità stabilite nelle Norme di Attuazione del PUO, che si intendono integralmente richiamate:

2.2.1. Sub Comparto 2-0

Il sub-comparto è destinato esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture pubbliche (viabilità, piste ciclabili e pedonali, spazi di completamento e arredo, verde pubblico ed eventuali spazi di parcheggio sotterraneo);

2.2.2. Sub Comparto 2-1

Il sub-comparto è destinato alla riqualificazione con ampliamento dell'ex Palasport con aree di pertinenza, al fine di ripristinare l'originaria destinazione sportiva e di insediarvi funzioni commerciali, di connettivo urbano, servizi privati e pubblici;

La porzione centrale del Palasport costituirà, al piano terra, la c.d. Arena sportiva (di seguito "arena"), a destinazione sportiva, privata di uso pubblico, pari a circa 5.400 mq, al netto di vie d'esodo e spazi accessori, accessibile a partire dalla viabilità pubblica, tramite appositi percorsi di uso pubblico (promenades e collegamento con Piazzale Kennedy) e utilizzabile, altresì, saltuariamente, per attività fieristiche e di pubblico spettacolo;

È consentito in particolare l'insediamento di funzioni commerciali e di connettivo urbano per mq 22.300 complessivi di S.A., in parte destinate a distretto commerciale tematico con SNV massima di 15.000 mq, da sottoporre a verifica di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis delle L.R. n. 1/2007 e s.m.i., connettivo urbano ed esercizi di vicinato, oltre che servizi privati nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del PUO, nonché circa 5.000 mq di SA destinate a funzioni principali;

2.2.3. Sub Comparti 2-2a e 2-2b

I sub-comparti sono individuati nella porzione di distretto compresa tra il nuovo canale e la viabilità pubblica del PUO, rispettivamente a ponente e a levante della nuova viabilità di accesso al padiglione fieristico e sono destinati ad ospitare nuove costruzioni. All'interno del lotto sono previste aree pedonali di uso pubblico alla quota di m. 5,50 s.l.m., inoltre nella porzione dei sub-comparti più prossima alla viabilità pubblica del sub-comparto 2-6, è prevista la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato di uso pubblico, infine, verso il nuovo canale è prevista la realizzazione della spettante porzione di banchina attrezzata per la per la nautica da diporto;

2.2.4. Sub Comparti 2-3, 2-4 e 2-5

I sub-comparti sono destinati alla ristrutturazione urbanistica dell'area ex Ansaldo Nira e dell'ex polo universitario e delle aree poste oltre il confine nord del padiglione fieristico affacciate al nuovo canale articolato in tre tronchi, con disposizione a C e le due estremità collegate alla darsena, che andrà a configurare un'isola, comprendente nella porzione centrale il padiglione fieristico cosiddetto Jean Nouvel, quest'ultimo escluso dalla perimetrazione del PUO;

Sono previsti interventi privati di nuova costruzione, con riorganizzazione degli spazi pubblici e di accesso al padiglione Jean Nouvel;

Gli elaborati del PUO ipotizzano anche la realizzazione di spazi per convegni e pubblica aggregazione - spettacolo, anche a supporto delle attività espositive; qualora realizzati e convenzionati, detti spazi concorreranno al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici indotti dagli interventi privati;

Sono previsti altresì parcheggi pubblici, da realizzarsi nel sub-comparto 2-5;

Infine, verso il nuovo canale è prevista la realizzazione delle spettanti porzioni di banchina attrezzata per la per la nautica da diporto;

2.2.5. Sub Comparto 2-6

Il sub-comparto è destinato all'attuazione della viabilità pubblica, comprendente la rotatoria a completamento della viabilità del sub-comparto 2.0, funzionale all'accesso ai nuovi insediamenti dei lotti 2.1, 2.2.a-b, e della ulteriore viabilità di accesso ai lotti 2.2.a, 2.4. e 2.5., con riqualificazione delle mura storiche adiacenti;

È prevista la realizzazione di parcheggi pubblici;

