

FRANCESCO BONINI Notaio
16122 GENOVA - Via Assarotti, 4/4 - Tel. (010) 876.597 - 815706 - Fax (010) 8461767
E-Mail: fbonini@notariato.it



Numero 46.427 di Repertorio
Numero 8.283 di Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA
Repubblica Italiana

L'anno duemilasei ed il giorno dieci del mese di Febbraio in Genova via Garibaldi civico numero nove - palazzo Galliera. Innanzi a me Dottor Francesco BONINI Notaro in Ronco Scrivia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari,

sono comparsi i Signori:

per una parte:

[redacted] in Genova via Garibaldi n 9, il quale dichiara di agire ed interviene nel presente atto quale dirigente del
- "COMUNE DI GENOVA" con sede in Genova, via Garibaldi n. 9, codice fiscale 00856930102, il quale dichiara di essere munito degli idonei poteri a quanto infra ai sensi dell'art.107 lett. c del D.LGS. ----- 267/2000 ed in esecuzione della delibera della Giunta Comunale N.1239 del 15 Dicembre 2005, nonchè in forza del vigente Statuto dell'Ente;
per l'altra parte:

[redacted], domiciliato per la carica a Genova via XX Settembre n.8/30, imprenditore, il quale dichiara di agire ed interviene nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico della
- "SERANDA - Società a responsabilità limitata", abbreviato "SERANDA - S.R.L." con sede legale in Genova via XX Settembre n.8/30, con capitale sociale di Euro 12.480,00, iscritta al Registro delle Imprese di Genova e titolare del codice fiscale 03833870102, il quale dichiara di essere munito dei poteri a quanto infra in forza dello Statuto sociale. La quale Società interviene nel presente atto nella qualità di proprietaria di una parte degli immobili interessati dal Progetto Unitario e in qualità di mandatario della parte rimanente, di seguito, per brevità, indicato come la "parte privata" e/o la "Società".
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaro sono certo,

premessi che:

1) la Società "SERANDA - S.R.L." è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Comune di Genova via Costa del Vento, iscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, Catasto Terreni sezione 2, foglio 19, mappali 991, 261 parte, delimitato con tinta blu nella tavola n. PU.45 "Individuazione perimetri proprietà e PU su NCT" che, previa vidimazione

[Handwritten signature]

della parti e di me Notaro si allega al presente atto sotto la lettera "A", e che lo stesso complesso immobiliare è altresì censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sezione VOL, foglio 19, mappale numero 261, subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 26 e 27;

2) tale complesso immobiliare è attualmente in piena, libera e assoluta proprietà della Società essendole pervenuto per atto a mio rogito in data 22 Novembre 2005, numero 45.797 di Repertorio, registrato a Genova il 22 Novembre 2005 al N.9400, e trascritto all'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova il 23 Novembre 2005 R.P.N. 42057, nel quale atto la Società acquistava parte dei fabbricati insistenti sull'indicata area;

3) la Società "SERANDA - S.R.L." è mandataria e non proprietaria di parte del complesso immobiliare sito in via Costa del Vento, di proprietà dei signori

bre 1960, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla sezione VOL, foglio 19, mappale 261, subalterni 13, 16, 18, 22 e 23, compresa nel perimetro delineato con tinta blu nella tavola n. PU.45 "Individuazione perimetri proprietà e PU su NCT" già allegata al presente atto sotto la lettera "A", in forza del mandato contenuto nel sopracitato atto a mio rogito in data 22 Novembre 2005;

4) la superficie del Progetto Unitario, delimitato con tinta rossa nelle tavole n. PU.45 e n. PU.46, che previa sottoscrizione delle parti e di me Notaro si allegano rispettivamente al presente atto sotto le lettere "A" e "B" misurata sul rilievo è pari a circa 2190 (duemilacentonvoanta) metri quadrati;

5) la Società, relativamente al complesso immobiliare sopra descritto, in data 4 Marzo 2005 ha presentato istanza per la verifica di ammissibilità dell'intervento alla procedura di Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato di riqualificazione urbana e ambientale per il recupero di un organismo edilizio ex cartiera a funzioni residenziali e la realizzazione di parcheggi privati e di spazi pubblici, con parziali demolizioni e accantonamento S.A., e all'approvazione dei relativi Progetti Definitivi per i singoli lotti individuati (ed all'ottenimento del relativo titolo edilizio);

