

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA QUALE ZONA DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/97.

PREVENTIVO ASSENSO DEL COMUNE DI GENOVA PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO AVENTE VALORE DI PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA TRAMITE RICORSO ALLA PROCEDURA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DI CUI ALL'ART. 59 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 36/97 E S.M.I.

APPROVAZIONE DI LIMITATA RETTIFICA DEL PERIMETRO DI PUO RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PUC.

APPROVAZIONE DELL'INERENTE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA.

1

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 24 in data 25 marzo 2010;

Su proposta della Sindaco e Assessore alla Pianificazione Strategica, Urbanistica e Urban Lab Marta Vincenzi di concerto con l'Assessore ai Lavori Pubblici e attuazione Grandi Progetti viari e di Riquilificazione Urbana e attuazione degli strumenti di partecipazione alle fasi di progettazione definitiva e realizzazione Mario Margini,

Premesso che:

l'area e gli immobili di proprietà comunale del mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna, siti al civico 67 di Corso Sardegna nel centro del quartiere di San Fruttuoso nel lotto compreso tra Corso Sardegna, Via Varese e il complesso religioso del convento di Sant'Agata, sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sez. 1 foglio 51 mappali 179-180-181-182-183-184-458-459-460-461-462-463-464;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 1787 in data 23 dicembre 1999, il Comune di Genova ha aderito al concorso nazionale di "progettazione partecipata e comunicata" promosso da Istituto Nazionale di Urbanistica, World Wild Found, Ministero dell'Ambiente e Associazione Nazionale Comuni d'Italia, proponendo come tema progettuale il recupero dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna;

dagli esiti del concorso bandito dalla Civica Amministrazione è scaturita una proposta progettuale cui l'Amministrazione si è impegnata a dare corso, optando di procedere tramite una operazione di project financing a totale carico del soggetto proponente;

detta area risulta in oggi dismessa a causa dell'avvenuto trasferimento dell'attuale mercato annonario nella struttura appositamente realizzata a Bolzaneto;

detta area, e le contigue costituenti il Distretto logistico mercato ortofrutticolo di corso Sardegna di cui infra, si configurano quale zona di recupero in quanto zona degradata ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 457 del 1978, la cui trasformazione è demandata, ai sensi del vigente PUC, alla preventiva approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo;

Premesso altresì che:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20.3.2002 è stato approvato l'inserimento dell'intervento per la riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, tra le opere realizzabili con capitale privato con la procedura prevista dall'allora vigente art. 37 bis della Legge 109/1994, cosiddetto project financing;

entro il termine di legge del 30.6.2003 l'impresa Rizzani De Eccher spa ha trasmesso, ai sensi di quanto sopra, una proposta per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, comprensiva dell'elenco delle opere edili di cui si prevede la realizzazione;

con deliberazione G.C. n. 705/2003 in data 8.3.2007 è stata incaricata una commissione tecnica interna per la valutazione delle proposte di project financing, la quale ha ritenuto la proposta tecnicamente ammissibile, in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, rendimento, costo di gestione e manutenzione, durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;

la medesima commissione ha inoltre indicato l'opportunità di predisporre, unitamente alla progettazione definitiva, il Progetto Unitario Operativo (PUO), quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento in argomento;

il Consiglio Comunale ha fatto proprie le valutazioni tecniche della Commissione, deliberando che per l'esecuzione dell'intervento in argomento sarebbe stata altresì necessaria la predisposizione, da parte della Società di un PUO, da approvarsi congiuntamente al progetto definitivo;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 3 aprile 2007, è stata approvata la proposta, dichiarata di pubblico interesse, presentata da Rizzani De Eccher S.p.A., per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, mediante la procedura di project financing;

con il sopraccitato provvedimento è stata approvata la proposta presentata dalla Rizzani De Eccher S.p.A., corredata dal progetto preliminare, dalla bozza di

convenzione per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, e dal Piano economico-finanziario;

detto provvedimento ha pertanto dichiarato la Rizzani De Eccher S.p.A., Promotore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 154 del D.Lgs.vo 163/2006 da evidenziare nel bando di gara;

nello stesso bando di gara è stato stabilito espressamente che *“il bando, precisi che gli oneri derivanti da modifiche imposte nel corso della Conferenza dei Servizi da Enti e/o soggetti terzi rispetto al Comune (a titolo esemplificativo Soprintendenza/Provincia/Vigili del Fuoco) a seguito dello sviluppo della progettazione definitiva, saranno posti a carico del futuro Concessionario, fermo restando quanto previsto all'art. 23 della bozza di convenzione in ordine al riequilibrio del piano economico finanziario”*;

in allora è stato pertanto conferito mandato alla Giunta di approvare, eventualmente in fase successiva, previo accordo col Promotore o con il Concessionario, le modifiche divenute necessarie ai contenuti progettuali, economico finanziari e convenzionali determinate dallo svolgimento dell'iter procedurale connesso all'esecuzione dei lavori e di prefigurare altresì la stipulazione dei contratti di vendita dei diritti reali, purchè coerenti o comunque conseguenti allo sviluppo degli indirizzi progettuali del PUO;

il Comune di Genova ha bandito, con inerente avviso pubblico la relativa selezione per valutare e scegliere la migliore offerta da confrontare con quella del Promotore ai sensi del D. Lgs.163/2006;

con Determinazione Dirigenziale n. 2008/115.24.3/13 del 25 giugno 2008 del Coordinamento Ambito 3 – Bassa Valbisagno – della Direzione Servizi Tecnici, non essendo pervenuta alcuna domanda di partecipazione alla suddetta gara, oltre a quella presentata dal Promotore, è stata aggiudicata a Rizzani De Eccher S.p.A la concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna;

successivamente, a seguito di aggiornamenti e approfondimenti, sono emerse ulteriori e diverse esigenze di interesse pubblico che hanno reso necessario apportare modifiche parziali alla proposta originaria di Project Financing, determinate fondamentalmente dalla necessità di impostare una diversa e migliore distribuzione dei volumi e delle funzioni all'interno del comparto;

Premesso altresì che:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 197/2009 sono state approvate, in relazione alla concessione di costruzione e gestione alla Società Rizzani De Eccher S.p.A. dell'intervento di Riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i, in ordine alle sopraccitate modificazioni, le specificazioni da apportare allo

schema di convenzione siglato tra Comune di Genova e Società Rizzani De Eccher S.p.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2007;

pertanto la Società è Promotore e Aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art.154 del D.legs. 163/2006, della concessione di progettazione costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del Mercato generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna;

a seguito del mandato ricevuto dal Consiglio Comunale con la innanzi richiamata DCC 54/07, le Parti hanno posto in essere trattative per il migliore perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della proposta, concordando l'adozione di modifiche parziali della proposta di riqualificazione dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna;

in particolare le suddette modifiche rispetto al progetto preliminare approvato riguardano:

- la realizzazione di una sala polivalente con 200 posti a sedere con una superficie agibile pari a mq. 700 circa;
- l'estensione della superficie agibile della sezione della Polizia Municipale a mq. 800 circa;
- l'estensione della superficie agibile della residenza specializzata universitaria a circa mq. 5.200 e il contestuale incremento del numero di posti letto a circa 230;
- la realizzazione di un complesso denominato "Centro Diagnostico della bassa Val Bisagno" per l'esercizio delle funzioni socio-sanitarie su una superficie lorda di almeno mq. 3.800 in sostituzione del Centro Medico Tematico e dell' accesso Socio - Sanitario;
- la realizzazione nell' ambito dei parcheggi pertinenziali di 230 posti auto, per una superficie pari a circa mq. 6.600;
- la riduzione della consistenza del Distretto Sociale da circa mq. 570 a circa mq. 400;
- la riduzione della superficie agibile degli asili nido da 1650 mq a 1520 mq;

in data 01/07/09 con atto di repertorio n. 66713, di fronte al Segretario Generale del Comune di Genova, tra il Comune di Genova e Rizzani de Eccher S.p.A. è stata stipulata la "*Convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Riqualificazione e Recupero del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna" a Genova*", (di seguito "Concessione");

il sopraccitato atto di "Concessione " ha altresì preso atto della necessaria ridefinizione, anche progettuale, delle funzioni descritte nell'atto a fronte delle quali è stato stabilito di stipulare una convenzione integrativa della "Concessione" denominata "addendum", nell'ambito della quale potrà essere anche ridefinito il Piano Economico Finanziario del project financing;

la "Concessione" di cui al precedente capoverso, detta altresì i tempi e i modi di presentazione, validazione ed approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'intervento di riqualificazione e recupero del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna oltrechè le modalità di convenzionamento di alcuni spazi pubblici, di pubblico interesse o di interesse generale nonché il rinvio di alcuni aspetti all'"addendum" da stipularsi prima del rilascio del provvedimento edilizio relativo all'intervento di riqualificazione di cui trattasi;

con detta "Concessione" il Comune di Genova ha assegnato l'area con entrostanti fabbricati di cui in premessa in concessione, per la maggior parte, e promessa in concessione, per parte minoritaria, alla Società;

Premesso inoltre che:

il vigente PUC include detto compendio immobiliare nel Distretto logistico – Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna nella Circoscrizione di San Fruttuoso – III Bassa Val Bisagno, la cui disciplina sottopone gli interventi alla preventiva approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (PUO) esteso all'intera zona;

il Distretto individuato dal PUC, oltre al compendio immobiliare del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna innanzi descritto, include le seguenti: aree appartenenti al demanio stradale comunale, nello specifico parti della via Carlo Varese, e un'area, individuate al fg. 51 mapp. 260 per una dimensione di circa 50 mq, costituente porzione delle pertinenze del complesso conventuale Maestre Pie di Sant'Agata di proprietà dell'omonimo Conservatorio;

le aree stradali di proprietà comunale, non oggetto di specifica concessione alla Società ai sensi della "Concessione" innanzi richiamata, saranno messe a disposizione dal Comune alla Società ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUO e delle opere complementari ai parcheggi pubblici e privati previsti in sottosuolo con la contestuale sistemazione della superficie viaria;

il Conservatorio delle Maestre Pie di Sant'Agata ha ottenuto dalla Civica Amministrazione, con il permesso di costruire n. 102 in data 15.02.08, la possibilità di realizzare un intervento di restauro - risanamento conservativo ed ampliamento di fabbricato esistente per la realizzazione di una residenza protetta per anziani nell'ambito dell'omonimo complesso conventuale;

con nota prot. n. 329703 del 12 agosto 2009 la Civica Amministrazione ha provveduto a comunicare, al legale rappresentante del Conservatorio, che il provvedimento di costruire sopraccitato contiene la previsione di cessione di un tratto di cortile di proprietà del Conservatorio stesso, destinati dal vigente PUC a strada pubblica di nuova costruzione di collegamento tra via Toselli e Corso Sardegna;

è stato peraltro sottolineato nella sopraccitata nota come il rispetto di tale previsione si configuri quale “conditio sine qua non” per l’ottenimento del permesso di costruire rilasciato a favore del Conservatorio;

peraltro il progetto presentato dalla Congregazione Suore Maestre Pie di Sant’Agata per la realizzazione di Residenza protetta per anziani in via De Paoli ha recepito tale previsione impostando il nuovo edificio in modo tale da non interferire con l’attuazione della viabilità pubblica, dichiarando la disponibilità a cedere al Comune la porzione di tale area;

In data 22/03/2010 è stato stipulato tra il Conservatorio “Maestre Pie di Sant’Agata” e la Società Rizzani De Eccher Spa il contratto preliminare di permuta, allegato come parte sostanziale del presente atto, con il quale il Conservatorio promette di cedere a Rizzani De Eccher parte del lotto di sua proprietà, meglio indicato nella planimetria allegato D al contratto di permuta, indicato con tratteggio azzurro e di una superficie di circa 48 mq.

A titolo di corrispettivo per la cessione del lotto di cui sopra, con la sottoscrizione del contratto preliminare, Rizzani De Eccher promette di cedere al Conservatorio un box auto da realizzare all’interno della porzione di area meglio individuato in colore rosso nella planimetria allegato E del contratto di permuta.

Inoltre l’art. 4 del sopraccitato contratto di permuta prevede da parte del Conservatorio la dichiarazione di aderire al PUO redatto da Rizzani De Eccher, accettandone i contenuti e contestualmente conferisce allo stesso espresso mandato a svolgere e in nome e per conto del Conservatorio stesso tutte le attività necessarie per l’espletamento della procedura di presentazione del PUO.

Premesso inoltre che:

la scheda del Distretto logistico – Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna nella Circoscrizione di San Fruttuoso–III Bassa Val Bisagno delle Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con DPGR n. 44/2000, - indica quali obiettivi della trasformazione urbanistica del distretto la “*costituzione di una polarità urbana qualificata, con presenza di funzioni diversificate e ampia dotazione di spazi liberi, posta all’interno di un tessuto essenzialmente residenziale*”, disponendo altresì che “*i servizi pubblici da insediare nell’area abbiano caratteristiche tali da rappresentare un elemento di attrazione e riferimento per l’intera circoscrizione e per la zona circostante*”;

la scheda di Distretto, nell’indicare le prestazioni ed i parametri urbanistici ed edilizi regolanti l’attività di trasformazione programmata, assegna al distretto la funzione caratterizzante di Servizi Pubblici, da integrarsi con una SA massima da attribuirsi a funzioni private pari a 10.000 mq;

la scheda di Distretto stabilisce altresì che i servizi pubblici da insediare nell’area dovranno avere caratteristiche tali da rappresentare un elemento di attrazione e riferimento per l’intera circoscrizione e per la zona circostante riportando una previsione indicativa di aree per servizi di circa 21.000 mq;

la scheda di Distretto, nell'individuare le previsioni infrastrutturali e le connessioni con l'intorno, stabilisce che il collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli deve essere verificato in termini di compatibilità con il convento di S. Agata e che il progetto deve contemplare la riqualificazione di corso Sardegna con la posa di alberature;

le prescrizioni particolari e livello puntuale di PTCP indicano *“la realizzazione di uno spazio pubblico, attrezzato a verde e ad area pedonale, di dimensione pari ad almeno il 75% della superficie disponibile. E' altresì prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato, con funzione di servizio alla zona circostante, con capacità di almeno 300 posti auto. E' inoltre prevista la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale, fra cui una struttura polifunzionale ed un centro sociale; a tal fine è prescritta una verifica sull'opportunità di riutilizzare parte degli edifici esistenti più significativi. [...] Lo spazio pubblico attrezzato a verde e ad area pedonale dovrà essere alla stessa quota di Corso Sardegna ed affacciare direttamente sulla strada, con conseguente arretramento delle volumetrie di previsione”*;

dette prescrizioni particolari e di livello puntuale di P.T.C.P. stabiliscono altresì che *“in deroga a quanto sopra resta fermo che la trasformazione della zona potrà avvenire anche conservando gli immobili esistenti laddove la C.A. ritenga di non addivenire alla demolizione degli stessi.”*;

Rilevato che:

con nota prot. 471290 in data 3.12.2009, successivamente integrata con nota prot. n. 64646 del 22/02/2010 Rizzani De Eccher spa ha presentato istanza per l'approvazione di un PUO con valore di piano di recupero ai sensi del combinato disposto degli art. 50 e seguenti e 59 della LUR 36/97 e s.m.i.;

il PUO riguarda la riqualificazione, il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area del Mercato Ortofrutticolo di corso Sardegna, struttura pubblica costruita nel 1926, seguendo criteri progettuali che si propongono la mediazione di vincoli urbanistici (PUC adottato e istanze derivanti dal percorso partecipativo), storico-monumentali (il complesso è soggetto a tutela ex lege ai sensi dell'art. 10 del D.L. n°42/2004), fisici (l'area di progetto è inclusa in un quartiere a elevata densità abitativa) oltre che l'obiettivo di mantenere la memoria dei luoghi compatibilmente con le nuove funzioni da insediarsi in sito;

nello specifico l'intervento consiste nella realizzazione di un progetto articolato in termini conservativi nel settore di ponente contiguo a Corso Sardegna, dove sotto il profilo compositivo prevalgono la conservazione del corpo attuale su cui è posizionato l'accesso principale all'ex mercato e la fedele ricostruzione, previa demolizione, di due dei padiglioni inclusi entro il perimetro del complesso, nonché un assetto maggiormente innovativo nel settore di levante, contiguo alla via Varese, costituito da volumetrie improntate a stili architettonici contemporanei destinati ad ospitare funzioni e servizi atti a costituire un punto di riferimento sia a livello di Municipio che per il contesto urbano allargato;

riguardo ai valori storico-monumentali, la Soprintendenza per il Beni Architettonici, con nota prot.7517 del 26/03/2009, ha trasmesso il proprio parere definitivo sul progetto preliminare che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni lato corso Sardegna, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni che affacciano su Corso Sardegna;

in tal senso il PUO si qualifica come Piano di Recupero, ai sensi del 1° e del 2° comma dell'art.54 delle Lr.36/1997 e s.m.i., in quanto la ridefinizione e recupero del tessuto urbanistico della zona, accompagna alla eliminazione di situazioni di degrado la conservazione e il contestuale riutilizzo del patrimonio urbanistico esistente;

in considerazione del mantenimento di alcuni degli immobili di valore storico documentale del compendio immobiliare di cui trattasi, determinata dai pareri della Soprintendenza, tra cui quello citato, la Civica Amministrazione ritiene ammissibile ricorrere alla deroga rispetto alle "*prescrizioni particolari*" della scheda di Distretto del vigente PUC;

Considerato che:

la proposta progettuale comporta una lieve rettifica del perimetro tracciato dal PUO rispetto al perimetro stabilito dal PUC, nella zona a sud est contigua al cortile del complesso conventuale Maestre Pie di Sant'Agata, secondo quanto meglio rappresentato nella la Relazione Urbanistica e nella relativa cartografia di individuazione della rettifica del perimetro del Distretto Logistico Mercato Ortofrutticolo di corso Sardegna, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento elaborato dagli Uffici della Vice Direzione Grandi Progetti;

detto modesto ridimensionamento del perimetro tracciato dal PUC è motivato dalla necessità di ridurre le interferenze del PUO con il complesso conventuale delle Maestre Pie di Sant'Agata, per altro oggetto di un recente intervento di restauro-risanamento conservativo ed ampliamento di fabbricato esistente per la realizzazione di una Residenza protetta , mantenendo la funzionalità del previsto collegamento di via Toselli con corso Sardegna;

pertanto risulta coerente con l'azonamento di PUC e con la situazione di fatto e patrimoniale dell'area, in quanto la ridotta porzione del cortile del Convento di Sant'Agata che risulta non interessata dal PUC, in quanto sulla base di verifiche effettuate all'atto dell'elaborazione progettuale di cui al presente provvedimento è verificato non essere utile all'attuazione del PUO e pertanto, assume la destinazione urbanistica del contiguo compendio immobiliare conventuale, quindi la qualifica di sottozona FFa;

conseguentemente il perimetro di PUO risulta lievemente traslato al fine di ricomprendere esclusivamente la porzione del cortile del complesso conventuale

delle Maestre Pie di Sant'Agata necessaria per la realizzazione della strada di previsione del PUC, riducendo l'interessamento della proprietà dell'Istituto religioso allo stretto necessario, verificando al contempo l'attuazione degli obiettivi della trasformazione;

la Civica Amministrazione valuta detta limitata rettifica di perimetro del PUO entro i margini di flessibilità di cui all'articolo Dst2) del vigente PUC e conforme a quanto stabilito dall' art.53 LR 36/97, ritenendo quindi lo strumento urbanistico di cui al presente provvedimento conforme alla disciplina di PUC;

Considerato altresì che:

in attuazione delle previsioni di P.U.C. la proposta di PUO, conformemente al progetto preliminare approvato a seguito delle intervenute modifiche determinate da sopravvenute esigenze di interesse pubblico, sulla base di quanto riportato nella allegata Relazione urbanistica, prevede :