2.2.6. Sub Comparto 2-7

Il sub-comparto comprende la Batteria Stella e la viabilità di raccordo verso il Porto e l'area cantieristica, che non sono oggetto di interventi nell'ambito del PUO;

2.2.7. Sub Comparto 2-8

Il sub-comparto è destinato alla realizzazione del nuovo canale navigabile per la nautica da diporto e verrà progettato e realizzato a cura del Comune di Genova nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;

Le quantità previste per le funzioni private insediabili, sono complessivamente pari a mq 84.300 da intendersi come Superficie Agibile massima insediabile, di cui mq 56.481 destinate alle funzioni principali e mq 27.819 destinate alle funzioni complementari, come meglio indicato nelle NTA del PUO e nei limiti ivi definiti.

Articolo 3. OPERE PUBBLICHE ED URBANIZZAZIONI

3.1. Opere di urbanizzazione primaria

3.1.1. Il PUO prevede le opere di urbanizzazione primaria, rappresentate nella tavola allegata sub " ", la cui realizzazione è di competenza del Comune, ad eccezione dell'opera previste al punto 3.1.1.4. seguito elencate:

- 3.1.1.1. Nuovo sistema infrastrutturale nel sub-comparto 2.0, di accesso agli insediamenti esistenti oggetto di riqualificazione, su aree di proprietà del Comune di Genova
- 3.1.1.2. Nuovo sistema infrastrutturale di accesso al padiglione fieristico "Jean Nouvel", nonché ai sub-comparti 2.3, 2.4 e 2.5, da realizzarsi nel sub-comparto 2.2a, su aree di proprietà del Comune di Genova, nonché ponte stradale di collegamento tra i sub-comparti 2-2a e 2-3 di attraversamento del nuovo canale navigabile;
- 3.1.1.3. Nuova viabilità a servizio del padiglione Jean Nouvel e dei sub-comparti 2.3, 2.4 e 2.5, comprensiva di rampe da realizzarsi nel sub-settore 2.3, su aree di proprietà del Comune di Genova, nonché di ponte carrabile di collegamento tra i sub-comparti 2.3 e 2.1, posto al di sopra del canale navigabile, a quota m 5.50 s.l.m.;
- 3.1.1.4. Passerella/e pedonale/li di uso pubblico, posta/e tra i sub-comparti 2.3 e 2.1., di collegamento ai complessi privati, a carico dell'attuatore privato del sub-comparto 2.3;
- 3.1.1.5. Nuova viabilità a servizio del padiglione Jean Nouvel e dei sub-comparti 2.3, 2.4 e 2.5, posta a quota m 5.50 s.l.m., da realizzarsi nel sub-settore 2.5, su aree di proprietà del Comune di Genova;
- 3.1.1.6. Nuovo sistema infrastrutturale di accesso ai nuovi insediamenti, da realizzarsi nel sub-comparto 2.6 su aree di proprietà del Comune di Genova;

3.2. **Opere di urbanizzazione secondaria**

- 3.2.1.** Il PUO prevede le opere di urbanizzazione secondaria, rappresentate nella tavola allegata sub " " e negli elaborati di PUO, per un totale di mq. 34.477 + 11.348 su aree pubbliche= 45.825, di seguito elencate:
 - 3.2.1.1. Area a verde nel sub-comparto 2.0., prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
 - 3.2.1.2. Impianto sportivo di uso pubblico, ubicato nel sub-comparto 2-1, comprensivo delle relative accessibilità, a carico dell'attuatore privato;