6) il Progetto Unitario comprende un'area privata, come sopra descritta, perimetrata in colore blu nella tavola n. PU.45 (allegata al presente atto sotto la lettera "A") ed aree di proprietà pubbliche, comprese nel perimetro in tinta rossa nella stessa tavola e corrispondenti a quota parte di via Costa del Vento, strada pubblica in forza della DCC n.834 del 21.05.1973, e in piccola parte della proprietà pubblica di pertinenza alla scuola esistente, iscritta al Catasto Terreni, sezione 2, foglio 19, mappale 799;



- 7) l'area del Progetto Unitario è classificata sottozona AS dal vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.03.2000, e in minima parte in sottozona FF in corrispondenza della proiezione della nuova scala di collegamento alla scuola esistente;
- 8) il Progetto Unitario individua tre lotti di intervento A, B e C, così come individuati nella tavola n. PU.46 (allegata al presente atto sotto la lettera "B");
- 9) il lotto C comprende opere di interesse pubblico;
- 10) in particolare il Progetto Unitario, il cui limite è evidenziato in colore rosso sulla tavola n. PU.45, allegata al presente atto sotto la lettera "A", prevede interventi di:
- 10.1 - demolizione di superfetazioni, edifici incompatibili e di parti di edifici compatibili in stato di comprovato dissesto statico e accantonamento della relativa Superficie Agibile non riutilizzata in sito;
- 10.2 - risanamento conservativo dei due edifici di pregio architettonico per residenze (lotti A e B);
- 10.3 - costruzione di box e parcheggi privati in nuove strutture compatibili con il paesaggio e l'ambiente;
- 10.4 - sistemazione delle aree libere per spazi e percorsi pedonali ad uso pubblico (lotto C);
- 10.5 - sistemazione delle aree di pertinenza private;
- 11) la Superficie Agibile esistente nel complesso immobiliare compreso nel Progetto Unitario è pari a circa 3.810 (tremilaottocentodieci) metri quadrati;
- 12) la Superficie Agibile utilizzata dal progetto, quindi conservata in sito, è pari a circa 1.306 (milletrecentosei) metri quadrati;
- 13) l'esecuzione delle demolizioni previste dal Progetto Unitario consentirà di disporre quindi di circa 2.504 (duemilacinquecentoquattro) metri quadrati di Superficie Agibile da utilizzare conformemente alle disposizioni dettate dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale;
- 14) in data 22 Marzo 2005 si è svolta la seduta referente in conformità alle procedure di legge riguardanti l'istituto della Conferenza di Servizi;
- 15) la Commissione Edilizia, esaminato il progetto nella seduta del 1 Luglio 2005, ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- 16) il progetto, a seguito delle osservazioni e dei rilievi di cui sopra e delle conseguenti integrazioni e/o modifiche, è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, relativi al Progetto Unitario composto dai seguenti elaborati:
- 16.1 - relazione illustrativa - PU-r .01/.07
data 22-3-05, tav.n.PU-r .01, oggetto: descrizione dell'intervento;
- data 22-3-05, tav.n.PU-r .02, oggetto: temi della riqualificazione urbana, funzionale e ambientale;
- data 22-3-05, tav.n.PU-r .03, oggetto: condizioni di fatti-

bilità e compatibilità urbanistica;

data 22-3-05, tav.n.PU-r .04, oggetto: condizioni di fattibilità e compatibilità urbanistica;

data 22-3-05, tav.n.PU-r .05, oggetto: condizioni di fattibilità e compatibilità urbanistica;

data 22-3-05, tav.n.PU-r .06, oggetto: condizioni di fattibilità e compatibilità urbanistica;

data 22-3-05, tav.n.PU-r .07, oggetto: schema di attuazione - fattibilità geologica e idraulica;