Funzioni private costituenti SA (rif. Tav.00537DPRARGGXX0018 1/1 di PUO "Calcolo superficie agibile")

<i>Funzione</i>	<i>SA mq.</i>
Residenza	2.450
CIV artificiale (SNV 2.500 mq)	3.500
Esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi	4.050
totale	10.000

Funzioni private: parcheggi privati (rif. Tav. 00537DPARB!B0020 1/1 di PUO "Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci")

<i>Funzione</i>	<i>Sup. mq.</i>
Parcheggi pertinenziali alla residenza	1.497
Parcheggi pertinenziali al CIV artificiale	3.750 minimo
Parcheggi pertinenziali agli esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi	1.418 minimo
Parcheggi privati (box)	10.245

Servizi pubblici qualificabili standard urbanistici ai sensi DM 1444/68 (rif. Tav.00537DPARGGXX0019 1/1 di PUO "Calcolo superfici destinate a servizi")

<i>Funzione</i>	<i>Sup. mq.</i>
Centro di aggregazione giovanile	500
Sala polivalente	730
Due Asili nido	1.520

Sezione della Polizia Municipale	800
Punto ambulanze	150
Distretto Sociale	400
Centro sportivo di interesse municipale	1.700
Verde attrezzato e impianti sportivi all'aperto	5.000
Percorsi/aree pedonali	3.390
totale	14.190

Parcheggi pubblici (rif. Tav00537DPARB!B0020 1/1 di PUO "Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci")

<i>Funzione</i>	<i>Sup. mq.</i>
Parcheggi pubblici totali sup. minima	8.100

Servizi di interesse comune (rif. Tav Tav.00537DPARGGXX0019 1/1 di PUO "Calcolo superfici destinate a servizi")

<i>Funzione</i>	<i>Sup. mq.</i>
Residenza specializzata universitaria (230 posti letto)	5.200
Area scoperta residenza specializzata universitaria	630
Centro Diagnostico della Bassa Valbisagno	3.800

in attuazione delle previsioni di PUC, la proposta di PUO:

- verifica la condizione di prevalenza della funzione caratterizzante Servizi pubblici rispetto a quelle complementari;
- riscontra le previsioni di aree per servizi della scheda di distretto, sulla base degli effettivi parametri di PUO, individuando complessivamente spazi e superfici qualificabili servizi pubblici ai sensi delle NTA del vigente PUC per una dimensione pari a 22.290 mq di cui almeno 8.100 destinati a parcheggi pubblici, verificando quindi il bilancio urbanistico di PUC;
- verifica la destinazione a servizi pubblici di interesse locale, tra cui una struttura polifunzionale ed un centro di aggregazione giovanile, garantendo la presenza di funzioni diversificate affinché l'intervento costituisca una polarità urbana qualificata le cui funzioni sono state per altro definite a seguito di un percorso partecipativo che ha individuato quali punti importanti della progettazione: i) il mantenimento della memoria del mercato, ii) la realizzazione di un asilo nido e di spazi di aggregazione per il quartiere;

detto PUO si configura come Piano di Recupero avendo per oggetto la ridefinizione del tessuto urbano di un'area caratterizzata dalla contestualità di degrado urbano e dalla presenza di patrimonio edilizio di valore storico-

monumentale, la cui funzione pertanto si concretizza nell'eliminazione della situazione di degrado attuata con interventi di recupero, risanamento e conservazione e ristrutturazione urbanistica;

Rilevato che:

il Piano di Bacino del Torrente Bisagno – Geirato approvato con D.C.P. n. 62 del 04/12/2001 e s.m.i., consente, trattandosi l'opera oggetto di Project Financing di infrastruttura di uso pubblico di particolare rilevanza, la sua realizzazione a condizione che venga garantito il naturale deflusso liquido e solido, non sia limitata la capacità di invaso, non si producano effetti negativi nei sistemi geologico, idrogeologico ed ecologico;

la Provincia, con parere del 12 febbraio 2010, loro prot.gen. 18242, riguardo allo studio idraulico di dettaglio per la valutazione del rischio idraulico a firma dell'ing. Misurale, inviato dal Comune con nota del 11/12/2009, si è espressa come segue “considerato, infine, che i lavori del primo lotto di adeguamento del tratto terminale della copertura [del Torrente Bisagno] sono ancora in corso, l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'ex mercato comunale di C.so Sardegna sarà autorizzabile ad avvenuto collaudo delle opere di mitigazione del rischio idraulico. In alternativa il Comune può rilasciare la concessione edilizia prima della conclusione dei lavori di sistemazione idraulica, ai sensi dell'art.110 bis della Lr.18/99 e secondo la procedura introdotta dalla Lr.58/2009, ovvero a seguito dell'espressione del parere del Comitato Tecnico di Bacino. In questo caso, l'agibilità della struttura potrà essere rilasciata solo ad avvenuto collaudo dell'intervento del primo lotto di adeguamento del tratto terminale della copertura del Torrente Bisagno”;

il livello locale del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) approvato con DCR n°6 del 25 febbraio 1990, inserisce il distretto in TU (Tessuto Urbano), comprendente le parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico; la Variante di salvaguardia della fascia costiera al PTCP, adottata con DGR n°940 del 10/7/2009 e con DGR 1006 del 24/7/2009, non modifica le previsioni del PTCP per l'area in oggetto;

il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova, approvato con DCR n°1/2002, non rileva ai fini della disciplina dell'area in oggetto;

la Regione Liguria, Dipartimento Ambiente, con nota PG 76798 in data 26/02/2009, ha comunicato che l'intervento in questione non rientra nelle disposizioni della L.R. n. 38/98, in materia di V.I.A.;

la scheda del Distretto Logistico mercato ortofrutticolo di corso Sardegna non risulta modificata a seguito dell'adozione, con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 17 novembre 2009, della “*Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle Norme Generali del Piano, la modifica della zonizzazione riferita alla zona B e delle relative norme di attuazione ed il contestuale inserimento dell'Ambito*”

Speciale di Conservazione di Sant'Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della L.R. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. B), della L.R. 16/2008 e s.m.”;

il PUO in esame non risulta soggetto ai disposti del 3° comma, punto b), dell'ar.29 della Lr.38/2007 in quanto gli atti propedeutici alla presentazione del PUO sono risalenti alla data di entrata in vigore del PQR;

il Comune di Genova è dotato di classificazione acustica adottata dal Comune di Genova con delibera di Consiglio Comunale 31 del 5 marzo 2002 e approvata con D.G.P. n. 234 del 24.4.2002 della Provincia di Genova, che ricomprende l'area di intervento in Classe IV - area di intensa attività umana, di conseguenza il PUO è compatibile con la zonizzazione acustica della zona e di quelle limitrofe ;

Considerato che:

il progetto del PUO presentato dalla Rizzani De Eccher S.p.A. al Comune di Genova, con nota prot. 471290 in data 3.12.2009, è stato successivamente integrato, come attestato dalle note prot. n. 64646 del 22/02/2010 e prot. n. 88033 del 10/03/2010 e nota prot. n. 105718 del 24/03/2010 e risulta pertanto costituito dai seguenti elaborati:

Elenco elaborati:

GENERALI

0. Elenco elaborati - tavola sostitutiva
1. Relazione illustrativa – tavola sostitutiva
2. Norme Tecniche di Attuazione - tavola sostitutiva
3. Elenco delle particelle catastali ricomprese nel PUO
4. Studio di sostenibilità ambientale
5. Relazione geologica
6. Relazione idraulica
7. Computo metrico estimativo – tavola sostitutiva
9. Norme tecniche di attuazione geologiche/idrauliche – tavola integrativa

ANALISI

1. Inquadramento urbanistico: PTCP, Piano di Bacino, Zonizzazione Acustica
2. Inquadramento Urbanistico: CTR, Toponomastica, Planimetria Catastale, PUC
3. Analisi dell'intorno: servizi e mobilità
4. Analisi dell'intorno: analisi storica e tipologica
5. Documentazione fotografica stato di fatto: edifici perimetrali del mercato
6. Documentazione fotografica stato di fatto: edifici da conservare
7. Documentazione fotografica stato di fatto: edifici da demolire
8. Macrocategorie di intervento sull'esistente

RILIEVO

1. Rilievo Planoaltimetrico

2. Rilievo stato attuale - Pianta generale piano terra
3. Rilievo stato attuale - Pianta generale piano primo
4. Rilievo stato attuale - Pianta generale piano secondo
5. Rilievo stato attuale - Pianta generale piano coperture
6. Rilievo stato attuale – Prospetti generali
7. Rilievo stato attuale – Sezioni generali
8. Rilievo stato attuale – Padiglione A: pianta piano terra
9. Rilievo stato attuale - Padiglione A: pianta piano primo e secondo
10. Rilievo stato attuale - Padiglione A: prospetti
11. Rilievo stato attuale – Padiglione B: pianta piano terra e seminterrato
12. Rilievo stato attuale – Padiglione B: pianta piano primo e secondo
13. Rilievo stato attuale – Padiglione B: prospetti e sezioni
14. Rilievo stato attuale – Padiglione C: pianta e prospetto est
15. Rilievo stato attuale – Padiglione C: prospetti nord e sud
16. Rilievo stato attuale – Padiglione C: sezione A-A e B-B
17. Rilievo stato attuale – Padiglione C: abaco
18. Rilievo stato attuale – Padiglione D: pianta e prospetto est
19. Rilievo stato attuale – Padiglione D: prospetti nord e sud
20. Rilievo stato attuale – Padiglione D: sezione A-A e B-B
21. Rilievo stato attuale – Padiglione D: abaco
22. 1. Impianti elettrici – planimetria reti stato di fatto
2. Impianti meccanici -- planimetria reti stato di fatto

PROGETTO

1. Perimetro P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo) – tavola sostitutiva
2. Planimetria con indicazione aree da sdemanializzare e da acquisire – tavola sostitutiva
3. Funzioni di progetto: pianta livello -1 e livello -2- tavola sostitutiva
4. Funzioni di progetto: pianta livello 0 e livello 1
5. Funzioni di progetto: pianta livello 2 e livello 3
6. Funzioni di progetto: pianta livello 4 e livello 5
7. Funzioni di progetto: pianta livello 6 e livello 7
8. Funzioni di progetto: pianta coperture- tavola sostitutiva
9. 1- Prospetti di progetto- tavola sostitutiva e tavola integrativa
2- Prospetti di progetto
10. Sezioni schematiche di progetto – tavola sostitutiva
11. 1- Impianti elettrici – planimetria reti di progetto
2- Impianti meccanici – planimetria reti di progetto
12. Viabilità generale
13. Progetto definitivo della nuova viabilità comprensivo di sezioni tipo-
Tavola sostitutiva
14. Schema dei principali spazi aperti pedonali di progetto- tavola sostitutiva
15. Dettaglio esemplificativi degli spazi pubblici pedonali di progetto
16. Vincoli inderogabili planimetrici
17. Vincoli inderogabili altimetrici – tavola sostitutiva
18. Calcolo superficie agibile di progetto
19. Calcolo superfici destinate a servizi – tavola sostitutiva

20. Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci
21. 1- Esemplificazione planivolumetrica 3D- tavola sostitutiva e tavola integrativa
2- Esemplificazione planivolumetrica 3D
22. Fotopiano
23. Tipologie e piani tipo – tavola integrativa
24. Opere a scomputo oneri– tavola integrativa

CONFRONTO

1. Confronto: piante coperture (stato di fatto e progetto) tavola sostitutiva
2. Confronto: sezioni (stato di fatto e progetto)

Considerato che :

con atto unilaterale d'obbligo la parte si è impegnata a sottoscrivere lo schema di convenzione attuativa del PUO siglato in data 22 marzo 2010 e allegato alla presente, che si intende ivi integralmente richiamato;

in particolare la parte privata si è impegnata a corrispondere la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità indicate all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, nella misura nei termini, con le prescrizioni e le modalità vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo relativo all'intervento da attuarsi sul distretto dell'ex mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna;

in attuazione delle previsioni di PUC la proposta di PUO prevede la realizzazione, da parte della Società, delle seguenti opere di urbanizzazione, non incluse nel piano economico-finanziario del Project Financing, per le quali è prevista la cessione al Comune :

1) collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli con la realizzazione di una nuova strada che si sviluppa rispettivamente in due sensi di marcia da via Toselli alla rampa di accesso ai parcheggi interrati e a senso unico da quest'ultima a Corso Sardegna per un importo, stimato dal progetto preliminare delle opere, di 377.960,83 € ;

2) riassetto e manutenzione straordinaria di via Carlo Varese nel tratto incluso nel perimetro di PUO, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione per un importo, stimato dal progetto preliminare delle opere, di 446.451,45 €, prestando adeguate garanzie per l'attuazione di dette obbligazioni al Comune;

i costi di dette opere di urbanizzazione primaria saranno scomputati, al momento del rilascio del titolo abilitativo innanzi richiamato, dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di interesse esclusivo mentre il contributo afferente alla quota parte di interesse generale, il Comune, di concerto con la Società, potrà individuare adeguate opere da

ammettere allo scomputo, comprese nella Concessione nell'ambito del riequilibrio del piano economico-finanziario;

il Comune sta procedendo alla programmazione delle opere di riqualificazione di Corso Sardegna nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche e coerentemente al Piano Urbano della Mobilità Genovese (PUM) approvato con delibera di giunta Comunale n. 586 del 17 luglio 2007, attualmente al vaglio del Consiglio Comunale come proposta del 17 marzo 2009 e che pertanto le opere di riqualificazione di corso Sardegna, con l'eventuale posa di alberature, verranno programmate nell'ambito di tali procedimenti;

Considerato pertanto che:

la Civica Amministrazione valuta favorevolmente la proposta progettuale di PUO presenta Rizzani De Eccher S.p.A in quanto rispondente agli obiettivi di trasformazione perseguiti, per l'area di cui al presente provvedimento, dalla vigente pianificazione urbanistica nonché rispetto alla proposta di Project Financing approvata dal Comune di Genova;

la Civica Amministrazione valuta favorevolmente il progetto di PUO in quanto assolvendo alle prescrizioni del PUC, risolve le criticità evidenziate in particolar modo sotto il profilo delle connessioni viarie con il contesto circostante contribuendo al riordino dell'assetto viario cittadino strettamente connesso e ottempera a quanto richiesto dalla commissione tecnica preposta alla valutazione delle proposte di project financing, all'uopo incaricata con D.G.C. n. 705/2003.

Considerato conseguentemente che:

la Civica Amministrazione, valutata l'istanza di presentazione del PUO, ritiene ammissibile procedere all'approvazione dello stesso tramite ricorso alla Conferenza dei Servizi secondo quanto stabilito dall'articolo 59 della L.U.R. 36/97 e smi;

Rilevato infine che:

conformemente a quanto dispone l'articolo 61 -Informativa- del Regolamento per il Decentramento e la partecipazione Municipale, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 6/02/2007, la Civica Amministrazione ha provveduto, in data 15.12.2009 con nota prot. n. 484976 ad inviare copia del progetto di PUO al Municipio III Genova Bassa Val Bisagno;

con nota prot. n. 2870 del 7/01/2010 la Giunta il Municipio III Genova Bassa Val Bisagno ha convalidato quanto già espresso nella seduta del 26/11/2009, con propria decisione n. 5/2009, consistente in un complessivo apprezzamento per il progetto con particolare riferimento alle parti di "*competenza municipale*", spazio teatrale, impianto sportivo e area per aggregazione giovanile, chiedendo al riguardo la necessità di migliore definizione del progetto in particolare per attiene agli spazi teatrali, allo spazio di aggregazione giovanile, all'impianto sportivo e

alla palestra, secondo quanto specificato nell'inerente atto allegato al presente provvedimento;

al riguardo la Civica Amministrazione ritiene di poter soddisfare le richieste formulate in quanto potranno essere verificate in sede di progetto edilizio;

Ritenuto pertanto di esprimere parere favorevole all'approvazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di iniziativa del Concessionario del Project Financing per la riqualificazione urbanistica dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna ricompreso nel distretto logistico – mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna 231 –San Fruttuoso –III bassa Val Bisagno del Piano Urbanistico Comunale per le motivazioni espresse nelle premesse del presente provvedimento.

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge 457/1978;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

Vista la Legge Regione Liguria n. 25/95;

Vista la Legge Regionale n. 16/2008;

Vista il D.P.R. n. 380/2001;

Vista la Legge Regione Liguria 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs.163/2006 e s.m.i.;

Viste le norme di attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. 44/2000

Vista la convenzione per la concessione di costruzione e gestione alla Società Rizzani De Eccher S.p.A. dell'intervento di Riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., stipulata tra Comune di Genova e Società Rizzani De Eccher S.p.A., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2007

Visto il contratto preliminare di permuta tra il Conservatorio Maestre Pie di Sant'Agata e la Società Rizzani de Eccher sottoscritto in data 22/03/2010;

Visto l'atto unilaterale d'obbligo presentato in data 22/03/2010 dalla Rizzani De Eccher S.p.A a sottoscrivere lo schema di convenzione attuativa del PUO allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto lo Schema di Convenzione del PUO siglato in data 22/03/2010;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione del PUO e tutti gli elaborati di PUO innanzi richiamati;

Vista la Relazione Urbanistica e la relativa cartografia attestante la limitata rettifica del perimetro del Distretto Logistico Mercato Ortofrutticolo di corso Sardegna elaborato dagli Uffici della Direzione Urban Lab;

Vista la Decisione di Giunta del Municipio III Genova Bassa Val Bisagno n. 5/2009

Atteso che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1, del DL.vo n.267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, comma 5, del DL.vo n.267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, nonché il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta
P R O P O N E
al Consiglio Comunale

- 1) di individuare il Distretto logistico 231 Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna quale zona di recupero ai sensi della legge 457/97 per le motivazioni di cui alle premesse del presente provvedimento;
- 2) di formulare, per quanto espresso nelle premesse, preventivo assenso, ai sensi dell'art. 59 della L.U.R. 36/97 s.m.i., relativamente all'approvazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al Distretto logistico – Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna 231- San Fruttuoso –III Bassa Val Bisagno , del PUC, comprensivo degli elaborati grafici e descrittivi che ne costituiscono parte integrante, sebbene non materialmente allegati al presente provvedimento;
- 3) di avvallare la limitata rettifica del perimetro del PUO inerente il Distretto Logistico Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna rispetto alle previsioni di PUC ex art. 53 comma 1 lett. a), per le motivazioni di cui alle premesse del presente provvedimento;
- 4) di attribuire alla porzione di territorio esclusa dal progetto di PUO la disciplina della sottozona Ffa del Distretto, per motivazioni meglio esplicitate in premessa;
- 5) di approvare lo schema di convenzione attuativa che regola l'attuazione dell'intervento e le relative opere di urbanizzazione, allegato al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale, i cui contenuti si intendono integralmente ivi richiamati, recependo l'allegato atto di impegno a

sottoscriverla presentato e firmato in data 22/03/2010 da Rizzani de Eccher S.p.A.;

6) di formulare parere favorevole all'approvazione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5 dello schema di convenzione di cui al precedente punto 4 del presente dispositivo;

7) di prendere atto che, per quanto non espressamente trattato nella convenzione di cui al precedente punto 2, le parti sono tenute ad attenersi a quanto disciplinato con la "Convenzione per la concessione di costruzione e gestione alla Società Rizzani De Eccher S.p.A. dell'intervento di Riqualficazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i , stipulata tra Comune di Genova e Società Rizzani De Eccher S.p.A.", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2007;

8) di rinviare a successivo convenzionamento tra Comune di Genova e Concessionario la disciplina degli spazi destinati ad attività di interesse comune , qualora non sia prevista la cessione in affidamento al Comune o a soggetto di diritto pubblico dalle stesse indicato qualora prima del rilascio del titolo edilizio, sulla base di quanto previsto dall'articolo 43 punto 1 a – quarto comma delle Norme di Attuazione del PUC;

9) di prendere atto che l'approvazione del presente PUO equivale a dichiarazione di pubblica utilità con riferimento alle opere od impianti pubblici o di pubblico interesse in esso previsti;

10) di prendere atto che, a salvaguardia delle indicazioni contenute del PUO, trovano applicazione, le ordinarie misure previste dalla legge 1902/1952 e successive modificazioni e/o integrazioni, fino all'entrata in vigore del PUO stesso;

11) di dare mandato all'Area Grandi Progetti Territoriali e alla Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio-Settore Urbanistica, per quanto concerne gli adempimenti di cui all'articolo 59 comma 2 lett b) e seguenti delle L.U.R. 36/97 e smi, in particolare per quanto concerne l'indizione della Conferenza dei servizi in seduta referente;

12) di dare altresì mandato all'Area Grandi Progetti Territoriali e alla Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio-Settore Urbanistica di depositare la presente deliberazione, congiuntamente agli atti presentati nel corso della conferenza dei servizi in seduta referente, a libera visione del pubblico per il periodo di 15 giorni consecutivi, previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini della presentazione, nello stesso periodo, di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse, oltre all'invio degli stessi atti in Provincia per il rilievo degli eventuali rilievi di legittimità di cui al comma 2 lettera a) dell'articolo 51 della LR 36/97;

13) di dare mandato alla Direzione Contratti per quanto concerne la stipula della convenzione e degli adempimenti tutti conseguenti all'approvazione del presente provvedimento, compresa la possibilità di apportare le modifiche allo schema di convenzione di cui al precedente punto 3) delle premesse, a seguito di riscontrati, eventuali errori materiali o a fronte dell'esigenza di eventuali e opportuni perfezionamenti del progetto scaturiti in sede di Conferenze dei Servizi o per assicurare la perfetta corrispondenza di quanto previsto in convenzione rispetto ad eventuale normativa sovraordinata intervenuta successivamente e vigente al momento della stipula;

14) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, al fine di ottemperare nei termini contrattuali pattuiti tra le parti e di cui ai pertinenti atti richiamati in premessa.