- 3.2.1.3. Spazi interni ed esterni di accesso all'impianto sportivo, con "promenade" di uso pubblico in uso promiscuo al distretto commerciale tematico, e relative vie di esodo, poste a diverse quote altimetriche, adiacenti ubicati nel sub-comparto 2-1, a carico dell'attuatore privato;
- 3.2.1.4. Aree verdi attrezzate di uso pubblico poste in adiacenza alla viabilità pubblica, ubicati nei sub-comparti 2-2a e 2-2b, a carico dell'attuatore privato;
- 3.2.1.5. Aree pedonali di uso pubblico, posti alla quota di m 5.50 s.l.m., ubicati nei sub-comparti 2-2a e 2-2b, a carico dell'attuatore privato;
- 3.2.1.6. Porzione di banchina posta in fregio al nuovo canale, alla quota di m 1 s.l.m., attrezzata per la per la nautica da diporto e aperta al pubblico transito, ubicata nei sub-comparti 2.2a e 2.2b, prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
- 3.2.1.7. Porzione di banchina posta in fregio al nuovo canale, alla quota di m 1 s.l.m., attrezzata per la per la nautica da diporto e aperta al pubblico transito, ubicata nel sub-comparto 2.3, prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
- 3.2.1.8. Porzione di banchina posta in fregio al nuovo canale, alla quota di m 1 s.l.m., attrezzata per la nautica da diporto e aperta al pubblico transito, ubicata nel sub-comparto 2.4, prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
- 3.2.1.9. Area a parcheggio pubblico posta nel sub-comparto 2.5, prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
- 3.2.1.10. Porzione di banchina posta in fregio al nuovo canale, alla quota di m 1 s.l.m., attrezzata per la per la nautica da diporto e aperta al pubblico transito, ubicata nel sub-comparto 2.5, prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
- 3.2.1.11. Area a parcheggio pubblico posta nel sub-comparto 2.6, prevista su area di proprietà del Comune di Genova;
- 3.2.2.** Gli elaborati del PUO ipotizzano anche la realizzazione di spazi per convegni e pubblica aggregazione - spettacolo, anche a supporto delle attività espositive; qualora realizzati e convenzionati, detti spazi concorreranno al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici indotti dagli interventi privati;

3.3. **Opere pubbliche all'interno del Perimetro di PUO**

- 3.3.1.1. Il PUO prevede l'esecuzione di un sistema di opere pubbliche consistenti in:
 - 3.3.1.1.1. Demolizioni di edifici dismessi (biglietterie, uffici Fiera, Padiglione C, Padiglione D, Padiglione M);
 - 3.3.1.1.2. Canali navigabili;
 - 3.3.1.1.3. Nuovo sistema viario, comprensivo di nuova strada di accesso ai comparti 2-3, 2-4 e 2-5, rampe sul lato est del Padiglione B Jean Nouvel, parcheggio interrato, verde pubblico, già individuati tra le urbanizzazioni di cui al precedente al punto 3.2.;
il tutto come rappresentato nella tavola allegata sub ".."

3.4. Modalità di attuazione

- 3.4.1.** Le opere e sistemazioni, di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2., devono essere complete di tutti gli impianti necessari, quali, a titolo esemplificativo, impianto di illuminazione, di smaltimento delle acque meteoriche, canalizzazioni per il posizionamento dei sottoservizi, nonché della necessaria segnaletica orizzontale e verticale.
- 3.4.2.** La sistemazione superficiale delle banchine del canale navigabile, per le aree di proprietà del Comune di Genova indicate nella tavola delle proprietà, allegata sub (...), è comprensiva della pavimentazione, dell'illuminazione e dei servizi di attracco, delle dotazioni di sicurezza relative, nonché della realizzazione delle reti tecnologiche sottostanti le banchine. Il canale navigabile dovrà essere studiato con dispositivi tali da garantire il ricircolo delle acque marine onde evitare il ristagno di acque portuali.
- 3.4.3.** La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste ai precedenti punti dovrà avvenire secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del PUO, che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché in conformità alle disposizioni stabilite nel presente atto.
- 3.4.4.** La realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, nonché di quelle per le telecomunicazioni resta in ogni caso disciplinata dell'art. 3, comma 3, L.R. n. 25/1995 e s.m.i., che non riconosce tali opere ammissibili a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