16.2 - elaborati grafici - PU .01/.44

data 22-3-05, tav.n.PU .01, oggetto: inquadramento territoriale: CTR 1/5000;

data 22-3-05, tav.n.PU .02, oggetto: inquadramento: PTCP 1/25000;

data 22-3-05, tav.n.PU .03, oggetto: inquadramento: PUC, livello puntuale PTCP 1/5000;

data 22-3-05, tav.n.PU .04, oggetto: inquadramento: PUC, zonizzazione 1/5000;

data 22-3-05, tav.n.PU .05, oggetto: inquadramento: PUC, suscettività d'uso 1/5000;

data 22-3-05, tav.n.PU .06, oggetto: inquadramento: Vincoli 1/5000;

data 28-6-05, tav.n.PU .07, oggetto: stato attuale - planimetria perimetro PU e proprietà 1/1000;

data 22-3-05, tav.n.PU .08, oggetto: foto stato attuale - viste d'insieme;

data 22-3-05, tav.n.PU .09, oggetto: foto stato attuale - viste d'insieme;

data 22-3-05, tav.n.PU .10, oggetto: confronto foto storica/attuale;

data 22-3-05, tav.n.PU .11, oggetto: foto stato attuale - interni - lotto A;

data 22-3-05, tav.n.PU .12, oggetto: foto stato attuale - interni - lotto B;

data 22-3-05, tav.n.PU .13, oggetto: foto stato attuale - interni - lotto C;

data 22-3-05, tav.n.PU .14, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano IV "tetto" 1/200;

data 22-3-05, tav.n.PU .15, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano III "luce" 1/200;

data 22-3-05, tav.n.PU .16, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano II "pietra" 1/200;

data 22-3-05, tav.n.PU .17, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano I 1/200;

data 28-6-05, tav.n.PU .18, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano terra 1/200;

data 22-3-05, tav.n.PU .19, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano -1 1/200;

data 28-6-05, tav.n.PU .20, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano -2 1/200;



data 22-3-05, tav.n.PU .21, oggetto: stato attuale - computo SA - pianta piano -3 "piazza" 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .22, oggetto: stato attuale - prospetto sud 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .23, oggetto: stato attuale - prospetto est 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .24, oggetto: stato attuale - sezione trasversale 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .25, oggetto: stato attuale - prospetto ovest 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .26, oggetto: stato attuale - prospetto nord 1/200;
data 28-6-05, tav.n.PU .27, oggetto: stato attuale - computo SA - schemi riassuntivi SA esistente;
data 28-6-05, tav.n.PU .28, oggetto: stato attuale/progetto - computo SA - schemi riassuntivi SA demolita;
data 28-6-05, tav.n.PU .29, oggetto: stato attuale/progetto - schema demolizioni;
data 22-3-05, tav.n.PU .30, oggetto: progetto - computo SA - schemi riassuntivi SA conservata;
data 28-6-05, tav.n.PU .31, oggetto: progetto - tabella riassuntiva computo SA;
data 28-6-05, tav.n.PU .32, oggetto: progetto - planimetria intervento 1/500;
data 22-3-05, tav.n.PU .33.1, oggetto: assetto progettuale e inserimento nel contesto - vista 1;
data 22-3-05, tav.n. PU .33.2, oggetto: assetto progettuale e inserimento nel contesto - vista 2;
data 28-6-05, tav.n. PU .34, oggetto: progetto - spazi e percorsi ad uso pubblico 1/200;
data 28-6-05, tav.n. PU .35, oggetto: progetto - verde e spazi aperti 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .36, oggetto: progetto - profilo 1/1000 e sezione A-A 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .37, oggetto: progetto - prospetto sud 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .38, oggetto: progetto - sezione prospetto B-B 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .39, oggetto: progetto - sezione C-C 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .40, oggetto: progetto - prospetto ovest 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .41, oggetto: progetto - prospetto est 1/200;
data 22-3-05, tav.n.PU .42, oggetto: progetto - schema di attuazione - lotto di intervento A;
data 22-3-05, tav.n.PU .43, oggetto: progetto - schema di attuazione - lotto di intervento B;
data 28-6-05, tav.n.PU .44, oggetto: progetto - schema di attuazione - lotto di intervento C;

PU .45, oggetto: individuazione perimetri di proprietà e PU su NCT;

PU .46, oggetto: progetto - spazi e percorsi ad uso pubblico 1/200;

16.3 - allegati

ALL .01/.02 (22-3-05)

ALL .02 - planimetrie catastali 1940.

17) Nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n.1239 del 15 Dicembre 2005;

Visti:

- il D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380;

- la legge Regione Liguria 04 Settembre 1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;

la legge Regione Liguria 07 Aprile 1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione delle legge medesima;

- le norme di attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10 Marzo 2000.

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 Unitario di riqualificazione urbana e ambientale per il recupero di un organismo edilizio ex cartiera a funzioni residenziali e la realizzazione di parcheggi privati e di spazi pubblici, con parziali demolizioni e accantonamento S.A., nel Borgo di San Bartolomeo delle Fabbriche, via Costa del Vento, Circoscrizione di Voltri, come precedentemente individuata, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che, con gli elaborati grafici e descrittivi sopra indicati, devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

2.1.1. La parte privata si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del citato progetto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio definite nella tavola n PU.46, allegata al presente atto sotto la lettera "B";

2.1.1.1. - sistemazione area piazzetta pubblica esistente pari a circa 76 (settantasei) metri quadrati (area evidenziata in colore blu tratteggiato e distinta con il numero 5);

2.1.1.2. - realizzazione scalinata per ricucire la crosa di via Costa del Vento pari a circa 21 (ventuno) metri quadrati, di cui circa 12 (dodici) metri quadrati su suolo pubblico (area evidenziata in colore arancio e blu tratteggiato e distinta con il numero 1b) e circa 9 (nove) metri quadrati su proprietà privata (area evidenziata in colore giallo tratteg-

FRANCESCO BONINI Notaio
I6122 GENOVA - Via Assarotti, 4/4 - Tel. (010) 876.597 - Fax (010) 8461767
E-Mail: fbonini@notariato.it



giato e distinta con il numero 1a);

2.1.1.3. - realizzazione piazza-terrazza panoramica sulla copertura del parcheggio interrato e sistemazione dei sedimi liberati dalla demolizione delle superfetazioni, per complessivi 345 (trecentoquarantacinque) metri quadrati circa (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 2);

2.1.1.4. - Collegamento pedonale tra la parte bassa della crocia di via Costa del Vento e la scuola esistente per complessivi 93 (novantatre) metri quadrati circa, di cui circa 74 metri quadrati ricadenti in aree private (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 3) e 19 metri quadrati corrispondenti al sedime della scala ricadente in aree di proprietà pubblica (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 4);

2.1.2. - L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di idoneo titolo abilitativo. La parte privata si obbliga a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sopra elencate, completa del computo metrico - estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui al successivo articolo 5 (scomputo dal contributo di concessione edilizia) e 13 (garanzie).

2.1.3. - Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.

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

2.1.5. - Là dove richiesto, le opere saranno complete delle infrastrutture tecnologiche, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali.

In particolare l'impianto di illuminazione dovrà essere a circuiti separati distinguendo la parte pubblica da quella privata; l'impianto relativo al pubblico uso dovrà essere a circuito indipendente e dovrà comprendere l'allaccio alla rete comunale esistente nonché l'adeguamento circuitale necessario.

2.2. - Cessione delle aree, degli impianti e dei manufatti

2.2.1. - La parte privata, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna a cedere al Comune di Genova le seguenti aree, le opere, gli impianti e manufatti su di esse realizzati, come meglio definiti nella tavola n. PU.46, allegata al presente atto sotto la lettera "B";

2.2.1.1. - quota parte della scalinata di ricucitura della

crosa di via Costa del Vento, realizzata su proprietà privata pari a circa 9 (nove) metri quadrati (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 1a);

2.2.1.2. - scala metallica di collegamento alla scuola esistente, con proiezione su terreno di proprietà pubblica pari a circa 19 (diciannove) metri quadrati (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 4);

2.3. - Imposizione di servitù di uso pubblico

2.3.1. - La parte privata, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna a costituire servitù di uso pubblico sulle seguenti aree, le opere, gli impianti e manufatti su di esse realizzati, come meglio definiti nella tavola n. PU.46, allegata al presente atto sotto la lettera "B";

2.3.1.1. - area sistemata della piazza-terrazza panoramica, sulla copertura del parcheggio interrato, comprensiva dei sedimi liberati dalla demolizione delle superfetazioni, per complessivi 345 (trecentoquarantacinque) metri quadrati circa (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 2);