17 novembre 1957, come sopra domiciliato, e munito di idonei poteri a quanto
infra.

Il Concedente e il Concessionario nel seguito della presente convenzione (la
"Convenzione") verranno congiuntamente definiti come le "Parti".

Dell'identità personale di detti comparenti io Ufficiale Rogante sono certo.

PREMESSO CHE

A. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20 marzo 2002 è stato
approvato l'inserimento dell'intervento per la riqualificazione dell'area del
mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna tra le opere realizzabili con
capitale privato con la procedura prevista dall'allora vigente art. 37 bis della
L. 11 febbraio 1994, n. 109 mediante *project financing* (di seguito il "Proget-
to");

B. entro il termine di legge, il Promotore ha presentato al Comune una pro-
posta relativa alla realizzazione del Progetto (di seguito la "Proposta") e il
Comune, ai sensi dell'art. 37 bis, comma 2 ter, della L. n. 109/1994, ha indi-
viduato il Responsabile Unico del Procedimento (di seguito il "RUP");

C. la Proposta prevede la realizzazione di una serie di opere edili, come di
seguito analiticamente individuate:

i. n. 2 (due) sale polivalenti per convegni, teatro, proiezioni (di seguito le
"Sale Polivalenti");

ii. un centro sportivo di quartiere, comprensivo degli allestimenti (di seguito
il "Centro Sportivo di Interesse Municipale");

iii. n. 2 (due) asili nido comprensivi di mensa interna (di seguito gli "Asili
Nido");

iv. un immobile destinato ad ospitare la locale sezione della Polizia Municipale

17 novembre 1957, come sopra domiciliato, e munito di idonei poteri a quanto
infra.

Il Concedente e il Concessionario nel seguito della presente convenzione (la
"Convenzione") verranno congiuntamente definiti come le "Parti".

Dell'identità personale di detti componenti io Ufficiale Rogante sono certo.

PREMESSO CHE

A. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20 marzo 2002 è stato
approvato l'inserimento dell'intervento per la riqualificazione dell'area del
mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna tra le opere realizzabili con
capitale privato con la procedura prevista dall'allora vigente art. 37 bis della
L. 11 febbraio 1994, n. 109 mediante *project financing* (di seguito il "Proget-
to");

B. entro il termine di legge, il Promotore ha presentato al Comune una pro-
posta relativa alla realizzazione del Progetto (di seguito la "Proposta") e il
Comune, ai sensi dell'art. 37 bis, comma 2 ter, della L. n. 109/1994, ha indi-
viduato il Responsabile Unico del Procedimento (di seguito il "RUP");

C. la Proposta prevede la realizzazione di una serie di opere edili, come di
seguito analiticamente individuate:

i. n. 2 (due) sale polivalenti per convegni, teatro, proiezioni (di seguito le
"Sale Polivalenti");

ii. un centro sportivo di quartiere, comprensivo degli allestimenti (di seguito
il "Centro Sportivo di Interesse Municipale");

iii. n. 2 (due) asili nido comprensivi di mensa interna (di seguito gli "Asili
Nido");

iv. un immobile destinato ad ospitare la locale sezione della Polizia Municipale

- pale (di seguito la "*Sezione della Polizia Municipale*");
- v. un centro di aggregazione giovanile (di seguito il "*Centro di Aggregazione Giovanile*");
- vi. una residenza specializzata universitaria (di seguito la "*Residenza Specializzata Universitaria*");
- vii. un punto ambulanze (di seguito il "*Punto Ambulanze*");
- viii. un distretto sociale (di seguito il "*Distretto Sociale*");
- ix. un punto di accesso socio-sanitario Comune e ASL (di seguito il "*Accesso Socio Sanitario*");
- x. un centro medico tematico comprensivo di cucina didattica (di seguito il "*Centro Medico Tematico*");
- xi. verde attrezzato e impianti sportivi all'aperto (di seguito il "*Verde e gli Impianti*");
- xii. locali destinati ad ospitare esercizi commerciali tematici (*food court* ovvero il CIV artificiale) di superficie agibile di circa 3500 (tremilacinquecento) mq. e, in linea con il PUC, con una superficie netta di vendita massima di mq. 2500 (duemilacinquecento), in cui sarà compresa una media struttura di vendita con superficie netta di vendita massima pari a 500 (cinquecento) mq., incrementabile di ulteriori 500 (cinquecento) mq. per effetto del trasferimento di attività esistenti (di seguito gli "*Esercizi Commerciali*");
- xiii. locali destinati ad ospitare esercizi di vicinato (di seguito gli "*Esercizi di Vicinato*");
- xiv. locali destinati a funzione di connettivo urbano e a pubblici esercizi (di seguito i "*Pubblici Esercizi*");
- xv. parcheggi pubblici per n. 302 (trecentodue) posti auto (di seguito i "*Par.*

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
 (Arch. Silvia Capurro)

cheggi Pubblici”);

xvi. parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate, per n. 400 (quattrocento) posti auto (di seguito i *“Parcheggi Pertinenziali”*);

xvii. locali tecnici (i *“Locali Tecnici”*);

(complessivamente le *“Opere Pubbliche”*);

D. la Proposta, come sopra descritta, è costituita da tutti gli atti e documenti richiesti dagli artt. 37 bis e ss. della L. n. 109/1994;

E. la Commissione tecnica interna per la valutazione della proposta di Progetto (costituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 705 del 10 luglio 2003) ha ritenuto la Proposta tecnicamente fattibile in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, rendimento, costo di gestione e manutenzione, durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;

F. la medesima Commissione ha ritenuto, altresì, opportuna la predisposizione da parte della Società, unitamente alla progettazione definitiva, del P.U.O. (Piano Urbanistico Operativo di cui alla L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36 - *“Legge urbanistica regionale”*) quale strumento urbanistico attuativo dell'intervento di riqualificazione e recupero urbanistico in argomento;

G. il Consiglio Comunale ha fatto proprie le valutazioni tecniche della Commissione, deliberando che per l'esecuzione dell'intervento in argomento sarà altresì necessaria la predisposizione, da parte della Società, di un P.U.O. avente valore di piano di recupero da approvarsi congiuntamente al progetto definitivo;

H. il Comune, con deliberazione consiliare n. 54 del 3 aprile 2007 ha approva



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 0
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/6000004 DEL 16-12-04

to - dichiarando di pubblico interesse - la Proposta, comprensiva del progetto preliminare, della bozza di convenzione e del piano economico e finanziario;

I con il medesimo atto, il Comune ha dichiarato Rizzani De Eccher S.p.A. Promotore ai sensi e per gli effetti dell'art. 154 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (di seguito anche il "Codice dei Contratti") e preso atto della necessità di porre in gara - con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa - il Progetto del Promotore costituente la Proposta;

J nella stessa deliberazione, il Consiglio Comunale del Comune ha dato mandato alla Giunta "di approvare, previo accordo con il Promotore e con il concessionario le modifiche eventualmente divenute necessarie ai contenuti progettuali, economico finanziari e convenzionali in conseguenza dello svolgimento dell'iter procedurale connesso con l'esecuzione dei lavori";

K esperita la procedura ex artt. 154 e ss. del Codice dei Contratti, con determinazione dirigenziale in data 25 giugno 2008 n. 2008/115.24.0/13, la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Riqualificazione e recupero dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna a Genova" è stata aggiudicata a Rizzani De Eccher S.p.A.;

L a seguito del mandato ricevuto dal Consiglio Comunale, il Comune ha rilevato sopravvenute ulteriori e diverse esigenze di interesse pubblico (le "Modifiche di Interesse Pubblico"), le ha comunicate al Promotore e a esito di tale comunicazione il Comune e il Promotore hanno concordato l'adozione di modifiche parziali relative alla Proposta e al testo della Convenzione ad essa allegata anche relativamente alle funzioni da svolgersi:

• nelle Sale Polivalenti;

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Caporro)

- nella Sezione della Polizia Municipale;
- nella Residenza Specializzata Universitaria;
- nel Distretto Sociale;
- nell'Accesso Socio Sanitario;
- nel Centro Medico Tematico;
- nei Parcheggi Pertinenziali;

M. le suddette modifiche rispetto al progetto preliminare approvato si sostanziano in una revisione dei volumi di alcune tra le Opere Pubbliche e dei Parcheggi Pertinenziali in struttura.

In particolare prevedono:

- la realizzazione in luogo di due Sale Polivalenti di un'unica Sala Polivalente con circa 200 (duecento) posti a sedere e per una superficie agibile pari a mq 700 (settecento), che in variante a quanto indicato nella proposta verrà affidato in diritto d'uso al Comune;
- l'estensione della superficie agibile della Sezione della Polizia Municipale a circa mq. 800 (ottocento);
- l'estensione della superficie agibile della Residenza Specializzata Universitaria a circa mq. 5.200 (cinquemiladuecento) e del numero di posti letto a circa 230 (duecentotrenta);
- la realizzazione di un complesso denominato "Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno" per l'esercizio delle funzioni socio-sanitarie su una superficie lorda di almeno mq 3.800 (tremilaottocento) in sostituzione del Centro Medico Tematico e dell'Accesso Socio Sanitario;
- la realizzazione, nell'ambito dei Parcheggi Pertinenziali, di 230 (duecentotrenta) posti auto, per una superficie pari a circa mq 6.600 (seimilaseicento);

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti
 (Arch. Silvia Capurro)
 Responsabile
 Pianificazione Urbana
 Capurro

• la riduzione della consistenza del Distretto Sociale da circa mq. 570 (cinquecentosettanta) a circa mq. 400 (quattrocento);

N. avuto riguardo alle nuove esigenze e alle conseguenti modifiche, le Parti hanno posto in essere trattative per un migliore perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della Proposta;

O. il presente testo di Convenzione riflette le suddette modifiche approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 197 in data 18 giugno 2009;

P. preso atto della necessaria ridefinizione, anche progettuale, delle funzioni come descritte nella precedente Premessa B, le Parti, previa adozione di specifica deliberazione approvativa del Comune, stipuleranno una convenzione integrativa della presente (di seguito "l'addendum") e ridefiniranno il Piano Economico Finanziario;

Q. l'ASL 3 Genovese, con nota del Direttore generale in data 11 febbraio 2009, prot. n. 30385, ha comunicato al Comune il proprio interesse ad acquisire all'interno dell'Area una struttura di almeno 3.800 (tremilaottocento) mq da destinare ad attività sanitarie distrettuali per la bassa Val Bisagno;

R. La Regione Liguria - Dipartimento Ambiente, con nota prot. n. 29148 in data 19 febbraio 2009, ha comunicato che l'intervento non rientra nei disposti della legge regionale n. 38/98 in materia di VIA;

S. la Soprintendenza per i Beni Architettonici, con nota prot. n. 7517 in data 26 marzo 2009, ha trasmesso il proprio parere definitivo che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni;

T. Il Concessionario ha trasmesso in data 17 aprile 2009 al Responsabile del

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Caputo)

Procedimento l'analisi di rischio idraulico redatta dall'ing. Pietro Misurale in data 16 aprile 2009, come richiesto dal Concedente;

U. la perizia, relativa al valore patrimoniale dell'area di intervento, redatta dalla Direzione Patrimonio, Sport e Demanio nel marzo 2007 e allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/2007, è stata aggiornata a seguito delle citate modifiche parziali, verificandone la congruità;

tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune affida in concessione, ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 163/06, alla Società - che accetta - la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione del progetto di riqualificazione e recupero dell'area già sede del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna.

L'area interessata dalla realizzazione delle Opere Pubbliche (di seguito l'"Area") è raffigurata col contorno rosso rispettivamente sulle planimetrie in pianta ed in sezione che, debitamente visionate, approvate e sottoscritte dalle Parti e da me Ufficiale Rogante, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

Alla luce di quanto descritto al punto L delle Premesse, le Parti convengono di rimandare all'*addendum* l'allegazione di elaborati grafici contenenti la specificazione e la raffigurazione delle singole Opere Pubbliche *infra* descritte.

La Società si impegna a provvedere alla progettazione (definitiva ed esecutiva), alla redazione del P.U.O., e alla realizzazione e gestione delle Opere Pub



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 1977
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 1/6306/6/4 DEL 18-12-84

bliche come di seguito identificate:

- i. Sezione della Polizia Municipale, meglio descritta all'art. 6, lett. *a* della presente Convenzione;
- ii. Sala Polivalente, meglio descritta all'art. 6, lett. *b* della presente Convenzione;
- iii. Asili Nido, meglio descritti all'art. 6, lett. *c* della presente Convenzione;
- iv. Centro di Aggregazione Giovanile, meglio descritto all'art. 6, lett. *d* della presente Convenzione;
- v. Residenza Specializzata Universitaria, meglio descritta all'art. 6, lett. *e* della presente Convenzione;
- vi. il Punto Ambulanze, meglio descritto all'art. 6, lett. *f* della presente Convenzione;
- vii. i locali da adibire a Distretto Sociale meglio descritti all'art. 6 lett. *g* della presente Convenzione;
- viii. il Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno della ASL 3 Genovese, meglio descritto all'art. 6, lett. *h* della presente Convenzione;
- ix. il Centro Sportivo di Interesse Municipale, meglio descritto all'art. 6, lett. *i* della presente Convenzione;
- x. il Verde e gli Impianti, meglio descritti all'art. 6, lett. *j* della presente Convenzione;
- xi. i Parcheggi Pubblici, meglio descritti all'art. 6, lett. *k* della presente Convenzione;
- xii. i Locali Tecnici, meglio descritti all'art. 6, lett. *l* della presente

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Convenzione;

xiii. gli Esercizi di Vicinato, meglio descritti all'art. 6. lett. *m* della presente Convenzione;

xiv. gli Esercizi Commerciali, meglio descritti all'art. 6. lett. *n* della presente Convenzione;

xv. i Pubblici Esercizi, meglio descritti all'art. 6. lett. *o* della presente Convenzione;

xvi. Parcheggi Pertinenziali, meglio descritti all'art. 6. lett. *p* della presente Convenzione.

Con la sottoscrizione della Convenzione, la Società si impegna a progettare e realizzare le Opere Pubbliche nonché a gestire le stesse a propria cura e spese, con finanziamento a proprio carico, alle condizioni tecnico-economiche e secondo i termini e le modalità previsti dagli articoli che seguono, nonché dal relativo piano economico finanziario approvato con deliberazione C.C. n. 54/2007 (di seguito il "PEF") – che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lettera "C" e che, a seguito delle modifiche parziali derivanti dalle diverse e conseguenti funzioni determinate in accordo tra le Parti approvate con la deliberazione G.C. n. 197 del 18 giugno 2009, in sede di definizione dell'*addendum* sarà modificato e allegato allo stesso *addendum*).

Resta inteso che in conformità a quanto indicato dalla legislazione vigente, il PEF potrà essere modificato, ad esito delle trattative per un migliore perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della Proposta, qualora l'esito delle stesse, a seguito delle istanze formulate dal concedente, renda necessario il riequilibrio economico e finanziario dell'intero Progetto.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Tali modifiche parziali dovranno rispettare quanto previsto al successivo articolo 21.

Tutte le opere e gli impianti della struttura realizzati dalla Società in forza del presente atto, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quant'altro costruito e installato dalla Società, diverranno *de jure* di proprietà del Comune al termine della concessione.

La devoluzione della struttura e delle opere pertinenziali e complementari al Comune, nello stato di conservazione conseguente ad un corretto uso delle strutture e alle normali attività di manutenzione, al termine del periodo di concessione avverrà senza oneri di alcun tipo a carico del Comune, ciò anche in deroga agli artt. 985, 1151, 1582 cod. civ..

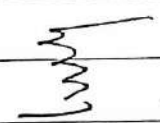
ART. 3 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione dispiegherà i suoi effetti dal momento della sua sottoscrizione e fino allo scadere del 90° (novantesimo) anno successivo all'emissione del certificato di collaudo delle Opere Pubbliche.

I termini per la realizzazione delle Opere Pubbliche sono da intendersi scadenziati secondo il cronoprogramma predisposto dalla Società, contestualmente alla redazione del progetto esecutivo. Sulla base di tale cronoprogramma, si conviene tra le Parti che la Società si obbliga ad avviare la gestione o a consentire l'erogazione dei servizi da parte del Comune entro i termini di esecuzione delle opere necessarie, quali risulteranno dal progetto esecutivo approvato.

ART. 4 REGIME GIURIDICO ECONOMICO DELLA GESTIONE

Le parti convengono fin d'ora che le strutture destinate ad ospitare le Opere Pubbliche saranno strumentalmente affidate alla Società in regime di proprietà



Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

superficiaria di durata pari a quella della concessione di cui alla presente Convenzione. Pertanto il Comune si impegna a costituire a favore del Concessionario diritto di superficie sull'area interessata dai suddetti interventi con separato atto che sarà stipulato entro il termine di consegna dell'Area medesima.

Per la cessione di tale diritto il Concessionario si impegna a corrispondere al Concedente: (a) un corrispettivo iniziale pari a euro 378.000= (trecentosettantottomila/00), oltre I.V.A., che la Società si impegna a pagare, quanto al 20% (venti per cento) pari ad Euro 75.600= (settantacinquemilaseicento/00) a titolo di caparra, alla sottoscrizione della presente Convenzione e, quanto al restante 80% (ottanta per cento), all'atto della costituzione del diritto di superficie a favore del Concessionario che dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla consegna dell'Area a quest'ultimo.