3.5. Modalità di realizzazione delle opere ed oneri relativi

- 3.5.1.** Le opere ricadenti di cui ai punti 3.2.1.2 e 3.2.1.3 su aree/immobili da alienare, in conformità a quanto previsto negli atti stipulati, saranno realizzate a carico dei soggetti aggiudicatari dei rispettivi lotti, secondo le modalità previste dal presente atto e tenendo conto delle flessibilità previste dalle Norme di Attuazione del PUO
- 3.5.2.** Tali opere saranno private asservite all'uso pubblico o comunque di interesse generale, e la relativa utilizzazione sarà oggetto di specifica disciplina tra il Comune e il proprietario e eventuali soggetti terzi (inclusi gli oneri di manutenzione); le predette opere sono conteggiate ai fini del reperimento delle dotazioni territoriali a standard e non formeranno oggetto di scomputo.
- 3.5.3.** La realizzazione delle opere stesse avverrà, a cura e spese del soggetto attuatore privato, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa; conseguentemente il soggetto attuatore assumerà ogni correlato onere e responsabilità in merito, manlevando espressamente il Comune da ogni e qualsiasi onere e responsabilità, anche rispetto ad azioni e/o rivendicazioni da parte di terzi.
- 3.5.4.** Le opere di cui ai punti 3.2.1.1., 3.2.1.6., 3.2.1.7., 3.2.1.8., 3.2.1.9., 3.2.1.10, 3.2.1.11, previste su aree di proprietà comunale non oggetto di alienazione, saranno realizzate a cura del Comune di Genova, e i soggetti attuatori comparteciperanno ai relativi costi tramite corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti, in relazione alla Superficie Agibile ed alla funzione da realizzare, ovvero nell'ambito del prezzo di vendita delle aree del PUO, qualora le parti stabiliscano di ricomprendere tali oneri nell'ambito del corrispettivo complessivamente pattuito.
- 3.5.5.** È fatta in ogni caso salva la possibilità di stabilire, tramite la stipulazione di apposita convenzione attuativa, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione o di porzioni funzionali delle stesse, per la parte ricadente su aree comunali, a

cura e spese del soggetto attuatore di uno o più lotti di intervento, nei modi previsti dall'art. 1, comma 2 lettera e) del D. Lgs. N. 50/2016 e s.m.i..

3.6. Standard urbanistici

- 3.6.1.** Qualora, in relazione all'attuazione di ogni singolo lotto, risultasse una eccedenza di aree per standard urbanistici rispetto al fabbisogno indotto dagli interventi privati, tale eccedenza potrà essere trasferita nel bilancio di lotti di successiva attuazione, in proporzione al fabbisogno di standard indotto dalla Superficie Agibile prevista e dalla relativa destinazione d'uso.
- 3.6.2.** Dovrà comunque essere garantita, in fase di attuazione di ciascun lotto di intervento, la sufficiente dotazione di standard urbanistici nell'ambito del PUO, reperita presso il lotto stesso o presso altri lotti subordinatamente alla definizione seguito di specifici accordi fra gli aggiudicatari dei diversi lotti, qualora fossero soggetti diversi, anche senza prevedere la cessione di tali aree fra i privati.
- 3.6.3.** In fase conclusiva degli interventi, è facoltà della Civica Amministrazione consentire, su istanza del soggetto attuatore, la monetizzazione di eventuali spazi a standard mancanti in relazione alle funzioni proposte, a fronte dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, proposti dall'operatore, per oggettive ragioni di inadeguatezza di tali spazi.

3.7. Adempimenti a carico del/i soggetto/i attuatore/i privato/i

3.7.1. Progettazione definitiva ed esecutiva

- 3.7.1.1.** I soggetti attuatori privati si obbligano, per è e/o aventi causa, a presentare, contestualmente al progetto edilizio per gli insediamenti privati, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione è prevista a carico del soggetto attuatore privato, in quanto ricadenti su aree oggetto di alienazione, nonché a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro e non oltre tre mesi dal rilascio del/dei titoli abilitativi relativo/i agli interventi previsti dal PUO, la progettazione esecutiva delle opere, di cui in precedenza sopra elencate, completa di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico - estimativo, necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione, se e in quanto stabilito nella relativa convenzione attuativa, nonché di quanto stabilito al successivo art. 15 (garanzie).
- 3.7.1.2.** La documentazione, di cui al precedente punto 3.7.1.1., dovrà inoltre essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.
- 3.7.1.3.** 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.
- 3.7.1.4.** si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente e motivatamente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