2.3.1.2. - collegamento pedonale tra la parte bassa della crosa di via Costa del Vento e la scuola esistente per complessivi 74 (settantaquattro) metri quadrati circa, ricadenti in aree private (area evidenziata in colore giallo tratteggiato e distinta con il numero 3);

2.3.2.- La parte privata si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, elencati al precedente comma 2.3.1., assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

2.3.3. - La parte privata si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune di Genova le aree, le opere, gli impianti ed i manufatti su di esse realizzati, elencati al precedente comma 2.3.1., a semplice richiesta, qualora si dovesse prefigurare un utilizzo finalizzato al soddisfacimento dell'interesse pubblico.

Articolo 3 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.1. La parte privata 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, definito sulla base della legge Regione Liguria 07 Aprile 1995 n. 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

Articolo 4 - CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

4.1. - 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

FRANCESCO BONINI Notaio
16122 GENOVA - Via Assarotti, 4/4 - Tel. (010) 876.597 - Fax (010) 8461767
E-Mail: fbonini@notariato.it



D.P.R. n. 380/2001, definito sulla base della legge Regione Liguria 07 Aprile 1995 n. 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

4.2. - A norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria 07 Aprile 1995 n. 25, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

Articolo 5 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

5.1. - Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 3, 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, elencate al precedente articolo 2.1.1.2, 2.1.1.3, 2.1.1.4..

5.2. - Il costo delle opere, determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria relativo all'anno 2005 (prezzi riferiti al mese di Novembre 2004), ammonta ad Euro 35.568,78 (trentacinquemilacinquecentosessantotto virgola settantotto) che, scontato della media delle percentuali di ribasso per l'affidamento in appalto di lavori similari da parte del Comune di Genova corrispondente al 14,30% (quattordici virgola trenta per cento) si riduce ad Euro 30.482,44 (trentamilaquattrocentoottantadue virgola quarantaquattro).

5.3. - Gli importi delle opere ammessi a scomputo si intendono non imponibili ai fini dell'applicazione dell'IVA, siccome concernenti opere eseguite in sostituzione di prestazioni pecuniarie non imponibili.

5.4. - Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione indicati dalla parte privata soltanto a titolo provvisorio, con riserva di procedere al loro accertamento in via definitiva, in base al computo metrico - estimativo che la parte presenterà ai sensi del precedente punto 2.1.2., da redigersi con riferimento ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, scontato della media delle percentuali di ribasso per l'affidamento in appalto di lavori similari da parte del Comune di Genova, ed al netto dell'IVA.

5.5. - La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico, elencate al precedente articolo 2, 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 afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto

a conguaglio.

5.6. - La parte privata, se il costo complessivo delle opere risulterà invece inferiore all'importo del contributo medesimo, corrisponderà al Comune, nei termini e modi di legge, la differenza a suo debito.

Articolo 6 - ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

6.1. - 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.

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

Articolo 7 - DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

7.1. - La superficie del comprensorio interessato dal Progetto Unitario sarà destinata agli usi specificati nel progetto.

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

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

Articolo 8 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO

8.1. - Il Progetto Unitario prevede tre lotti di intervento A, B e C, ciascuno oggetto di distinto titolo abilitativo.

8.2. - La parte privata si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione, connesse al lotto C, congiuntamente all'intervento privato (lotto A e B).

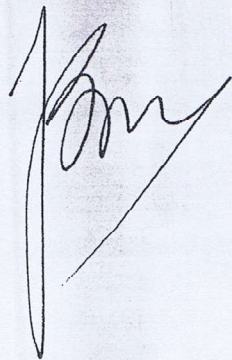
8.3. - La parte privata si obbliga, inoltre, ad eseguire le opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, nonché alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento.

8.4. - 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 13 (garanzie) e 14 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.

8.5. - 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.

La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni della Unità Organizzativa Difesa del Territorio.

8.6. - Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione e nella eventuale cessione delle relative aree



potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.

Articolo 9 - TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO DELLE AREE RELATIVE

9.1. - La parte privata si impegna a completare e a rendere agibili le opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 15 del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, per i tre singoli lotti (A, B e C).