Detto importo di Euro 75.600= (settantacinquemilaseicento/00), alla presenza e vista di me Ufficiale Rogante, viene pagato in data odierna mediante un assegno circolare non trasferibile emesso in data 30 giugno 2009 della UNICREDIT Banca S.p.A., Udine Via Vittorio Veneto A, Serie e n. E 7.308.052.543-12 intestato a COMUNE di GENOVA - CIVICO TESORIERE per detto ammontare il Comune rilascia quietanza.

Eventuali ritardi, non addebitabili a colpa del Comune, determineranno un adeguamento di tale parte del corrispettivo pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

(b) un corrispettivo differito e dilazionato pari a euro 60.000,00 (sessantamila/00) annui oltre a oneri fiscali se dovuti, che sarà pagato dal Concessionario al Concedente a ciascun 30 giugno a far data dal verbale di collaudo delle Opere Pubbliche, di cui al successivo art. 15, per l'intero periodo di concessione



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 1
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/6405/84 DEL 16-12-84

di cui alla presente Convenzione (il "Corrispettivo Differito").

Eventuali ritardi imputabili al Concessionario determineranno una rivalutazione del Corrispettivo pari al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT, riferito al costo della vita.

L'importo di cui alla precedente lettera "(b)" sarà comunque aggiornato di anno in anno, in base all'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Tutti gli oneri conseguenti agli atti e alla formalità derivanti dall'operazione saranno a carico della Società (compresa imposta di registro e ogni altra imposta eventualmente dovuta).

ART. 5 CESSIONE O SUB CONCESSIONE DELLA CONVENZIONE

La Società non potrà cedere o sub-concedere a terzi la presente Convenzione, fatti salvi i casi di subentro previsti dagli artt. 156 e 159 del Codice dei Contratti e fatto salvo quanto *infra* convenuto per alcune funzioni di preminente interesse pubblico.

La Società potrà locare gli spazi commerciali previsti dall'intervento, affidare a terzi dotati di particolari requisiti professionali, la gestione di servizi specifici sugli immobili in regime di proprietà superficiaria quali - a titolo esemplificativo - la ristorazione, le Residenze Specializzate Universitarie, la pubblicità, il verde attrezzato e gli impianti.

Il Comune resterà estraneo a tutti i rapporti della Società con i suoi sub gestori, fornitori, affittuari e terzi in genere, in quanto tali rapporti saranno da intendersi intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e i terzi.

ART. 6 ATTIVITA' OGGETTO DELLA GESTIONE, FINALITA' E

SOGGETTI FRUITORI DEI SERVIZI

Il Comune affida alla Società l'intervento al fine di perseguire, attraverso la


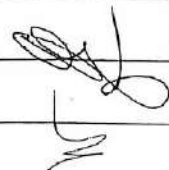
Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico oggetto della presente Convenzione, la promozione ed erogazione di servizi al pubblico ritenuti prioritari.

Le Opere Pubbliche dovranno pertanto essere utilizzate dalla Società per garantire, anche attraverso soggetti terzi qualificati, lo svolgimento delle attività *infra* meglio dettagliate, con particolare riferimento a quelle attraverso le quali sarà garantita l'erogazione di servizi pubblici per il Comune, senza l'assunzione da parte dello stesso di alcun tipo di onere, salvo quelli direttamente derivanti dall'utilizzo delle strutture.

In particolare le Parti convengono quanto segue:

a- la Sezione della Polizia Municipale verrà realizzata su una superficie agibile di circa mq. 800 (ottocento). A titolo di pertinenza di tale struttura al fine di garantirne l'ottimale funzionamento, saranno assegnati numero 10 (dieci) posti auto. Il manufatto verrà realizzato nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie e contrattuali che disciplinano le caratteristiche tecnico-strutturali degli spazi adibiti a tali funzioni, comprensivo della predisposizione impiantistica necessaria. Detta struttura, una volta realizzata e collaudata, verrà affidata in diritto d'uso al Comune, che la utilizzerà per le finalità previste, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.



b- la Sala Polivalente, capace di contenere circa 200 (duecento) posti a sedere, verrà realizzata su una superficie agibile di circa 700 (settecento) mq. Tali spazi potranno funzionare come teatro oppure come sala convegni, per ospitare proiezioni o come aula magna a servizio della Residenza Specializzata Universitaria. Detta struttura sarà realizzata congiuntamente agli allestimenti per il suo pieno funzionamento e sarà, dopo i relativi collaudi, affidata in diritto d'uso al Comune, che la utilizzerà per le finalità previste, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi.

Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

c- i due Asili Nido saranno realizzati su una superficie agibile di circa 1650 (milleseicentocinquanta) mq. da realizzarsi all'interno del compendio immobiliare, senza affaccio su Corso Sardegna, e saranno in grado di ospitare ciascuno n. 60 (sessanta) bambini, e saranno comprensivi di una cucina interna a servizio di entrambi. Dette strutture saranno realizzate congiuntamente agli allestimenti per il loro pieno funzionamento e saranno, dopo i relativi collaudi, affidate in diritto d'uso al Comune, che le utilizzerà per l'erogazione diretta del servizio pubblico connesso, accollandosi tutti gli oneri connessi con l'utilizzo degli spazi. Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente degli Asili Nido.

d- il **Centro di Aggregazione Giovanile** sarà realizzato su una superficie agibile di circa 500 (cinquecento) mq. Il Centro potrà ospitare attività finalizzate alla socializzazione, anche correlate con la Residenza Specializzata Universitaria. Detti spazi, rispondenti alle specifiche indicazioni del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale ex L.R. Liguria n. 37/1996), saranno realizzati e consegnati comprensivi dei necessari allestimenti e verranno, dopo i relativi collaudi, affidati in diritto d'uso al Comune che li utilizzerà per l'erogazione di detto servizio, secondo modalità organizzative che saranno dal Comune stesso deliberate in piena autonomia, accollandosi tutti gli oneri relativi all'utilizzo.

Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

e- la **Residenza Specializzata Universitaria** per studenti e/o personale universitario sarà realizzata su una superficie agibile complessiva di circa 5.200 (cinquemiladuecento) mq. La stessa sarà dotata di circa n. 230 (duecentotrenta) posti letto in stanze singole e doppie, con angolo cottura e bagno. Inoltre, la struttura sarà ampiamente dotata di spazi comuni per lo studio e la socializzazione. La Residenza Specializzata Universitaria sarà gestita in regime di

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



IMP BOLLO ASS MOD V
AUT INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/50004/04 DEL 10-12-04

proprietà superficiaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile fino alla scadenza della concessione, a cura della Società direttamente o tramite soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, anche in rapporto alla legislazione vigente nell'ambito della contrattualistica pubblica. La Società si impegna nei confronti del Comune a praticare a favore degli ospiti della Residenza Specializzata Universitaria tariffe convenzionate che - a parità dei servizi offerti - saranno equivalenti a quelle applicate dall'ARSSU per gli studenti il cui reddito familiare sia tale da non dare diritto ad alcuna agevolazione. Tali tariffe troveranno applicazione, sia in relazione all'utilizzo dei servizi offerti nell'ambito del realizzando complesso immobiliare oggetto della presente Convenzione, sia in relazione al pernottamento. Resta inteso che tali tariffe verranno rivalutate con incrementi annuali pari al 100% (cento per cento) della variazione ISTAT riferita al costo della vita, fatte salve eventuali diverse e più convenienti rivalutazioni applicate dall'ARSSU. In particolare, il Concessionario o l'eventuale gestore dovranno provvedere a comunicare tali ultime tariffe all'inizio di ogni anno alla Università degli Studi di Genova per opportuna conoscenza e presa visione, anche al fine di diffondere presso gli studenti, e il personale universitario, le particolari condizioni offerte. Nel periodo di chiusura delle attività universitarie i locali di cui trattasi potranno essere locati temporaneamente a terzi, mantenendo peraltro le condizioni speciali derivanti dall'applicazione delle tariffe. La Società per tutta la durata della Convenzione, si impegna a osservare e a fare osservare ad eventuale terzo gestore il vincolo di destinazione d'uso concordato per la Residenza Specializzata Universitaria. Tale vincolo dovrà essere esplicitato nell'atto di costituzione del diritto di superficie e nella relativa nota di trascrizione. Il Comune dovrà, inoltre, far

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

si carico di:

1) dare pubblicità all'iniziativa mediante i sistemi di comunicazione ritenuti più idonei;

2) espletare, sempre nelle forme ritenute più idonee, tutti i controlli volti ad accertare il rispetto delle suesposte condizioni.

Compete, invece, al Concessionario e/o all'eventuale gestore:

1) attuare l'iniziativa alle condizioni suesposte per tutta la durata della Convenzione;

2) raccogliere le domande presentate dai soggetti interessati;

3) applicare le tariffe come sopra determinate e procedere all'incasso delle stesse.

Qualora il Comune accerti irregolarità nella gestione della Residenza Specializzata Universitaria rispetto agli impegni di cui sopra, invierà al Concessionario formale diffida ad adempiere o a regolarizzare la gestione medesima in termini da precisarsi e comunque entro 15 giorni dalla ricezione della stessa.

Nel caso in cui l'inadempimento permanga anche dopo la ricezione da parte del Concessionario della diffida ad adempiere, per oltre 15 (quindici) giorni, il concedente potrà applicare quanto previsto dall'art. 33 della presente convenzione.

f- il **Punto Ambulanze** sarà realizzato su una superficie coperta complessivamente di circa 150 (centocinquanta) mq. e comprensiva di locali per il personale. Il Punto Ambulanze, da realizzare tenuto conto della tipologia di utilizzo e nel rispetto delle normative specifiche vigenti, dopo i relativi collaudi, sarà affidato in diritto d'uso al Concedente che lo utilizzerà in conformità al vincolo di destinazione d'uso di cui sopra, accollandosi tutti gli oneri connessi con

l'utilizzo degli spazi. A tal fine tali locali potranno essere locati a terzi con canone sociale secondo il vigente regolamento comunale. Restano a carico del Concessionario e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell' utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

g- il **Distretto Sociale** sarà realizzato su una superficie agibile di circa mq. 400 (quattrocento). Detti spazi saranno realizzati e consegnati comprensivi dei successivi allestimenti e, dopo i relativi collaudi, saranno affidati in diritto d'uso al Comune che li utilizzerà per proprie finalità istituzionali. Restano a carico della società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per la manutenzione ordinaria - diversi da quella programmata - connessi con l'uso corrente dell'immobile.

h- il **Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno** sarà realizzato su una superficie complessiva di almeno 3800 (tremilaottocento) mq., come espressamente richiesto dalla ASL 3 Genovese nella nota di cui alle Premesse.

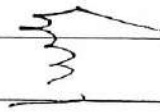
i -il **Centro Sportivo di interesse Municipale** sarà realizzato su una superficie complessiva di circa mq. 1.700 (millesettecento). Tale Centro sarà comprensivo dei necessari allestimenti, caratterizzato nella sostanza da una palestra e dai relativi servizi e, dopo i necessari collaudi, sarà affidato in diritto

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

d'uso al Comune che lo utilizzerà, secondo modalità organizzative dallo stesso deliberate, per l'erogazione dei servizi pubblici relativi, garantendo forme di convenzionamento agli ospiti della residenza universitaria e accollandosi tutti gli oneri relativi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico della Società e dei suoi aventi causa gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile, eccezion espressamente fatta per gli oneri, che rimarranno comunque a carico dell'utilizzatore della struttura, derivanti da un non diligente utilizzo della struttura medesima, nonché quelli per gli interventi di manutenzione ordinaria – diversi da quella programmata – connessi con l'uso corrente dell'immobile.



j- il Verde e gli Impianti sportivi all'aperto saranno realizzati su una superficie di circa 5.000 (cinquemila) mq. Gli Impianti consisteranno in: una parete verticale attrezzata per *free climbing*, una pista per il pattinaggio, una pista per lo *skating*/bicicletta, un campo da calcetto, un'area giochi attrezzata per bambini e una palestra attrezzata all'aperto. Gli spazi rimarranno affidati in proprietà superficiaria alla Società che li gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato e adeguatamente qualificato, curandone la manutenzione, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla scadenza della concessione.



Con riferimento al Centro sportivo e al Verde e agli Impianti sportivi all'aperto, le parti si impegnano a verificare l'opportunità di una gestione unitaria di tali funzioni e dei relativi spazi e, di conseguenza, a negoziare, prima della sottoscrizione del previsto "addendum" al presente contratto, le relative conseguenti modalità e condizioni per la loro gestione.

k- i Parcheggi Pubblici interrati a rotazione, saranno realizzati su una super



ficie di circa 8.100 (ottomilacento) mq, per un numero complessivo di almeno 300 (trecento), secondo le previsioni del P.U.C. Tali parcheggi saranno gestiti a cura della Società sulla base del sistema tariffario di cui al successivo articolo 24.

Al fine di garantire l'ottimizzazione del sistema dei parcheggi pubblici della zona anche per migliorare la sicurezza complessiva degli utenti e dei pedoni, il Comune regolamenterà il sistema di sosta nelle aree limitrofe, provvedendo a sanzionare le soste irregolari, al fine di evitare situazioni di commistione tra gli spazi di sosta pubblici già esistenti, in particolare nella zona antistante all'ingresso dei realizzandi Parcheggi Pubblici. Sarà inoltre valutata l'ipotesi di creare una corsia riservata per i bus in direzione monte, oltre alle n 2 (due) corsie per autoveicoli già esistenti e dovrà essere garantito il corretto funzionamento dell'attuale corsia riservata ai bus nella direzione mare. Il Comune, al fine di non penalizzare comunque la disponibilità di spazi di sosta pubblici, potrà prevedere, in accordo con la Società, posti auto a spina di pesce lungo l'asse centrale alberato, che troveranno spazi adeguati tra le alberature. Tali posti saranno gratuiti per i residenti muniti di regolare permesso.

l- Saranno pure oggetto di gestione, fino alla scadenza della Convenzione, a cura e spese del Concessionario, i **Locali Tecnici**, posti a servizio e a garanzia del buon funzionamento dell'impiantistica tecnologica dell'intero complesso immobiliare.

m- gli **Esercizi di Vicinato** saranno realizzati su una superficie agibile di circa 3.000 (tremila) mq. e avranno una superficie netta di vendita di circa 2.300 (duemilatrecento) mq.

Gli stessi saranno gestiti dalla Società in regime di proprietà superficiaria a

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazioni
(Arch. Silvia Capurro)

decorrenza dalla data di stipulazione del relativo atto notarile, fino alla scadenza della concessione.

n- gli **Esercizi Commerciali** tipo *food court* o il CIV artificiale saranno realizzati su una superficie agibile di circa 3500 (tremilacinquecento) mq., in cui potrà essere compresa una media struttura di vendita in conformità con il PUC in vigore alla data di stipula della presente Convenzione.-

Gli **Esercizi Commerciali** saranno gestiti dal Concessionario in regime di proprietà superficaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile fino alla scadenza della concessione.

o- i **Pubblici Esercizi** saranno realizzati su una superficie agibile di circa 1000 (mille) mq. Tali funzioni saranno gestite dalla Società in regime di proprietà superficaria dalla data di stipulazione del relativo atto notarile, fino alla scadenza della Convenzione.

p - i **Parcheggi Pertinenziali** per circa n. 230 (duecentotrenta) posti auto interrati, saranno realizzati su una superficie di circa 6600 (seimilaseicento) mq.

Gli stessi saranno gestiti dal Concessionario, alle stesse condizioni tariffarie di cui al precedente punto k, in regime di proprietà superficaria a decorrere dalla data di stipulazione del relativo atto notarile e fino alla scadenza della concessione.

ART. 7 PROGETTAZIONE

Il progetto definitivo e il progetto esecutivo dovranno essere predisposti a cura e spese della Società, nel pieno rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici e dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie atti a garantire, anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, risparmi in consumi energetici nel corso della gestione.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Il progetto definitivo dovrà essere sostanzialmente lo sviluppo del progetto preliminare risultante dal procedimento di selezione del Concessionario nonché dall'esito delle trattative di cui alle premesse, e dovrà essere redatto entro 180 (centottanta) giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Il Concessionario procederà inoltre a propria cura e spese alla redazione del P.U.O., ai sensi degli artt. 48 e seguenti Legge Regione Liguria n. 36/1997, avente valore di Piano di Recupero, alla cui approvazione sarà subordinato l'inizio dei lavori.

Il Concedente si impegna, pertanto, a compiere con la massima celerità ed efficacia tutte le procedure necessarie all'approvazione del P.U.O., avente valore di piano di recupero, redatto dalla Società, che dovrà sostanzialmente intervenire in coincidenza con l'approvazione del progetto definitivo delle Opere Pubbliche. Eventuali ritardi non addebitabili alla Società, che determineranno una dilatazione dei termini per la progettazione e maggiori oneri nell'esecuzione dell'intervento e, quindi, uno squilibrio ingiustificato del PEF asseverato, comporteranno necessari interventi di riequilibrio da parte del Comune, la cui entità e le cui modalità saranno oggetto di specifiche integrazioni tra le Parti.

Il progetto esecutivo dovrà essere predisposto entro n. 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto definitivo. I progetti definitivo ed esecutivo saranno sottoposti al Comune affinché questi provveda alla loro approvazione, previa verifica della conformità degli stessi alla normativa vigente e ai documenti contrattuali.

Il Comune si obbliga a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza, necessarie per l'approvazione dei progetti, incluso il P.U.O. a

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

vente valore di piano di recupero, ivi comprese, a titolo esemplificativo, il rilascio delle autorizzazioni necessarie all'accesso alle aree per l'espletamento di indagini e ricerche, la convocazione di conferenza di servizi per l'adozione di atti o provvedimenti per i quali siano necessari intese, nulla osta, pareri e assensi di amministrazioni diverse, ovvero l'esame contestuale di diversi interessi pubblici.

Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Comune ove ritenuto possibile anche prima della presentazione dei progetti e in ogni caso nei termini minimi di legge, convocherà apposita conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.. La conferenza dei servizi dovrà pronunciarsi entro i termini minimi previsti dalla legislazione vigente in materia.

Il Comune, eccezion fatta per il P.U.O. avente valore di piano di recupero e per il progetto definitivo alla cui approvazione si impegna a provvedere entro e non oltre i termini di cui alla Legge Regione Liguria n. 36/1997, qualora ne ricorrano i presupposti tecnici dovrà approvare il progetto esecutivo entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione, o comunque, dovrà esprimere le sue osservazioni entro il predetto termine.

In sede di approvazione dei progetti il Comune potrà proporre modifiche tecniche, purché i relativi costi siano ricompresi nel costo generale previsto nel quadro economico-finanziario risultante dalla procedura di assegnazione della concessione e non diano luogo a un aumento complessivo della spesa; ai fini dell'eventuale determinazione dei maggiori oneri, non si terrà conto delle modifiche richieste in quanto dovute a carenze progettuali.

La verifica dei costi di tali varianti avverrà in contraddittorio tra le Parti.



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 1994
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 2/89003/94 DEL 18-12-84

I costi sostenuti per la progettazione, relativamente alle modifiche parziali di cui al punto M delle Premesse, saranno a carico del Promotore.

Aumenti del costo dell'investimento, a seguito di modifiche progettuali richieste dal Comune, giustificheranno una revisione del PEF, peraltro entro limiti tali da non comportare mai, ad alcun titolo, un contributo finanziario a carico del Comune, con le possibili modalità richiamate al successivo articolo 21 della presente Convenzione.

In caso di ritardo colpevole nella predisposizione del progetto definitivo e/o del progetto esecutivo rispetto ai termini stabiliti nella presente Convenzione, sarà applicata a carico della Società, una penale giornaliera pari allo 0,5 (zero virgola cinque) per mille delle spese di progettazione e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) delle spese stesse, sempre che tale ritardo comporti un corrispondente ritardo nei tempi di realizzazione delle funzioni pubbliche dell'infrastruttura.