3.7.2. Imposizione di diritto di uso pubblico (asservimenti)

3.7.2.1. si impegna a costituire servitù di uso pubblico sulle seguenti aree opere e manufatti, da realizzarsi ai sensi dei precedenti punti..... :

3.7.2.1.1. Spazi destinati a impianto sportivo di uso pubblico su più livelli di almeno mq 6000 nel sub-settore 2-1;

3.7.2.1.2. Spazi interni ed esterni di accesso all'impianto sportivo, con "promenade" di uso pubblico in uso promiscuo al distretto commerciale tematico, poste su più livelli e relative vie di esodo, oltre che percorsi ciclabili adiacenti per complessivi mq 16300 ubicati nel sub-settore 2-1;

3.7.2.1.3. Aree verdi attrezzate di uso pubblico poste in adiacenza alla viabilità pubblica, per complessivi mq 5812, ubicati nei sub-settori 2-2a e 2-2b;

3.7.2.1.4. Aree pedonali di uso pubblico, posti alla quota di m 5 s.l.m., per complessivi mq 1026 ubicati nei sub-settori 2-2a e 2-2b;

3.7.2.1.5. Gli elaborati del PUO ipotizzano anche la realizzazione di spazi per convegni e pubblica aggregazione - spettacolo, anche a supporto delle attività espositive; qualora realizzati e convenzionati, detti spazi concorreranno al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici indotti dagli interventi privati;

3.7.3. Apertura al pubblico degli spazi ad uso pubblico – oneri manutentivi

3.7.3.1. La parte privata si impegna, per sé e suoi aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, di cui al precedente comma 3.5.1., assumendo a proprio carico gli oneri e le spese conseguenti; resteranno a favore della parte privata i proventi derivanti dalla gestione di tali spazi, nel rispetto delle condizioni definite in apposito disciplinare da definirsi tra il privato e il Comune. Qualora alcuni spazi fossero concessi in uso ad un soggetto terzo per lo svolgimento di attività di interesse pubblico e generale, lo stesso soggetto terzo gestore dovrà farsi carico della relativa manutenzione e spese di gestione.

3.7.3.2. Per quanto riguarda le modalità di utilizzo degli spazi di che trattasi, dovrà essere concordato e stipulato tra le parti, entro la data di rilascio del titolo edilizio abilitativo, apposito/i disciplinare/i di gestione al fine di definire, in particolare, gli orari di apertura degli spazi di uso pubblico, in analogia con gli orari di apertura con analoghi spazi pubblici urbani del contesto di riferimento; per quanto riguarda gli spazi verdi gli interventi minimi di manutenzione, da definirsi tramite apposito disciplinare; le condizioni e le modalità di gestione e fruibilità dell'impianto sportivo, di cui il disciplinare potrà stabilire l'utilizzo occasionale per manifestazioni ed eventi di pubblico interesse, e dei locali per congressi e spettacoli, al fine del rispetto di quanto previsto all'art. 12.1 delle Norme Generali del PUC.

Articolo 4. Contributo per oneri di urbanizzazione

4.1. si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo, ferma restando la facoltà delle parti di concordare, in fase di compravendita dei lotti, la modalità alternativa di pagamento, in analogia a quanto previsto al al precedente punto 3.5.2.

Articolo 5. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

- 5.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo, ferma restando la facoltà delle parti di concordare, in fase di compravendita dei lotti, la modalità alternativa di pagamento, in analogia a quanto previsto al precedente punto 3.5.2.
- 5.2. 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 6. PRESTAZIONI ERP/ERS (in caso di realizzazione di residenza)

- 6.1. L'attuatore privato si impegna a corrispondere l'importo dovuto, finalizzato a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi ERP, con le modalità e nei tempi previsti dalla L.R. n. 38/2007 e s.m.i., per gli interventi e sub-comparti attuativi che prevedano la realizzazione di immobili con destinazione residenziale.
- 6.2. Il soggetto attuatore si impegna (qualora la S.A. residenziale prevista nell'intero Progetto Urbanistico Operativo risulti complessivamente superiore a mq. 5000) a destinare una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq. 500, a ERS a canone moderato per 15 anni.
- 6.3. Per le finalità di cui ai precedenti punti 6.1 e 6.2, il soggetto attuatore si impegna, per sé e/o aventi causa, preliminarmente al rilascio del 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.
- 6.4. 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 7. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

- 7.1. 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.