9.2. - Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dei lotti A e B, si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione connesse al lotto C, di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 10 (esecuzione dei lavori) e 11 (modalità della cessione delle aree e della costituzione di servitù di uso pubblico).

Articolo 10 - ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITA' RELATIVE

10.1. - L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà coordinata e controllata dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali ed i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

10.2. - La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata al Settore Edilizia Privata ed all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

10.3. 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 incaricato dalla Civica Amministrazione.

10.4. - Anche per gli eventuali collaudi statici dei manufatti assoggettati a particolari procedure, il Comune si riserva la nomina del collaudatore.

10.5. - Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

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

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

Articolo 11 - MODALITA' PER LA CESSIONE/COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO DELLE AREE, OPERE ED IMPIANTI

11.1. - Fermo restando quanto previsto all'articolo 9 (termi-

ni massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/ costituzione servitù di uso pubblico delle aree relative), il contratto od i contratti definitivi necessari per la cessione e/o costituzione di servitù sulle opere di urbanizzazione e sulle relative aree, da realizzarsi a norma del precedente articolo 2, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione a carico della parte privata.

11.2. - La superficie delle aree cedende e/o gravate da servitù di uso pubblico di cui al precedente articolo 2 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la sua esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi a cura e spese della parte privata, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

11.3. - Le parti oggetto di cessione, che dovranno essere cedute libere 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 12 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

12.1. - In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del Progetto Unitario, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

Articolo 13 - GARANZIE

13.1. - A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a carico della parte privata, nei modi e nei termini previsti dal presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fidejussione bancaria, rilasciata da un istituto di credito autorizzato alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

13.2. - L'importo della fidejussione sarà commisurato al costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si impegna a realizzare a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, così come definiti al precedente articolo 3, risultante dal computo metrico - estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della

Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria" relativo all'anno 2005 (prezzi riferiti al mese di Novembre 2004) e sarà scontato della media delle percentuali di ribasso per l'affidamento in appalto di lavori similari da parte del Comune di Genova.

13.3. - L'importo della fidejussione 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.

13.4. - Si dà atto che la parte privata ha determinato in via preliminare tale importo, sulla base degli elaborati di progetto, per un importo pari ad Euro 35.238,47 (trentacinquemiladuecentotrentotto virgola quarantasette) e che pertanto la fidejussione dovrà, inizialmente, essere costituita per l'importo stesso, maggiorato del 10% e, quindi, per l'importo di Euro 38.762,32 (trentottomilasettecentosessantadue virgola trentadue).

13.5. - La parte privata dovrà aggiornare l'importo della fidejussione, 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 2.1.2..

13.6. - L'importo della fidejussione 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.

13.7. - La garanzia di cui sopra sarà, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotta parzialmente fino alla misura del 90%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferisce, da farsi constatare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

13.8. - Il residuo 10% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione e/o asservimento all'uso pubblico delle opere e delle relative aree di sedime.

13.9. - La fidejussione dovrà abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello

E-Mail: fbonini@notariato.it



stesso codice.

Articolo 14 - INADEMPIENZE

14.1. - 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 potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.

14.2. - Il Comune di Genova potrà risolvere la convenzione, previa semplice diffida mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nei seguenti casi:

14.2.1. - mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;

14.2.2. - esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

14.2.3. - rifiuto a stipulare gli atti di asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;

14.2.4. - mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 13 (garanzie);

14.2.5. - mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 12 (trasferimento degli immobili a terzi);

14.2.6. - reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 15 - TRASCRIZIONE

15.1. - La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata.

15.2. - 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.

15.3. - L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo 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 8 (attuazione del progetto) e 9 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative).

Articolo 16 - SPESE

16.1. - 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.

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

Articolo 17 - RINVIO AL CAPITOLATO GENERALE DEL COMUNE

17.1. - Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n.145 del 19.04.2000, di cui la parte privata dichiara di essere a conoscenza.

Richiesto io Notaro ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti che lo approvano e lo confermano e con me Notaro lo sottoscrivono.

Occupi ventotto facciate e quanto fin qui della ventinovesima di otto fogli scritti da persona di mia fiducia e da me Notaro.

F.to:

E-Mail: fbonini@notariato.it