ART. 8 VALIDAZIONE DEI PROGETTI

Tenuto conto della complessità della progettazione dell'opera, l'attività di validazione dei progetti, prevista dalla vigente legislazione sui lavori pubblici quale onere procedurale a carico dell'Amministrazione procedente, sarà svolta in contraddittorio tra le Parti, programmando, a tal fine, almeno n. 2 (due) verifiche durante la redazione del progetto definitivo e due verifiche durante la redazione del progetto esecutivo.

I progetti saranno validati ai sensi dell'art. 112 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i, secondo le modalità previste dagli articoli 47 - 48 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., ovvero dell'emanando nuovo regolamento di attuazione del Codice dei Contratti pubblici, qualora vigente al momento dell'attività di verifica.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Pianificazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

I risultati delle verifiche saranno verbalizzati a cura del Responsabile Unico del Procedimento ex art. 10 del Codice dei Contratti e sottoscritti per accettazione dalla Società.

Il Concessionario dovrà depositare presso l'ufficio competente del Concedente una copia su supporto cartaceo e una copia su supporto informatico della documentazione illustrativa del progetto definitivo e del progetto esecutivo definitivamente approvato.

Prima della messa in attività della struttura realizzata dalla Società, la stessa dovrà acquisire, a propria cura e spese, le certificazioni e le attestazioni di piena e incondizionata agibilità delle opere realizzate, attivando e gestendo i rapporti con gli enti preposti. Per adempiere a tali obblighi la Società dovrà predisporre, sempre a propria cura e spese, la documentazione tecnica nelle forme richieste dalla vigente legislazione in materia.

ART. 9 RAPPORTI CON ENTI EROGATORI DI SERVIZI

Compete alla Società la gestione dei rapporti con aziende ed enti erogatori di pubblici servizi e la richiesta delle necessarie autorizzazioni e prescrizioni tecniche, nonché l'esecuzione a propria cura e spese dei relativi lavori di allaccio alle relative reti, nel pieno rispetto delle prescrizioni tecnico-operative.

ART. 10 CONSEGNA DELLE AREE

A seguito della presentazione del progetto definitivo, entro i successivi 90 (novanta) giorni, il Comune procederà alla consegna delle aree oggetto della Convenzione.

Della consegna dell'Area verrà redatto un verbale di consistenza e consegna, in contraddittorio.

Le aree e gli immobili saranno consegnati dal Comune nello stato di fatto e di

diritto in cui si troveranno liberi da persone e cose, fatti salvi diversi accordi tra le Parti.

Le Parti stabiliscono fin d'ora che, qualora il trasferimento delle attività mercatali avvenisse in tempi più brevi rispetto al termine sopra stabilito, le aree saranno immediatamente consegnate al Concessionario.

ART. 11 ESECUZIONE DEI LAVORI

La Società dovrà iniziare i lavori per la realizzazione delle Opere Pubbliche entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del necessario titolo abilitativo alla costruzione e ultimarli entro 1095 (mille novantacinque) giorni solari e consecutivi dall'inizio dei lavori stessi.

I predetti termini potranno essere prorogati dal Comune in conseguenza di oggettive difficoltà tecniche e/o amministrative incontrate durante la procedura approvativa dei progetti e/o durante l'esecuzione dei lavori.

La Società si impegna ad eseguire tutte le opere e gli impianti necessari in conformità alla progettazione esecutiva, senza apportare varianti o addizioni, senza il preventivo assenso del Concedente.

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita certificazione entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione medesima. Le Opere Pubbliche dovranno essere rese formalmente agibili e funzionanti in ogni loro parte, fatti salvi eventuali ritardi dipendenti dai competenti uffici e non imputabili al Concessionario.

Allo scopo, la Società dovrà predisporre, a propria cura e spese, la documentazione tecnica richiesta dalla vigente legislazione in materia da trasmettere al Comune al fine del rilascio dell'agibilità.

Nell'affidamento a terzi dei lavori che la Società non intenda eseguire direttamente, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di contratti

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

pubblici affidati da soggetti concessionari.

Fatto salvo il diritto del Concedente alla vigilanza della corretta applicazione della presente Convenzione, il Comune resterà estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi appaltatori e fornitori, che si intenderanno, perciò, intercorrenti esclusivamente tra il Concessionario e tali soggetti.

Nella fase di esecuzione dei lavori il Concessionario o l'impresa esecutrice, qualora diversa dal Concessionario, saranno obbligati a osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro per le opere pubbliche e in particolare a redigere il piano di sicurezza del cantiere.

Agli appaltatori che eventualmente eseguiranno i lavori, competeranno gli obblighi per la redazione dei Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) da predisporre sulla base dei contenuti degli specifici piani generali predisposti dal coordinatore in fase di progettazione, ai sensi dell'art. 131 del Codice dei Contratti e del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

L'approvazione dei P.O.S. sarà effettuata dal coordinatore unico del Concessionario, che garantirà il rispetto dei P.O.S. durante l'esecuzione dei lavori.

Sono a carico del Concessionario tutti i canoni, i diritti e le tariffe per la fornitura di tutti i servizi, quali a titolo esemplificativo, acqua, energia elettrica, ecc., nonché quanto altro necessario per la costruzione delle opere oggetto della presente Convenzione.

ART. 12 OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si impegna ed obbliga a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per consentire al Concessionario la corretta e tempestiva esecuzione delle opere pubbliche in conformità alle prescrizioni



progettuali e alle pattuizioni di cui alla presente Convenzione.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, il Comune sarà tenuto:

- i. a consegnare le aree nei termini previsti dalla presente Convenzione;
- ii. a rilasciare, senza oneri a carico del Concessionario, e utilizzando, ove possibile, le procedure semplificate previste dalla vigente legislazione, le autorizzazioni, licenze, permessi occorrenti per la realizzazione dell'opera;
- iii. a esaminare ed approvare il progetto definitivo, il P.U.O. avente valore di piano di recupero e il progetto esecutivo delle opere ove ne ricorrano i presupposti tecnico giuridici;
- iv. a esaminare e approvare, ove legittime, le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie in corso d'opera;
- v. a rilasciare i certificati di agibilità delle opere e le licenze d'esercizio della struttura, per quanto di propria competenza, entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuta ultimazione dei lavori.

ART. 13 PENALI PER RITARDI NELL'ESECUZIONE DELL'OPERA

In caso di ritardo colpevole nell'esecuzione delle opere rispetto ai termini stabiliti al precedente articolo 11, sarà applicata a carico del Concessionario una penale giornaliera pari allo 0,2 (zero virgola due) per mille dell'importo presunto dei lavori relativi alle Opere Pubbliche, comunque non superiore al 10% (dieci per cento) dell'importo medesimo.

ART. 14 DIREZIONE LAVORI E VIGILANZA

Le Opere Pubbliche saranno realizzate sotto la direzione di un tecnico abilitato designato dal Concessionario, il cui nominativo dovrà essere preventiva

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Pianificazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

mente comunicato al Concedente prima dell'inizio dei lavori.

Tale tecnico potrà essere sostituito con altro soggetto in possesso di adeguata competenza nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Il direttore dei lavori eserciterà i compiti e le funzioni previsti dagli artt. 123 e seguenti del D.P.R. 554/99 e s.m.i. al fine di garantire la realizzazione delle opere a regola d'arte e in conformità ai progetti e alle prescrizioni contrattuali.



Il Concessionario dovrà nominare il collaudatore statico in corso d'opera, nonché il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori.



Il Concedente provvederà a controllare la realizzazione dei lavori avvalendosi del RUP con funzioni di Alta Sorveglianza, il quale potrà accedere in qualunque momento al cantiere, assistere ai lavori, effettuare controlli e misurazioni.



Eventuali osservazioni e rilievi saranno comunicati al Concessionario e al direttore dei lavori, che concorderanno con il RUP le soluzioni più idonee da adottare.

Gli oneri di cui all'art 92 del D.Lgs. 163/96 sono a carico del Concessionario, secondo il regolamento interno del Comune di Genova.

ART. 15 COLLAUDO DELLE OPERE

Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo il Concedente nominerà, previo gradimento del Concessionario, una Commissione di collaudo preposta al collaudo in corso d'opera e a quello finale dei lavori.

Il collaudo anche in corso d'opera, dovrà essere effettuato e concluso secondo le prescrizioni dettate dalle disposizioni legislative vigenti in materia di lavori pubblici.

L'attività di collaudo dei lavori, in corso d'opera, verrà effettuata secondo un

programma di visite concordate, in linea di massima prima dell'inizio dei lavori, tra il Concessionario e il RUP.

Il compenso sarà liquidato dal Concessionario nei limiti previsti dalle tariffe professionali vigenti.

Il Concessionario dovrà, a propria cura e spese, eliminare tutti i vizi e difetti che risultassero in sede di collaudo.

Il certificato di collaudo verrà trasmesso per accettazione al Concessionario.

ART. 16 PIANO DI MANUTENZIONE

Il Concessionario, in relazione all'importo presunto dei lavori, dovrà redigere il piano di manutenzione dell'opera ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., da aggiornarsi in caso di successive varianti in corso d'opera.

ART. 17 GARANZIE

A garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori in conformità al progetto e al contratto, il Concessionario consegna al Concedente innanzi a me Ufficiale Rogante polizza assicurativa emessa a favore del Comune di Genova dalla Atradius Credit Insurance N.V., Agenzia di Udine e Trieste, in data 10 giugno 2009 n. DE0613316 Rep.n. 393917617 dell'importo di Euro 2.532.581,70= (duemilionicinquecentotrentaduemilacinquecentoottantunovirgolasettanta) pari al 10% (dieci per cento) di quello dei lavori previsti per l'investimento al netto dell'I.V.A., come risultante dall'offerta, e ridotto del 50% (cinquanta per cento) in quanto il Concessionario è titolare di certificazione di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000 e alla vigente normativa nazionale, ai sensi dell'art. 40 del Codice dei Contratti.

La garanzia è stata rilasciata in conformità allo schema tipo 1.2 introdotto con

D.M. 12 marzo 2004, n. 123.

La garanzia sarà progressivamente svincolata in conformità a quanto disposto dall'art. 113 del Codice dei Contratti, con esclusivo riferimento all'andamento dei lavori per la realizzazione dell' opera pubblica.

Contestualmente all'inizio della gestione, la Società dovrà prestare idonea garanzia, pari al 10% (dieci per cento) del valore del costo annuo di manutenzione al netto di I.V.A., come ricavabile dal PEF, finalizzata al rispetto di tutte le obbligazioni assunte dal Concessionario in relazione alla gestione del servizio successivo alla realizzazione delle Opere Pubbliche e agli interventi di manutenzione previsti.

Detta garanzia dovrà essere rinnovata annualmente, fino alla scadenza della concessione di cui alla presente Convenzione.

ART. 18 PROPRIETA' DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

Tutti gli impianti e le opere fisse o mobili realizzate dal Concessionario in forza della Convenzione, diverranno di proprietà del Comune al momento della scadenza della concessione.

Alla scadenza del diritto di superficie, le Opere Pubbliche comprensive degli allestimenti diverranno di proprietà del Comune e verranno pertanto consegnate da parte della Società al Comune stesso, nello stato di conservazione in cui si troveranno, conseguente peraltro ad un corretto uso della struttura, salvo la parte non direttamente utilizzata dal Concedente, e alle normali attività di manutenzione.

ART. 19 AMMORTAMENTO DEGLI INVESTIMENTI

L'investimento globale per realizzare le Opere Pubbliche sarà esattamente determinato in sede di *addendum* e risulterà dal PEF.



IMP. BOLLO ASS. MOD. V
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/5000/84 DEL 10-12-84

Tale investimento dovrà essere remunerato ai sensi dell'art. 20 attraverso una durata di 90 (novanta) anni della gestione, tenuto conto del rendimento della stessa, dell'ampiezza delle funzioni sociali che la Società garantirà al Comune, della percentuale del prezzo rispetto all'importo totale dei lavori afferenti alla realizzazione delle Opere Pubbliche e dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato che, così come i rischi di costruzione, qualora derivanti da prescrizioni successive alla delibera di affidamento della concessione da parte degli organismi di vigilanza e controllo quali Soprintendenza, Provincia Area 06, Vigili del Fuoco, A.S.L. ed altri, restano a carico del Concessionario, salvo quanto dipenda da fatti assolutamente non prevedibili in fase di progettazione o eventi determinati da cause di forza maggiore, alla luce anche di quanto convenuto al successivo articolo 22.

ART. 20 CONTROPRESTAZIONE

A fronte delle obbligazioni assunte con la Convenzione per la realizzazione delle Opere Pubbliche, tenuto conto di una serie di funzioni totalmente improduttive di flussi di cassa ed espressamente richieste dal Comune per garantire il rispetto degli indirizzi scaturiti dal concorso di urbanistica partecipata e per realizzare una serie di servizi ritenuti prioritari e per i quali esiste una forte domanda da parte della collettività, il Comune riconosce alla Società, a titolo di controprestazione dell'investimento quanto segue:

- a- il diritto di gestire funzionalmente le Opere Pubbliche realizzate in regime di proprietà superficiaria, meglio descritte al precedente art. 6, per 90 (novanta) anni;
- b- il diritto di incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico delle suddette Opere Pubbliche per l'intera durata

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

della concessione, nel rispetto delle funzioni e delle destinazioni d'uso espressamente descritte.

Le Parti convengono che, ai fini del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione, la Società riscatterà all'effettuazione del collaudo nei termini di cui all'art. 141 del D.Lgs. 163/06 il diritto di piena proprietà sull'area che sarà meglio raffigurata sull'*addendum*. Detta area verrà destinata alla realizzazione di residenze private in conformità al vigente P.U.C., per una superficie agibile di circa mq 2.450 (duemilaquattrocentocinquanta), oltre ai propri parcheggi di pertinenza pari a circa mq. 1350 (milletrecentocinquanta).

Le Parti convengono inoltre che, sempre ai fini del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione, la Società riscatterà, una volta intervenuto il collaudo delle Opere Pubbliche di cui sopra il diritto di piena proprietà anche dell'area descritta sull'*addendum*, destinata alla realizzazione di numero 352 (trecentocinquantadue) box, per una superficie di 9.850 (novemilaottocentocinquanta) mq circa.

Ai fini della valorizzazione del diritto di proprietà l'area suddetta viene in oggi valutata dal Concessionario in Euro 1.042.000,00 (unmilionequarantaduemila/00) oltre I.V.A..

L'acquisto della piena proprietà avverrà con apposito atto notarile, da rogitare entro 30 (trenta) giorni dal collaudo delle Opere Pubbliche di cui sopra, quale risulterà da relativo certificato.

A tal fine la presente Convenzione assume il valore di atto preliminare tra le Parti.

La Società pertanto, con la sottoscrizione di questo atto, corrisponde al Comune la somma di Euro 208.400,00 (duecentoottomilaquattrocento) pari al

20% dell'importo complessivo, a titolo di caparra, mentre la restante somma di Euro 833.600,00 verrà corrisposta a saldo contestualmente alla sottoscrizione del relativo atto notarile.

Detto importo di Euro 208.400,00 (duecentoottomilaquattrocento), alla presenza e vista di me Ufficiale Rogante, viene pagato in data odierna mediante un assegno circolare non trasferibile emesso in data 30 giugno 2009 dalla UNICREDIT Banca S.p.A., Udine Via Vittorio Veneto A, serie e n. E.7.308.052.544-00 intestato a COMUNE di GENOVA - CIVICO TESORIERE e per detto ⁽¹⁾

L'esatta consistenza dell'area oggetto di alienazione risulterà da frazionamento catastale da redigere a cura e spese della Società. Tutti gli oneri fiscali conseguenti agli atti e alle formalità derivanti dall'operazione saranno a carico della Società (comprese imposta di registro e ogni altra imposta eventualmente dovuta). Qualora a seguito di eventuale accertamento, il valore attribuito complessivamente alle aree oggetto del suddetto trasferimento quale risulta dal PEF allegato asseverato in data 28 febbraio 2007 dovesse risultare superiore all'importo previsto nel PEF, anche i conseguenti oneri fiscali riferiti al maggior valore saranno a carico della Società. Conseguentemente il Comune si impegna a riequilibrare il PEF secondo quanto previsto al successivo articolo 21.

Le Parti si riservano fin d'ora di stipulare ulteriori atti di carattere ricognitivo con la specificazione dei dati catastali delle singole opere realizzate, al fine di dare adeguata pubblicità nei registri immobiliari. Resta peraltro inteso che qualsiasi operazione di successivo frazionamento catastale dell'Area sarà effettuata a cura e spese della Società.

La Società potrà trasferire la proprietà dei singoli box a terzi, garantendo pe

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

altro, per un periodo di almeno 3 (tre) mesi dall'inizio delle operazioni di vendita, che dovranno essere adeguatamente pubblicizzate in zona e comunicate al Municipio competente per territorio, una prelazione a favore di soggetti in possesso dei seguenti titoli:

1. residenza all'interno della zona di riferimento, che sarà individuata in apposita planimetria che si allegherà all'*addendum*;
2. esercizio di attività economiche e professionali ovvero non lucrative all'interno della medesima zona sopra indicata;
3. proprietà di un bene immobile all'interno della medesima zona, con obbligo di destinare il posto auto a soggetto in possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti "1" e "2".

Fino al collaudo delle Opere Pubbliche e, dunque, prima del trasferimento in proprietà, le aree menzionate nella presente disposizione saranno trasferite in proprietà superficiaria alla Società nello stesso termine in cui il diritto di superficie dovrà essere concesso sull'Area su cui verranno realizzate le Opere Pubbliche e di cui al precedente art. 4. Nell'ambito dei diritti conferiti alla Società alla stessa competeranno i corrispettivi derivanti da:

- vendita di biglietti al pubblico per manifestazioni e/o eventi autonomamente organizzati;
- affitto di spazi per attività sportive, di spettacolo, di convegnistica, o da fornitura di servizi con le funzioni autorizzate, nell'ambito della struttura, dal Concedente;
- gestione della pubblicità nei termini descritti al successivo articolo 26;
- gestione diretta o locazione di ogni attività compatibile con le funzioni realizzande nella struttura e non trasferite al Comune;



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 1971
AUT. INT. FIN. DI BERGAMO
N. 3/48005/84 DEL 10-12-84

- gestione diretta o locazione dei parcheggi a rotazione;
- gestione diretta o locazione degli spazi commerciali e degli esercizi pubblici previsti dall'investimento;
- sponsorizzazioni che a qualunque titolo dovessero essere riconosciute alle varie attività.

ART. 21 RIEQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA CONVENZIONE

Il diritto di superficie ed il successivo riscatto del diritto di proprietà sugli immobili di cui ai precedenti artt. 4 e 20, che saranno trasferiti dal Concedente al Concessionario per il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario degli investimenti per la realizzazione delle Opere Pubbliche e per la relativa gestione, sono determinati in base ai presupposti e alle condizioni di base, anche conseguenti alle funzioni pubbliche garantite che hanno determinato il PEF su cui si basa l'offerta formulata dal Concessionario medesimo.