Articolo 8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

- 8.1. La superficie del comprensorio interessato dal PUO sarà destinata agli usi specificati nelle NTA del PUO.
- 8.2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.
- 8.3. Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizioni di legge vigenti in materia, ivi compresi i tempi di realizzazione degli interventi.

Articolo 9. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

9.1. Fasi di intervento – prescrizioni particolari

- 9.1.1. L'attuazione degli interventi previsti dal PUO dovrà avvenire nel rispetto delle Norme di Attuazione.
- 9.1.2. Il PUO potrà essere attuato per fasi, con le modalità stabilite dalle relative Norme Tecniche di Attuazione; sono in ogni caso fatti salvi i tempi di realizzazione dei lavori previsti in contratti stipulati tra il Comune ed i soggetti attuatori dei singoli lotti;
- 9.1.3. Gli interventi edilizi dovranno conseguire apposita Autorizzazione Paesaggistica nei modi di legge.

- 9.1.4.** Fino al termine stabilito per l'attuazione del PUO, non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra diversi assegnatari, successivamente all'alienazione dei lotti stessi.
- 9.1.5.** In fase di rilascio dei titoli edilizi abilitativi riferiti ai diversi lotti di intervento ed allo scopo di agevolare la tempestiva e regolare esecuzione delle opere previste dal PUO, dovrà essere predisposto, in contraddittorio tra Comune e soggetto attuatore, un piano di viabilità di cantiere e, qualora necessario, un protocollo operativo di coordinamento delle fasi esecutive delle opere pubbliche e degli interventi privati.

9.2. Modalità e procedimenti attuativi

- 9.2.1.** Il soggetto titolare del/dei titolo/i edilizio/i abilitativo/i relativo/i agli interventi previsti dal PUO, ai fini dell'attuazione delle opere di urbanizzazione dovrà affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti punti, nel rispetto della vigente normativa, nonché garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto
- 9.2.2.** si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, preventivamente esaminata dall'Ufficio Alta Sorveglianza a successivamente, se e in quanto dovuto, 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, 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.
- 9.2.3.** 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 ad accedere ai cantieri per le opportune verifiche.
- 9.2.4.** 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.
- 9.2.5.** si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).
- 9.2.6.** Ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 15 (Garanzie) e 16 (inadempienze) l'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore incaricato, ai sensi del successivo articolo 12, procederà alle verifiche e/o ai nulla osta di competenza.
- 9.2.7.** 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.
- 9.2.8.** Possibili priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti privati potranno essere richieste dal Comune di Genova, in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.

- 9.2.9.** Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, 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.
- 9.2.10.** 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.
- 9.2.11.** assume a suo carico e/o di suoi aventi causa tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione degli interventi previsti 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, anche nel caso i lavori venissero realizzati su aree di proprietà comunale.

Articolo 10. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE PUBBLICHE

- 10.1. si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione, previste a suo carico, nel termine massimo stabilito dall'articolo 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i
- 10.2. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione poste a carico dei soggetti privati, di cui all'articolo 3; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 11 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 12 (modalità per l'asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).
- 10.3. Fatto in ogni caso salvo il rispetto dei termini di legge per gli interventi edilizi privati, eventuali tempistiche di realizzazione delle opere pubbliche potranno essere stabilite in sede di stipula degli atti di compravendita dei lotti e/o nell'ambito delle convenzioni attuative.
- 10.4. Il Comune è in ogni caso tenuto a garantire, entro il termine di validità del titolo edilizio abilitativo degli interventi privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate all'intervento privato stesso, da individuare in fase di rilascio del titolo edilizio abilitativo

Articolo 11. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEGLI ATTUATORI PRIVATI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

- 11.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, qualora a carico dei soggetti privati attuatori, 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. 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.
- 11.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.