Qualora tali presupposti e condizioni dovessero variare nel corso della durata della concessione di cui alla presente Convenzione anche a seguito di esigenze manifestate dal Comune, ovvero a seguito di perizie e/o accertamenti comportanti modifiche degli oneri fiscali previsti, nonché attinenti alle modalità di erogazione dei servizi al pubblico, alla modifica del sistema tariffario (per le funzioni in cui le tariffe devono ritenersi convenzionate), oppure a causa di sopravvenute norme che determinino nuovi e imprevedibili oneri a carico del Concessionario, sarà effettuata, d'intesa tra le Parti, la revisione del PEF. Tra tali presupposti viene compresa (i) l'ipotesi in cui, entro tempi compatibili con la prevista revisione e asseverazione del PEF, che sarà allegato all'addendum, non venga raggiunta tra il Concessionario e la ASL n. 3; un'intesa circa le

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

condizioni relative all'acquisizione, da parte della stessa ASL n. 3, degli spazi da destinare a Centro Diagnostico della Bassa Val Bisagno, e (ii) l'essenziale presenza degli Esercizi Commerciali con le caratteristiche e nelle consistenze massime di cui alla precedente Premessa C, punto xii. In tutte tali ipotesi la revisione non potrà comunque determinare e concretizzarsi in contributi di natura finanziaria da parte del Comune, ma potrà consistere solamente nella ridefinizione delle funzioni insediate nella struttura a favore della Società.

I maggiori costi consuntivati per la realizzazione delle opere, salvo quelli derivanti da aumenti del prezzo dei materiali, ai sensi dell'art. 133 del Codice dei Contratti, o da cause di forza maggiore, così come la riduzione dei flussi d'utenza non potranno essere invocati dal Concessionario quali cause per la revisione del PEF, rientrando tali circostanze nel suo rischio imprenditoriale.

Nel caso in cui le variazioni apportate risultino più favorevoli per la Società, la revisione del piano dovrà essere effettuata a vantaggio del Comune.

In caso di mancato accordo sulla revisione del PEF e in caso di condizioni sopravvenute sfavorevoli per la Società, questa avrà diritto di recedere e sarà rimborsata secondo i criteri e nella misura prevista dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

ART. 22 OBBLIGHI DELLA SOCIETA' RELATIVI ALLA

GESTIONE DELLA STRUTTURA

Alla Società compete l'obbligo e l'onere dell'organizzazione tecnica e amministrativa dei servizi erogabili nell'ambito della struttura realizzata, secondo le modalità contenute nel progetto-offerta approvato dal Comune, nel rispetto della presente Convenzione, con l'assunzione di tutti i relativi oneri, fatti salvi i costi derivanti dall'uso delle strutture, conseguenti all'utilizzo delle stesse da

parte del Comune o suoi aventi causa per l'erogazione diretta dei servizi di cui al precedente articolo 6.

La Società è pertanto obbligata, a sua cura e spese, a garantire tutto il personale necessario ad assicurare il corretto funzionamento del complesso immobiliare, nella piena osservanza delle disposizioni di legge, regolamenti, nonché dei contratti di lavoro.

In particolare dovranno essere garantite dalla Società le seguenti attività e i relativi servizi:

- a- direzione tecnica, amministrativa e organizzativa;
- b- conduzione degli impianti tecnologici;
- c- pulizia;
- d- manutenzione programmata degli immobili e degli impianti, secondo il piano di manutenzione predisposto a cura e spese della Società medesima e compreso nel progetto esecutivo;
- e- effettuazione degli interventi di emergenza;
- f- gestione dei servizi di sicurezza, sorveglianza e antintrusione.

ART. 23 MANUTENZIONE DELLA STRUTTURA

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 6, con riferimento alle Opere Pubbliche gestite in regime di proprietà superficaria, la Società sarà tenuta, durante l'intero periodo della concessione di cui alla presente Convenzione, ad eseguire a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria programmata necessarie per assicurare il funzionamento ottimale di tutte le attività dalla stessa esercitate nell'ambito del complesso immobiliare, provvedendo, ove indispensabile, al rinnovo degli impianti o di parte di essi al fine di consegnare la struttura, al termine della gestione, in buono stato di

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

conservazione e funzionamento.

Al fine di verificare il compiuto svolgimento degli interventi di manutenzione previsti dal piano di manutenzione o resi comunque necessari, il Comune, attraverso la figura del responsabile, di cui al successivo art. 27, verificherà annualmente la corrispondenza dell'esecuzione delle manutenzioni annotate in apposita documentazione da predisporre a cura della Società, con quella prevista dal piano di manutenzione medesimo e nell'elenco - anch'esso predisposto a cura del Concessionario - di eventuali ulteriori interventi effettuati ad integrazione del programma.

Nel corso degli ultimi 2 (due) anni di durata della gestione, il Comune potrà provvedere con propri tecnici e in contraddittorio con la Società, ad accertare lo stato di manutenzione del complesso immobiliare, nonché l'eventuale necessità di rinnovi totali o parziali degli impianti e/o degli allestimenti, al fine di prendere in consegna le opere realizzate, alla scadenza della concessione, in buone condizioni, fatte salve le normali situazioni di deterioramento, connesse con l'utilizzo ordinario.

Gli oneri per tali eventuali interventi saranno a totale carico della Società.

ART. 24 GESTIONE

Le Opere Pubbliche in regime di proprietà superficiaria saranno gestite a cura della Società e/o dei suoi aventi causa, nel pieno rispetto e con le modalità di cui al precedente articolo 6.

La Società dovrà predisporre annualmente una relazione sull'andamento della gestione, valutando d'intesa con il Comune le attività che potrebbero essere incrementate, o ridotte, o soppresse, e concordando eventuali nuove diverse funzioni atte sia a incrementare il numero e/o lo standard di qualità dei servizi



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 1991
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/50009/94 DEL 10-12-84

erogati alla persona, sia a incrementare o migliorare le funzioni destinate a generare redditività e a remunerare l'investimento.

In relazione alla gestione dei parcheggi pubblici e pertinenziali la Società dovrà, per l'intera durata della gestione, attenersi alle modalità gestionali e alle relative tariffe contenute nella presente Convenzione e sue eventuali successive modifiche.

La richiesta di variazione ai periodi, orari, modalità di fruizione dei servizi soggetti a tariffa convenzionata, rimasti nella competenza gestionale della Società, dovrà essere motivata da specifiche e documentate richieste della Società da inoltrare al Comune, che dovrà esprimere il proprio consenso o motivare congruamente l'eventuale dissenso. Le variazioni dei tempi e modalità di erogazione dei servizi soggetti a tariffa libera sarà di esclusiva competenza del Concessionario.

I Parcheggi Pubblici e Pertinenziali devono essere dotati di adeguati sistemi di allarme e di videosorveglianza.

I livelli tariffari, determinati sulla base delle opere e della qualità dei servizi forniti nonché dei costi di gestione, saranno applicati secondo le seguenti modalità:

sosta oraria ore 06 - 24 tariffa euro 1,80/ora o frazione;

ingresso notturno ore 20 - 08 tariffa forfetaria euro 8 ;

abbonamento mensile ore 00 - 24 tariffa euro 200/mese.

I livelli tariffari applicati dalla Società al momento dell'entrata in funzione della struttura saranno determinati applicando incrementi annuali pari al 100% (cento per cento) della variazione ISTAT riferita al costo della vita, intercorsi tra la data di stipulazione della presente Convenzione e quella di entrata in e

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Fratturazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

esercizio dei Parcheggi. Successivamente al primo anno di gestione i livelli tariffari, eventualmente arrotondati al decimo di euro superiore, saranno aggiornati con periodicità annuale applicando l'adeguamento al suddetto indice ISTAT, con arrotondamento al decimo di euro superiore, così come il prezzo degli abbonamenti.

I livelli tariffari potranno essere modificati in relazione ad aumenti dei costi di gestione superiori all'indice ISTAT e alle variazioni del rapporto domanda-offerta, previo accordo con il Comune, che dovrà dare la propria formale, motivata approvazione.

Sarà assicurata l'apertura della struttura al pubblico dalle ore 00 alle ore 24 di ogni giorno, ferma restando la possibilità di apportare modifiche a tale orario, qualora particolari esigenze di ordine pubblico lo richiedano.

ART. 25 DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

E' fatto divieto alla Società di subconcedere in tutto o in parte a terzi la gestione del servizio, senza la preventiva autorizzazione del concedente, salvo quanto infra pattuito.

La Società avrà diritto di subconcedere le attività di gestione dei parcheggi pubblici e pertinenziali e di gestione degli esercizi commerciali tipo *food court* a soggetti terzi, in possesso di adeguata esperienza e qualificazione tecnico organizzativa ed economico finanziaria, che gestiranno nel rispetto delle funzioni e destinazioni d'uso previste dal contratto e dei relativi *standard* di qualità.

In tali casi e nel rispetto delle suddette condizioni l'assenso del Comune non potrà essere irragionevolmente ritardato o negato.

Il consenso del Comune verrà considerato come concesso allo scadere del

trentesimo giorno dal ricevimento da parte del concedente della comunicazione con cui la Società lo informa delle sue intenzioni di subconcedere le suddette gestioni e relative modalità.

ART. 26 GESTIONE DELLA PUBBLICITA'

La Società è titolare del diritto esclusivo di gestire la pubblicità nell'ambito del complesso immobiliare, trattenendone i relativi introiti, fermo restando il rispetto della disciplina regolante la pubblicità nel territorio comunale, anche in ordine alle norme di sicurezza.

L'installazione di strutture e impianti per la vendita di pubblicità visiva o sonora è subordinata all'autorizzazione del Comune, secondo le norme vigenti.

Nello specifico, vista la tipologia dell'intervento in progetto, l'Area è identificabile quale Ambito speciale, ai sensi dell'art. 4 del Piano generale degli impianti pubblicitari del Comune e come tale sarà assoggettata alla redazione di un Progetto unitario per la definizione delle tipologie e dei quantitativi di pubblicità ammessa.

La Società è responsabile della manutenzione nonché del decoro delle proprie installazioni pubblicitarie e si assume ogni responsabilità per eventuali danni che da esse possano derivare a terzi, esonerando al riguardo il Comune.

Le tariffe di pubblicità, determinate a norma di legge e di regolamento comunale, sono a carico della Società.

E' data facoltà alla Società di subconcedere l'esercizio della pubblicità commerciale negli stessi termini e alle stesse condizioni previste nel presente articolo.

ART. 27 FUNZIONI DEL COMUNE NELLA FASE DI GESTIONE

Al fine di assicurare la dovuta assistenza alla Società nella fase di gestione e

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

di svolgere i compiti di controllo e vigilanza nella gestione dei servizi, il Comune nominerà un responsabile incaricato di presiedere a tali compiti, in possesso di adeguata professionalità.

Il Comune, sempre per le finalità di cui sopra, si impegna ad adottare tutti i provvedimenti amministrativi occorrenti per garantire lo svolgimento del servizio e il rilascio di ogni eventuale licenza o autorizzazione occorrenti.

In circostanze particolari o a seguito di segnalazioni formali da parte di terzi di gravi disservizi, il Comune potrà accedere al complesso immobiliare al fine di accertare la veridicità delle segnalazioni e l'esistenza di situazioni di gestione dei servizi in contrasto con le prescrizioni della presente Convenzione.

ART. 28 POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario produrrà prima dell'inizio dei lavori polizza assicurativa ai sensi dell'art. 129 del Codice dei Contratti e dell'art. 103 del D.P.R. 554/99 e s.m.i. a copertura dei rischi di esecuzione per una somma assicurata, pari all'entità dei lavori, di Euro 50.651.633,00 (cinquantamilioniseicentocinquantunomilaseicentotrentatre/00) nonché a garanzia della responsabilità civile per danni a terzi durante l'esecuzione dei lavori per un massimale di euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) che dovrà rimanere valida fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Il Concessionario dovrà inoltre presentare ai sensi dell'art. 104 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere e delle attrezzature, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, avente massimali pari alla percentuale del 20% (venti per cento) del valore delle Opere Pubbliche. Al Concedente spetta-

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



IMP. BOLLO ASS. MOD. V. 1
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/58088/14 DEL 10-12-04

rà comunque una quota del capitale liquidato dalla compagnia assicurativa in misura inversamente proporzionale al residuo periodo di durata della gestione.

Detta polizza dovrà prevedere inoltre una assicurazione della responsabilità civile per danni causati a terzi per la durata di dieci anni con massimale di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00).

La polizza dovrà essere stipulata secondo lo schema tipo 2.4 di cui al DM n. 123/2004 e, nell'ipotesi che la garanzia non sia operativa per il verificarsi di una delle condizioni di cui all'art. 2 di detto schema, il Concessionario sarà direttamente responsabile nei confronti del Concedente. In caso di mancata copertura degli eventuali danni assicurativi, per detto motivo, il Concedente potrà procedere all'incameramento della garanzia fidejussoria in relazione all'importo del danno subito, salvo restando ogni azione legale nelle sedi giudiziarie competenti per il ristoro degli ulteriori eventuali danni non risarciti.

Il Concessionario è tenuto altresì ad acquisire dai progettisti e a trasmettere al concedente la polizza di assicurazione prevista dall'art. 105 del D.P.R. 554/99 e s.m.i., a copertura della responsabilità professionale del progettista per i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione dei progetti delle Opere Pubbliche, che abbiano determinato nuove spese di progettazione o maggiori costi a carico del Concessionario e/o del Concedente.

ART. 29 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare a qualsiasi titolo, in relazione all'applicazione della presente Convenzione, devono essere - debitamente motivate - inoltrate mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Le comunicazioni della Società al Comune devono essere indirizzate al RUP.

La comunicazione deve essere inoltrata entro 15 (quindici) giorni lavorativi

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

dalla data in cui la Parte ha avuto notizia del fatto che ha dato luogo alla contestazione, con facoltà di illustrarla e documentarla nei 30 (trenta) giorni lavorativi successivi. Per le contestazioni di natura contabile tutti i predetti termini si intendono raddoppiati.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione tra la Società e le imprese dallo stesso selezionate per eseguire in appalto gli interventi o parte di essi si dovesse instaurare un contenzioso sulla base di riserve iscritte sui documenti contabili nella misura prevista dall'art. 240 del Codice dei Contratti, la Società potrà attivare le procedure di accordo bonario previste dalla citata normativa senza necessità che gli oneri connessi a detta definizione, che possano determinare modifiche al piano finanziario, siano in qualunque modo riconosciuti dal Concedente.

Nell'ipotesi peraltro che tali riserve e il conseguente riconoscimento anche parziale delle stesse in sede di accordo bonario tra il Concessionario e i suoi appaltatori siano conseguenza del verificarsi di varianti progettuali richieste dal Concedente, ovvero di maggiori lavori derivanti da situazioni impreviste e imprevedibili in sede di progettazione esecutiva, l'intesa raggiunta dovrà essere portata a conoscenza e ratificata dal RUP.

ART. 30 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL COMUNE

Qualora il Comune si rendesse inadempiente agli obblighi previsti nella presente Convenzione e qualora a seguito dell'esperimento della procedura di contestazione di cui al precedente articolo 29, persistesse l'inadempimento già contestato, la Società potrà intimare per iscritto al RUP di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione ai sensi dell'art. 1454 del c. c.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasporti e Infrastruttura
(Arch. Silvia Caputo)

Decorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia adempiuto, la presente Convenzione si intenderà risolta.

In caso di risoluzione per inadempimento del Comune, alla Società spetteranno i rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

ART. 31 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELLA SOCIETA'

Ai sensi dell'art. 1454 c.c., e nel rispetto della procedura prevista dal precedente articolo 29, il Comune potrà inviare per iscritto alla Società intimazione ad adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, nei seguenti casi:

- riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione ed esecuzione delle opere;
- esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali;
- applicazione di tariffe difformi da quelle convenzionate pattuite;
- violazione dell'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere Pubbliche in regime di proprietà superficiaria e di manutenzione ordinaria programmata e straordinaria delle Opere Pubbliche concesse in diritto d'uso al Comune medesimo;
- violazione del divieto di sub concessione alle condizioni e ai termini di cui alla presente Convenzione.

Qualora la Società, entro il termine stabilito nella diffida al fine di provvedere all'adempimento, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal Comune insufficienti, quest'ultimo ha la possibilità di ritenere la presente Convenzione risolta di diritto.

In caso di risoluzione della Convenzione per inadempimento della Società,

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

questa è obbligata a compiere tutte le attività necessarie a evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al Comune, su richiesta, le opere oggetto della concessione di progettazione, costruzione e gestione.

Il Comune dovrà dare ai soggetti finanziatori della concessione comunicazione della contestazione alla Società di una causa di risoluzione della convenzione, ai fini dell'applicazione del successivo articolo 32.

Inoltre senza che ciò comporti pregiudizio alcuno per ogni ulteriore azione o diritto da far valere nei confronti della Società, il Comune - fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 32, si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutoria espressa, ai sensi dell'art. 1456 del c. c. anche per una sola delle cause di seguito elencate:

- fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo della Società;
- sentenza di condanna passata in giudicato per reato che incida sulla moralità e condotta professionale a carico del legale rappresentante e degli altri eventuali Amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- ogni altra situazione di incapacità a contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 554/99.

ART. 32 SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO

Nel caso in cui si verificano le condizioni per la risoluzione della Convenzione per inadempimento del Concessionario, gli enti finanziatori potranno impedire la risoluzione designando una società che subentri nella concessione al posto del Concessionario.

Tale designazione dovrà essere comunicata per iscritto al Concedente entro 90



IMP. BOLLO ASS. MOD. 7/97
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3/53096/94 DEL 10-12-94

(novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta con cui il Comune abbia manifestato la volontà di risolvere il rapporto. Nella comunicazione dovrà essere indicato il termine non superiore a 90 (novanta) giorni, entro il quale la società subentrante dovrà assolvere alle obbligazioni oggetto dell'inadempimento del Concessionario.

Entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta comunicazione gli enti finanziatori o la società subentrante dovranno fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo alla stessa subentrante, dei requisiti tecnici e finanziari equivalenti a quelli posseduti dal Concessionario all'atto dell'affidamento della concessione.

Qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio di tutte le Opere Pubbliche, sarà sufficiente che la società subentrante possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai gestori di servizi pubblici analoghi, ai sensi della normativa vigente in materia di appalti di pubblici servizi.

Il Concedente potrà rifiutare il subentro della società designata qualora:

- a- la società designata non abbia le caratteristiche tecniche e finanziarie previste al comma precedente;
- b- l'inadempimento del Concessionario che costituisce legittima causa di risoluzione della Convenzione non sia cessato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al comma precedente.

ART. 33 REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Concedente si riserva la facoltà di revocare la concessione per motivi di interesse pubblico sopravvenuti. In tal caso il Concessionario avrà diritto ai rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti. Inoltre, ove a seguito

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

dell'esperimento della procedura di revisione del PEF per i motivi e con le modalità di cui al precedente articolo 21 della presente Convenzione, il Concessionario non dovesse adeguarsi ai presupposti e alle condizioni di base previsti per il riequilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione, il Concedente potrà procedere alla revoca della concessione di cui alla presente Convenzione a fronte di comunicazione motivata da inoltrarsi al Concessionario a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Il Concessionario potrà evitare la revoca attraverso la comunicazione al Concedente, con nota inviata a mezzo di raccomandata con avviso di ritorno entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, della propria volontà di adeguarsi alle determinazioni adottate.

Anche in tale ipotesi di revoca il Comune dovrà riconoscere al Concessionario i rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

ART. 34 RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario potrà recedere dalla presente Convenzione qualora non raggiunga un'intesa con il Concedente per il riequilibrio economico - finanziario degli investimenti e della gestione e non intenda accettare le condizioni poste dal Concedente per la revisione del PEF. La Società dovrà comunicare al Comune la propria volontà di recesso a mezzo di nota scritta, adeguatamente motivata, da inoltrarsi al RUP a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Anche in tale ipotesi al Concessionario spetteranno i rimborsi previsti dall'art. 158 del Codice dei Contratti.

Il Concedente potrà evitare il recesso inviando al Concessionario, entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della suddetta nota scritta, la comunicazione - a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento - della propria volontà di

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Pianificazione Urbana
(Arch. Silvio Capurro)

accogliere le richieste del Concessionario medesimo.

ART. 35 SPESE CONTRATTUALI

Le spese del presente atto, ivi comprese quelle fiscali, sono a totale carico della Società. A tal fine, e salvo conguaglio, alla presenza e vista di me Ufficiale Rogante viene consegnato al Comune un assegno circolare non trasferibile emesso in data 30 giugno 2009 dalla UNICREDIT Banca S.p.A., Udine Via Vittorio Veneto A, serie e n. B 7.308.400.771 - 09 dell'importo di Euro 2.450= (duemilaquattrocentocinquanta) intestato a Comune di Genova - Gare e Contratti.



ART. 36 RAPPRESENTANZA

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, il Concessionario sarà rappresentato dal legale rappresentante, come individuato in epigrafe. Il rappresentante elegge domicilio presso la sede della Società e sarà considerato tale fino alla eventuale sostituzione con altro rappresentante. Di tale sostituzione la Società dovrà dare comunicazione al Concedente, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro giorni 15 (quindici) dalla nomina del nuovo rappresentante.



ART. 37 CONTROVERSIE

Ogni controversia tra le Parti relativa all'interpretazione, esecuzione, risoluzione e revisione della presente Convenzione, che non si sia potuta definire in via bonaria, sarà devoluta all'Autorità Giudiziaria competente per legge, ferma restando la competenza territoriale del Foro di Genova.

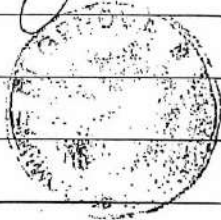


Tutti gli allegati a questo atto sono da intendersi parte integrante e sostanziale di esso, le Parti dichiarano di averne già preso visione e dispensano me Ufficiale Rogante dal darne lettura. Richiesto io Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina e in parte a mano da persona di mia fiducia,

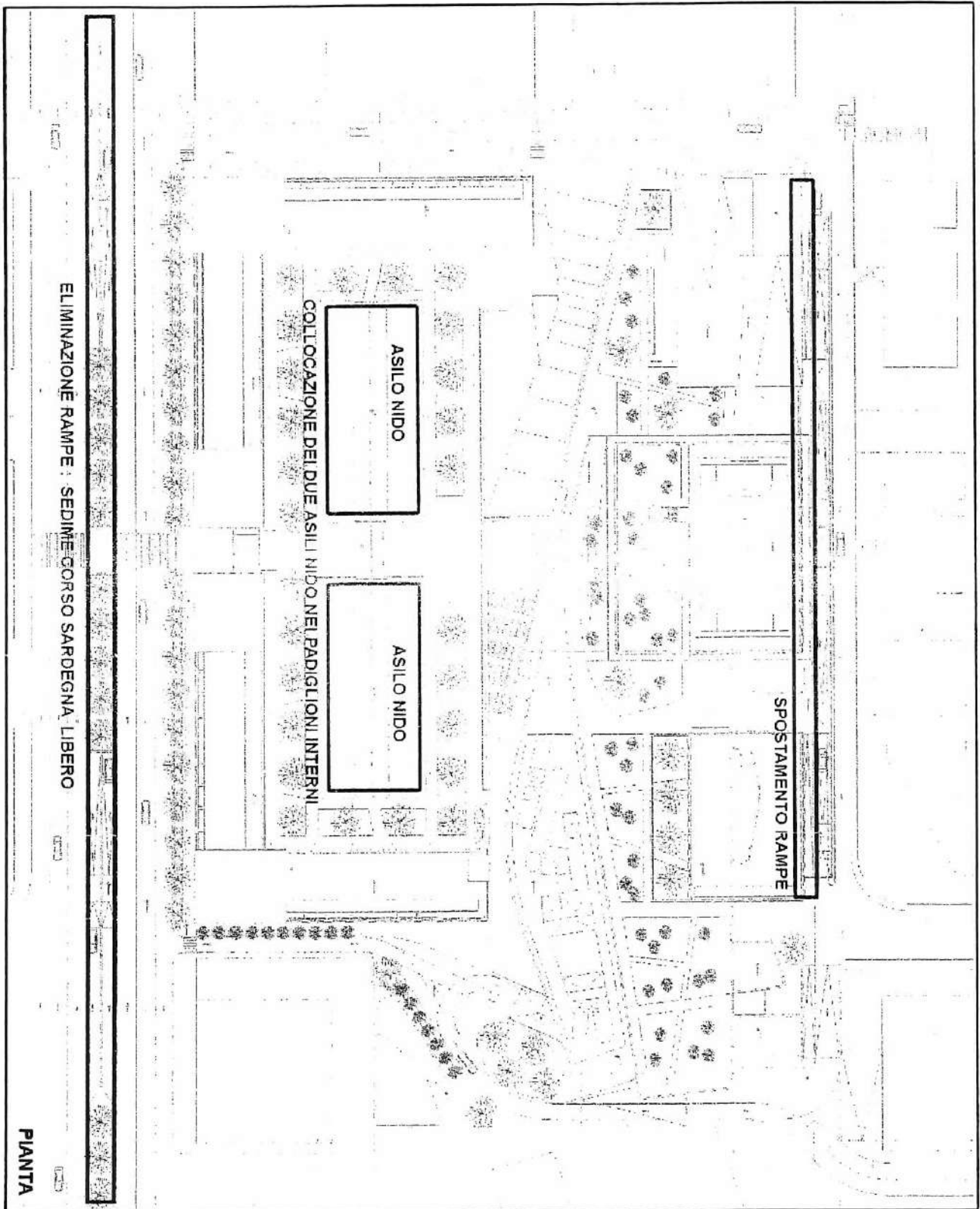
su ⁽³⁾cinquanta fogli e parte del ⁽⁴⁾cinquantunesimo resi bollati, mediante uso di nastro per stampante nero indelebile, atto che, letto alle Parti Contraenti viene dalle stesse approvato e meco firmato a termini di Legge. (1) adde⁶ in parte al Comune di Livorno Quintante⁴ (1) (2) adde⁶ GRISTINA nata a Livorno l'11 giugno 1955, domiciliata per la carica presso la sede comunale, nelle sue qualità di Dirigente del Settore Nuove Opere e di Responsabile Unico del Procedimento (2) (3) adde⁶ Cinquante⁴ adde⁶ Cinquantunesimo⁴ (3) (4) adde⁶ Cinquantunesimo⁴ adde⁶ Cinquanteduesimo⁴ (4) _____

Martino Innocenti Petizione di impugnazione delle lette e offerte

Luigi L. Guly
per
Giovane Guly

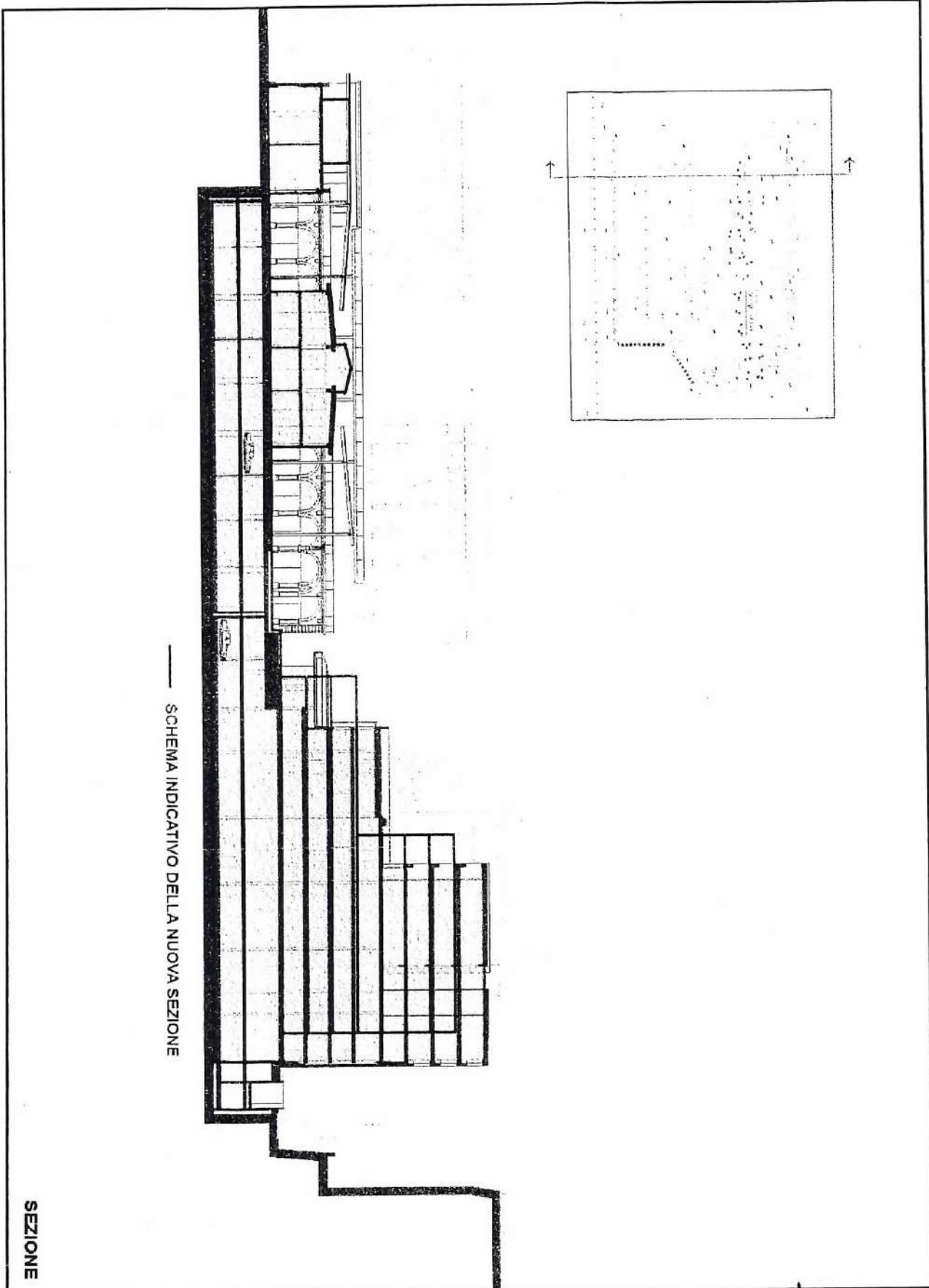


Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



FIRMATO:
TARTA VINZENZI
PATRIZIA CRISTINA
MARCO DE ECCHER
MARIA ANGELO DANZI

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



SEZIONE

SCHEMA INDICATIVO DELLA NUOVA SEZIONE

FIRMATO:
MARTA VINCENTI
PATRIZIA CRISTINA
MARCO DE ECCHER
MARIA ANGELO DANZI

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbani
(Arch. Silvia Capurro)

TELEFONO 06.00
 12 MAR 2007
 589932
 2005/VI.55-154

ALLEGATO C ALL'ATTO
 Rep. N° 66713 del 1 LUG. 2009

FIRMATO:

MARIA VINCENZI

PATRIZIA GRISTINA

MARCO DE ECCHER

MARIA ANGELA DANZI

Il Dirigente responsabile
 Settore Grandi Progetti di Infrastruttura Urbana
 (Arch. Silvia Capurro)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 AGLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING

IL FUNZIONARIO
 (Maria Carla Chiarillo)

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.
 ING. PROCURATORE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

E

01. PRESENTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il presente documento ha per oggetto la redazione ed illustrazione del piano economico finanziario, relativo al progetto "Riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna a Genova" presentato ai sensi dell'art. 37.bis della legge 109/94 e ss.mm.ii..

Il piano esposto nella presente relazione è articolato in tre tabelle :

- Tabella 1: Flussi di Cassa;
- Tabella 2: Conto Economico;
- Tabella 3: Stato Patrimoniale.

Oltre alle tabelle sopra indicate, al fine di verificare la bancabilità del Progetto, intesa come la capacità, totale o parziale, di autofinanziarsi sulla base dei flussi di cassa generati durante il periodo di concessione, il modello matematico elaborato comprende dei prospetti integrativi tra i quali: tabelle riepilogative relative agli investimenti, agli ammortamenti, ai costi e ai ricavi di gestione, al capitale circolante, agli indici di redditività del Progetto, alle imposte oltre ad un rendiconto finanziario con il relativo calcolo degli indici di copertura del debito.

Nell'ambito di tali prospetti sono stati assunti come dati di input le informazioni emerse dall'analisi tecnica ed economica del progetto, nonché le ipotesi di natura finanziaria, che riflettono le attuali condizioni di mercato.

In tal modo, per ogni anno della concessione, è stato possibile valutare la capacità di rimborso del Servizio del Debito, elemento fondamentale per l'individuazione della bancabilità del Progetto.

Il piano economico-finanziario è stato impostato sulla base della vigente normativa fiscale e dei principi contabili generalmente adottati nelle rilevazioni aziendali , procedendosi con principi di prudenza

I valori nel modello sono espressi in euro.

FIRMATO :

MARTA VINCENTI

PATRIZIA CRISTINA

MARCO DE ECCHER

MARIA ANGELA DANZI

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
AGLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING
IL FUNZIONARIO
(Maria Maria Chiarieffo)

FIRMA TO :
 MARTA VINCENZI
 PATRIZIA CRISTINA
 MARCO DE ECCHER
 MARIA ANGELA DANZI

02. IPOTESI DI CARATTERE GENERALE

02.01 Caratterizzazione temporale della proposta

Alla luce del cronoprogramma e delle principali Milestones elaborate alla luce di quanto riportato dalla proposta presentata dal soggetto proponente, il Piano economico-finanziario riporta le seguenti indicazioni:

Progetto Ortomercato di Genova	
Inizio attività	01/05/2007
Fine progetto definitivo	15/06/2007
Approvazione progetto definitivo	31/12/2007
Inizio lavori costruzione	01/01/2008
Fine lavori	31/12/2010
Inizio esercizio al pubblico	01/01/2011
Fine Concessione	31/12/2100

Il piano economico-finanziario riporta i dati fino all'anno 2026

02.02 Tasso di Inflazione

La proposta esprime i livelli iniziali di tutte le variabili nominali di prezzo e costo denominate in Euro a valori dell'anno 2006 e adotta il 1° gennaio 2011 come data ipotizzata di avvio delle attività previste in concessione, così come espressamente indicato nella bozza di convenzione.

02.03 Tempi medi di incasso e pagamento

Ai fini della determinazione delle Variazioni di Capitale Circolante Netto, il Piano economico-finanziario riporta le seguenti ipotesi relative alle dilazioni nei tempi di incasso e di pagamento:

- Tempi medi di pagamento agency costs 30 gg
- Tempi medi di pagamento costi manutenzione 30 gg
- Tempi medi di pagamento assicurazioni 10 gg
- Tempi medi di pagamento canone concessione annuale A vista
- Tempi medi di incasso affitti 10 gg

In merito ai costi per gli appalti in fase di costruzione, il Piano economico-finanziario riporta gli effettivi esborsi finanziari, senza considerare dilazione nei tempi di pagamento.

03. IPOTESI DI CARATTERE FISCALE

03.01 Imposte

Per quanto attiene al trattamento fiscale del progetto, non rilevano condizioni anomale, per cui il Piano economico-finanziario riporta le aliquote ordinarie, ovvero:
 IRES: 33%
 IRAP: 4,25%

Il Dirigente Responsabile
 Settore Gruppi Progetti di Trasformazione
 Arch. Silvia Capurro

UFFICIO PROGETTI
 IL FUNZIONARIO
 (Maria Dalla Chiarigallo)

codice doc.: data: pag. 3/8

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 AGLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.
 UN PROCURATORE

03.02 Ammortamenti

Per quanto riguarda la politica degli ammortamenti, il Piano economico-finanziario riporta, con riferimento a tutti i costi di investimento previsti, comprensivi degli oneri finanziari capitalizzati durante il periodo di costruzione, il metodo di ammortamento finanziario a quote costanti per tutta la durata della gestione, ai sensi dell'art. 104, ex art 69 del TUIR .

03.03 Trattamento degli oneri finanziari

Per quanto riguarda gli oneri finanziari e i costi del finanziamento, il piano economico-finanziario ne considera la capitalizzazione durante tutto il periodo di costruzione, per poi effettuare l'ammortamento durante il periodo di gestione, alla stessa stregua dei costi dell'investimento, con il criterio finanziario.

03.04 IVA

Il piano riporta le seguenti aliquote IVA:

- Opere civili: 10%
- Impianti: 10%
- Spese tecniche: 20%
- Sottoservizi ed indagini archeologiche: 10%
- Ricavi da Canoni di affitti: 20%
- Ricavi da subconcessioni :20%
- Ricavi da vendite di residenze e box: 10%
- Costi operativi (escluso il personale dipendente): 20%

FIRMATO:

MARTA VINCENZI

PATRICIA CRISTINA

MARCO DE ECCHER

MARIA ANGELO DANZI

Per quanto riguarda i tempi medi previsti per il rimborso dei crediti IVA maturati durante il periodo di costruzione, il piano prevede la compensazione con i debiti IVA maturati a fronte del versamento dei canoni di affitto, delle vendite delle residenze e dei canoni di subconcessione.

04. GLI INVESTIMENTI DI PROGETTO

Il costo di costruzione include, oltre al costo dei lavori e delle forniture, il costo delle progettazioni, della direzione dei lavori e di tutti i servizi necessari a realizzare le opere affidate in concessione. Alla luce delle previsioni riportate nel Piano economico-finanziario, il valore complessivo dell'investimento ammonta a 57,1 milioni di Euro.

04.01 Lavori di realizzazione dell'infrastruttura

Sono i costi di realizzazione dell'opera che sono inerenti

- o Opere Civili

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

o Impianti
Tali lavori ammontano complessivamente a 50,6 milioni di Euro

04.02 Spese propedeutiche e accessorie alla realizzazione dell'infrastruttura

Sono le spese previste in fase di progettazione e di realizzazione dell'opera che sono inerenti a:

- o Spese tecniche di Progettazione (Definitiva ed Esecutiva)
- o Spese tecniche in fase di costruzione (Direzione Lavori, Coordinamento per la Sicurezza, Collaudi ecc.)
- o Valorizzazione patrimoniale trasferimento in proprietà e diritti di superficie
- o Altre spese (commissioni bancarie, assicurazioni, fidejussioni, consulenze legali, commissioni di vendita ecc.)

Tali spese ammontano complessivamente a 6,5 milioni di Euro

05. RICAVI DI GESTIONE

I ricavi di gestione cumulati ammontano complessivamente a 578 milioni di Euro e risultano determinati come segue:

05.01 Vendite e Subconcessioni

Come definito dalla Bozza di Convenzione saranno cedute le residenze e i box auto; saranno concesse in subconcessione la food court e i parcheggi. Le vendite e le subconcessioni genereranno ricavi per € 48 milioni.

05.02 Locazioni

Come definito dalla Bozza di Convenzione saranno dati in locazione gli esercizi di vicinato, i locali destinati a funzione di connettivo urbano, la residenza universitaria e gli studi medici. Gli affitti genereranno ricavi cumulati per tutta la durata della concessione per € 530 milioni con introiti annui di € 2,1 milioni

06. COSTI OPERATIVI DI ESERCIZIO

Tali oneri sono relativi principalmente a:

- o Costi di agenzia per gestione affitti
- o Appalti di manutenzione
- o Assicurazioni
- o Canone di concessione annuale

I costi di gestione dell'opera, una volta entrata a regime, ammontano a € 410.000 annui per complessivi € 156 milioni per la durata della concessione.

07. FABBISOGNO FINANZIARIO

Il fabbisogno finanziario totale del Progetto è stato calcolato considerando oltre ai costi diretti del Progetto (investimenti, costi del finanziamento e consulenti), gli altri investimenti e i costi operativi maturati nel periodo di costruzione, l'Iva sui costi di costruzione al netto dei rimborsi ipotizzati, gli interessi maturati durante il periodo di costruzione, gli interessi passivi maturati sul finanziamento ai fini IVA.