- 11.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 11.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 11.7. 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.
- 11.8. 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 12. MODALITÀ PER L'ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

- 12.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 10 (Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e opere pubbliche), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la costituzione di servitù sulle opere di urbanizzazione e sulle aree, come previsto al precedente articolo 3, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere a carico della parte privata, di cui al richiamato art. 3.
- 12.2. La superficie delle aree da asservire di cui al precedente articolo 3 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti 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.
- 12.3. 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.
- 12.4. I contratti previsti dal presente articolo verranno stipulati entro sessanta giorni dall'approvazione del collaudo delle relative opere.

Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

- 13.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, le parti si impegnano, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, 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.
- 13.2. Le parti private attrici resteranno in ogni caso obbligate, in solido con gli eventuali successivi aventi causa, in caso di mancato formale ed integrale trasferimento degli obblighi medesimi; le parti private restano comunque obbligate in solido fino al momento del rilascio di idonea fideiussione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste a carico delle parti private stesse.
- 13.3. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione, eventuali subentri di terzi nelle obbligazioni residue in capo alle parti private 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 14. GARANZIE

- 14.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, in merito all'esecuzione delle opere di sua esclusiva competenza, ai sensi del precedente art. 3, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del/i titolo/i abilitativo/i, 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.

- 14.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare per ciascun titolo edilizio rilasciato; detto costo sarà risultante dal computo metrico - estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria" vigente al momento della richiesta del titolo edilizio abilitativo.
- 14.3. 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.
- 14.4. 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
- 14.5. 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.
- 14.6. 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.
- 14.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di asservimento delle opere e delle relative aree di sedime.
- 14.8. Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di 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.
- 14.9. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
- 14.10. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art. 3, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.

Articolo 15. INADEMPIENZE

- 15.1. Gli effetti delle inadempienze delle parti sono regolati da quanto previsto dalla normativa vigente e dalle specifiche pattuizioni oggetto del presente atto e/o delle convenzioni attuative;
- 15.2. 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.

- 15.3. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:
- 15.3.1.** gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 9 (Attuazione del Progetto).
 - 15.3.2.** mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
 - 15.3.3.** esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione e/o mancata ottemperanza agli obblighi di manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico con il presente atto;
 - 15.3.4.** rifiuto a stipulare gli atti di asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;
 - 15.3.5.** mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 14 (garanzie);
 - 15.3.6.** mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 13 (trasferimento degli immobili a terzi);
 - 15.3.7.** reiterate e/o gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.
- 15.4. Le parti riconoscono e danno espressamente atto altresì che le inadempienze eventualmente eccepite dalla parte privata nei confronti del Comune, rispetto ad impegni relativi a quanto oggetto del PUO in esame, anche previsti in atti diversi dalla presente convenzione, non potranno automaticamente determinare la decadenza della presente convenzione e/o delle convenzioni attuative, né del PUO stesso.
- 15.5. Resta in ogni caso nella facoltà delle parti la definizione di soluzioni bonarie al fine di prevenire controversie e ridefinire reciproci impegni ed accordi, nell'ambito del percorso di attuazione del PUO.

Articolo 16. TRASCRIZIONE

- 16.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese di e/o aventi causa, così come gli atti, di cui al successivo punto 17.2.
- 16.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari ai fini della costituzione di diritti reali, previsti dal presente atto.
- 16.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 9 (attuazione del progetto) e 10 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche).

Articolo 17. SPESE

- 17.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico di che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 17.2. Resteranno altresì a carico di 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 per il trasferimento/costituzione di diritti reali previsti in convenzione.

Articolo 18. EFFICACIA DEL PUO - RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PUO

- 18.1. Il presente PUO avrà efficacia per 10 anni, decorrenti dalla data della relativa approvazione.
- 18.2. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle Norme di Attuazione del presente PUO, approvate con deliberazione di Giunta Comunale n del, che si intendono integralmente richiamate, note ed espressamente accettate da

BOLLA