Il Dirigente Responsabile

Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urban

(Arch. Silvia Capurro)

Il piano economico-finanziario riporta un fabbisogno complessivo durante il periodo di costruzione pari a 60.122.663,00 milioni di Euro, come di seguito riportato nel dettaglio:

- Lavori e forniture	€ 50.651.633
- Spese propedeutiche e accessorie	€ 2.930.000
- Consulenze legali, assicurative e tecniche	€ 1.192.500
- Commissioni bancarie	€ 993.341
- Oneri finanziari capitalizzati	€ 1.399.026
- IVA	€ 2.956.163

08. COPERTURA FINANZIARIA

Il fabbisogno finanziario indicato al punto precedente viene coperto come segue:

- Debito	€ 23.216.550
- IVA	€ 2.956.163
- Mezzi Propri	€ 9.949.950
- Project cash flow	€ 24.000.000

08.01 Le linee di credito

L'ipotesi che il piano avvalora è che si faccia ricorso al mercato finanziario per una quota significativa del fabbisogno stimato, secondo gli ammontari, i tempi e gli oneri (fees ed interessi) indicati nel seguito:

Sono state ipotizzate le seguenti linee di credito:

- o Linea Senior a lungo termine di 24 milioni di Euro a copertura di quota parte degli investimenti previsti durante la costruzione
- o Linea Iva di 3 milioni di Euro a copertura dei fabbisogni finanziari connessi all'Iva del Progetto in fase di costruzione

Il Piano riporta, inoltre, l'accensione di un Finanziamento Stand-By a copertura di eventuali e non previste ulteriori necessità finanziarie che si dovessero presentare durante il periodo di costruzione. Il massimo previsto per tale finanziamento è pari a 10 milioni di Euro

08.01.01 Linea Senior

Tale linea, attivata a valere sulla copertura della quota parte del fabbisogno finanziario legato agli investimenti, riporta le seguenti caratteristiche:

Importo della linea	
Durata (door to door)	13 anni
Modalità di erogazione	A stato avanzamento lavori
Modalità di rimborso	Rate semestrali di importo variabile con balloon finale
Tasso di riferimento	Euribor
Spread applicato	1,35 durante la costruzione; 1,2 nel periodo di rimborso

Mod. AQ02/02
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 AGLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING
 IL FUNZIONARIO
 (Maria Carla Chiodiello)

codice doc.:

data:

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
 (Arch. Silvia Capurro)

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.
 UN PRODOTTORE

Sulla base di quanto si verifica generalmente nell'ambito di operazioni di Project Financing, nel modello si è prevista la costituzione di un Fondo di Riserva (Debt Service Reserve), pari a due semestralità del Servizio del Debito. Alla fine del periodo di finanziamento, contestualmente al rimborso dell'ultima quota di capitale, l'ammontare accantonato a titolo di Debt Service Reserve (qualora non utilizzato), è destinato a rientrare nel Flusso di cassa cumulato ed a far parte della liquidità a disposizione della Società per la distribuzione agli azionisti.

08.01.02 Linea Iva

Tale linea prevede la copertura dell'IVA sugli investimenti durante il periodo di costruzione, il cui rientro è assicurato dal rimborso del credito IVA da parte dell'Erario. Tale linea riporta le seguenti caratteristiche:

Importo della linea	€ 3.000.000
Durata (door to door)	4 anni
Modalità di erogazione	A stato avanzamento lavori
Modalità di rimborso	Al termine dei lavori con l'incasso dell'iva sulle vendite e subconcessioni
Tasso di riferimento	Euribor
Spread applicato	1,35 durante la costruzione; 1,2 dopo il termine dei lavori

08.01.03 Finanziamento Stand-By

Tale linea è prevista a titolo di copertura di eventuali extra costi o nel caso in cui il cash flow di progetto relativo alle prevendite risultasse inferiore alla stima. Tale linea riporta le seguenti caratteristiche:

Importo della linea	€ 10.000.000
Durata (door to door)	13 anni
Modalità di erogazione	A stato avanzamento lavori
Modalità di rimborso	Rate semestrali
Tasso di riferimento	Euribor
Spread applicato	1,5 durante la costruzione; 1,4 dopo il termine dei lavori

08.02 Mezzi propri

Per la quota di fabbisogno finanziario del Progetto non finanziabile attraverso il ricorso agli istituti di credito e non coperta dai contributi pubblici a fondo perduto si è previsto l'apporto di capitale di rischio da parte degli azionisti.

Il versamento del capitale sociale è stato riportato nel piano economico-finanziario con criterio pro-quota, a fronte del fabbisogno annuo nelle proporzioni Debito Senior/Equity pari a 58/42

L'ammontare complessivo di Equity previsto nel Piano economico-finanziario risulta pari a 9,9 milioni di Euro.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 AGLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING
 IL FUNZIONARIO,
 (Maria Carla Onofriello)

codice doc.:

RIZZANI DE ECCHER & A
 UN PROCURATORE

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
 Data: (Arch. Silvia Capurro)
 pag. 7/8

09. INDICI CALCOLATI E CONSIDERAZIONI FINALI

Ai fini della valutazione del grado di "bancabilità" del Progetto, si è considerata la capacità di copertura del servizio del debito (quota capitale più interessi) da parte dei flussi di cassa operativi annuali del Progetto stesso.

Tale capacità viene tecnicamente espressa dall'indice ADSCR (Annual Debt Service Coverage Ratio), ed è determinato dal rapporto tra il flusso di cassa operativo del Progetto – al netto delle imposte – in un dato anno/12 mesi trailing e il servizio del debito previsto dal piano di ammortamento dei finanziamenti nello stesso anno/12 mesi trailing, comprensivo della quota interessi e della quota capitale.

E' stato inoltre considerato anche l'indice LLCR (Loan Life Coverage Ratio), definito nelle "Linee Guida della Convenzione di Concessione" come il rapporto tra (i) il valore attuale dei flussi di cassa operativi (flussi disponibili per il servizio del debito), previsti limitatamente al periodo di vita dei Finanziamenti, calcolato al tasso di interesse del debito ipotizzato nel Piano economico-finanziario e (ii) l'importo totale del debito in essere alla data di calcolo.

Utilizzando tale indicazione come ulteriore input per il modello di analisi è stato possibile definire la percentuale di "bancabilità" del Progetto.

Dal piano economico-finanziario, gli indici di redditività e quelli di bancabilità del progetto risultano i seguenti:

ADSCR medio	1,4
LLCR	3,96
VAN DEL PROGETTO (disc.rate 2,5%)	€ 49 milioni
TIR DEL PROGETTO	6,91%
VAN DELL'AZIONISTA	€ 49 milioni
TIR DELL'AZIONISTA	8,06%

FIRMATO :
 TARTA VINCENZI
 PARELLI CRISTINA
 TARCO DE ECCHER
 TARTA ANGELO DANZI

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
 (Arch. Silvia Capurro)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 AGLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING
 IL FUNZIONARIO
 (P. ...)

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.
 UN PROCURATORE

133.445,50	131.111,25	154.909,55	158.782,27	162.751,82	166.870,62	170.991,13	175.000,00
55.206,67	55.206,67	55.206,67	55.206,67	55.206,67	55.206,67	55.206,67	55.206,67
369.859,19	379.106,68	388.384,54	398.298,95	408.256,43	418.462,84	428.924,41	438.549,41
116.278,41	122.165,00	119.185,37	125.219,13	131.556,35	138.047,31	144.781,49	151.759,49
100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75.500,00	75.500,00	75.500,00	75.500,00	75.500,00	75.500,00	75.500,00	75.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0	0	0	0	0	0	0
1.119.943,55	1.142.174,28	1.188.317,85	1.212.258,13	1.236.296,92	1.261.949,15	1.287.730,24	1.313.750,00
(22.230,93)	(22.786,70)	(23.356,37)	(24.538,79)	(25.152,20)	(25.781,06)	(26.425,89)	(27.086,70)
(132.457,55)	(135.768,99)	(139.163,31)	(142.642,29)	(146.208,55)	(150.863,56)	(155.610,15)	(160.459,40)
(33.206,27)	(34.036,43)	(34.887,34)	(35.759,52)	(36.653,85)	(37.569,89)	(38.509,89)	(39.471,82)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(187.894,75)	(192.592,11)	(197.406,92)	(207.400,64)	(212.555,40)	(217.900,30)	(223.347,81)	(228.897,90)
83,22%	83,14%	83,05%	82,97%	82,88%	82,79%	82,71%	82,62%
1.032.048,80	1.009.582,17	985.910,93	1.004.857,49	1.024.741,52	1.044.088,88	1.063.382,43	1.082.852,10
(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.147.547,33	1.175.083,94	1.212.412,70	1.250.359,72	1.288.901,44	1.327.047,11	1.365.798,88	1.405.256,87
66,73%	66,98%	67,22%	67,45%	67,67%	67,89%	68,11%	68,33%
(151.789,72)	(139.864,26)	(127.082,61)	(113.505,93)	(99.134,22)	(83.722,85)	(68.282,85)	(53.000,00)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(151.789,72)	(139.864,26)	(127.082,61)	(113.505,93)	(99.134,22)	(83.722,85)	(68.282,85)	(53.000,00)
13.249,52	13.387,67	13.470,23	13.522,88	13.720,66	13.945,10	14.190,00	14.455,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
88.107,47	83.827,50	79.671,57	75.379,82	71.116,08	66.966,03	62.900,00	58.925,00
101.356,59	97.215,18	93.141,80	88.902,20	84.836,24	80.861,14	76.975,10	73.175,00
62,25%	63,25%	64,20%	65,28%	66,49%	67,81%	69,24%	70,78%
657.114,69	722.431,61	790.111,98	866.058,24	946.597,77	1.031.927,10	1.122.054,66	1.217.000,00
(69.356,31)	(70.448,82)	(71.527,45)	(72.676,03)	(73.855,75)	(75.063,10)	(76.297,29)	(77.559,41)
(436.506,56)	(452.370,99)	(469.258,95)	(486.788,08)	(505.198,09)	(524.446,39)	(544.595,41)	(565.700,00)
(305.862,87)	(322.819,80)	(340.796,40)	(359.864,71)	(379.052,84)	(398.399,55)	(418.949,70)	(440.750,00)
191.251,74	199.612,01	208.315,58	217.406,05	227.004,40	247.194,40	267.994,70	289.549,70
17,08%	17,48%	17,81%	18,30%	18,73%	19,24%	19,84%	20,48%
62,25%	63,25%	64,20%	65,28%	66,49%	67,81%	69,24%	70,78%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.058,24	1.416.058,24	1.536.058,24	1.661.058,24
68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%	68,11%
899.880,66	986.058,24	1.086.058,24	1.191.058,24	1.301.			

CONTO ECONOMICO

LOCAZIONE ESERCIZI (CANTINATO)	153.553,72	153.553,72	153.553,72	100,00%
LOCAZIONE CONNETTIVO	173.253,51	173.253,51	173.253,51	100,00%
LOCAZIONE FOOD COURT	55.206,67	55.206,67	55.206,67	100,00%
LOCAZIONE RESIDENZA UNIVERSITARIA	430.647,52	430.647,52	430.647,52	100,00%
LOCAZIONE STUDI MEDICI	141.673,95	141.673,95	141.673,95	100,00%
LOCAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100,00%
LOCAZIONE ASILI NIDO	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTALE RICAVI ROTAZIONE	75.500,00	75.500,00	75.500,00	100,00%
ROVINTEREST	0,00	0,00	0,00	0,00%
VENUTA BOX INTERRATI	0,00	0,00	0,00	0,00%
RESIDENZA	0,00	0,00	0,00	0,00%
VENUTA RESIDENZA	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTALE RICAVI DIGESTIONE	1.314.155,83	1.314.242,06	1.397.402,91	100,00%
AGENCY COST	(27.086,23)	(27.086,23)	(29.168,91)	100,00%
MANUTENZIONI	(161.386,66)	(165.421,33)	(173.795,79)	100,00%
ASSICURAZIONI	(40.438,61)	(41.470,08)	(43.569,59)	100,00%
CANONE DI CONCESSIONE ANNUALE	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTALE COSTI DIGESTIONE	(228.931,50)	(234.654,29)	(246.534,19)	100,00%
EBITDA	1.085.224,33	1.079.587,77	1.150.868,72	82,38%
EBITDA margin %	82,38%	82,50%	82,38%	
AMMORTAMENTI INVESTIMENTO INIZIALE	(184.501,77)	(184.501,77)	(184.501,77)	100,00%
AMMORTAMENTI INVESTIMENTI SUCCESSIVI	0,00	0,00	0,00	0,00%
EBIT	900.722,55	895.085,99	966.366,95	68,54%
EBIT margin %	68,54%	68,73%	69,16%	
INTEREST BASE FACILITY	0,00	0,00	0,00	0,00%
INTEREST VAT FACILITY	0,00	0,00	0,00	0,00%
INTEREST SUBORDINATED DEBT	0,00	0,00	0,00	0,00%
SUBTOTAL INTEREST EXPENSES	0,00	0,00	0,00	0,00%
INTEREST OIRA	0,00	0,00	0,00	0,00%
INTEREST MARA	0,00	0,00	0,00	0,00%
INTEREST PROCEEDS ACCOUNT	0,00	0,00	0,00	0,00%
SUBTOTAL INTEREST INCOME	0,00	0,00	0,00	0,00%
EBT	900.722,55	895.085,99	966.366,95	68,54%
EBT margin %	68,54%	68,73%	69,16%	
IRAP tax	(73.131,95)	(74.862,00)	(76.035,43)	100,00%
IRPEG tax	(567.843,00)	(581.281,91)	(595.051,57)	100,00%
total income tax	(640.974,95)	(656.143,91)	(671.086,96)	100,00%
EAT	259.747,60	238.942,08	295.280,00	19,76%
EAT margin %	19,76%	18,83%	19,93%	

FIRIATO
 PIRATI VINCENTI
 PIRAZIA CRISIVIA
 PIRCO DE ECCHER
 PIRIA PUGECIA DAVZI

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti Trasformazione Ut
 Arch. Silvia Capurro

WestLB AG
 SUCURSALE DI MILANO
 Via Canova, 36/38/40/42
 20128 MILANO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING
 UNIFUNZIONARIO
 (in copia a firma)

valore di libro - fine periodo	30.811.724,96	30.627.224,12	30.442.702,41	30.075.182,87	29.187.287,10	29.220.223,23	29.152.781,78	29.151.290,01	29.066.778,24	28.982.276,46
DEBITI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STRUTTURE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE NUOVI INVESTIMENTI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
immateriale cumulato	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	30.811.724,96	30.627.224,12	30.442.702,41	30.075.182,87	29.187.287,10	29.220.223,23	29.152.781,78	29.151.290,01	29.066.778,24	28.982.276,46
<i>in A. medio</i>										
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	21.879,26	21.879,26	23.450,22	24.056,48	24.056,48	24.637,29	24.637,29	24.637,29	24.637,29	24.637,29
CAPITALE CIRCOLANTE QUANTIFICABILE	22.872,26	22.872,26	24.400,22	25.012,48	25.012,48	25.593,29	25.593,29	25.593,29	25.593,29	25.593,29
DIRA	764.572,05	762.618,96	767.540,62	778.786,52	778.786,52	3.266.267,72	3.266.267,72	3.266.267,72	3.266.267,72	3.266.267,72
MIRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROCEEDS ACCOUNT	4.522.168,69	4.501.204,35	4.278.169,57	4.056.151,11	4.056.151,11	1.852.425,49	1.852.425,49	1.852.425,49	1.852.425,49	1.852.425,49
LIZIONI	5.282.702,72	5.161.923,41	5.046.728,29	4.913.241,67	4.913.241,67	5.116.693,21	5.116.693,21	5.116.693,21	5.116.693,21	5.116.693,21
TOTALE ALIQUOTI	5.282.702,72	5.161.923,41	5.046.728,29	4.913.241,67	4.913.241,67	5.116.693,21	5.116.693,21	5.116.693,21	5.116.693,21	5.116.693,21
CAPITALE INVESTITO NETTO	36.894.457,72	36.789.147,53	36.489.430,70	36.090.424,55	35.969.528,85	36.356.920,52	36.356.920,52	36.356.920,52	36.356.920,52	36.356.920,52
CAPITALE	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70	9.963.095,70
RISERVA LEGALE	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28	3.092.200,28
RETAINED EARNINGS	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63	3.539.307,63
TOTALE EQUITY	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61	16.594.603,61
BASE FACILITY	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00	4.870.710,00
STANDBY FACILITY	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VAT FACILITY	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEBITO	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00	4.210.271,00
conti passivi per subsec. posti auto esterne/food court	17.648.013,13	17.231.204,67	17.095.600,00	16.515.186,67	16.083.773,33	15.851.066,67	15.623.100,00	15.391.653,33	15.160.246,67	14.930.240,00
TOTALE DEBITO	22.238.284,13	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67	21.941.475,67
DEBT AND EQUITY	38.832.887,74	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28	38.536.079,28

TRATTO
 TERESA VESCEZI
 PATRIZIA GAUSTINA
 MARCO DE ECCHER
 MARIA ANGELO DANZI

WestLB AG
 SUCCURSALE DI MILANO
 Via Genova 36/38/40
 20145 MILANO

Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti e Informazioni Urbane
 (Arch. Silvia Capurro)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 GLI ATTI DELL'UFFICIO PROJECT FINANCING
 (Marta Capurro)

26

HLL, G - ODE 150



CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA

tra

Conservatorio "Maestre Pie di Sant'Agata" - Fondazione, con sede in Genova, Via De Paoli, n. 10, C.F. 80000310104 in persona dell'Amministratore Delegato, Mons. Martino Macciò, nato a Genova (GE) il 02/08/1921, C.F. MCCMTN21M02D969O, autorizzata ai fini del presente atto con deliberazione 19 marzo 2010, allegato alla presente sub **Allegato A (il Conservatorio)**

e

la società **Rizzani de Eccher S.p.A.**, con sede legale in Cargnacco di Pozzuolo del Friuli (UD), Via Buttrio snc, Frazione Cargnacco, iscritta al Registro delle Imprese di Udine, C.F. e P. IVA 00167700301, in persona dell'Amministratore dott. Renato Fabbro, munito dei necessari poteri ai fini del presente atto in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione del giorno 11 novembre 2008, allegato al presente sub **Allegato B (RdE)**.

(il Conservatorio e RdE congiuntamente, le Parti)

premesse che

- A) Il Conservatorio è pieno ed esclusivo proprietario del compendio immobiliare, sito in Genova, Via G. De Paoli, n. 10, avente una superficie di mq 950 circa, identificato catastalmente alla Sez. 1 Foglio 52 , mappali 42-259-260-315 del Catasto Terreni del Comune di Genova.
- B) RdE, nel contesto della procedura di finanza di progetto di cui agli artt. 153 e ss. del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (il **Codice dei Contratti**), è risultato aggiudicatario della concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna, Genova.
- C) In data 1 luglio 2009, con atto a stipula del Segretario Generale del Comune di Genova, rep. n. 66713, RdE, in qualità di concessionario e promotore, ed il Comune di Genova, in qualità di concedente, hanno sottoscritto la convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento

[Signature]
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

[Signature]
Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

denominato "Riquilificazione e Recupero del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna a Genova" (la **Concessione**).

- D) L'area su cui sorge il Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna, con entrostanti fabbricati, assegnata a RdE in forza della Concessione, risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Genova Sez. I foglio 51, mappali 179-180-181-182-183-184-458-459-460-461-462-463-464 ed è individuata in colore rosso, nell'estratto di mappa che si allega al presente sub **Allegato C (l' Area del Mercato)**.
- E) L'Area del Mercato, come sopra descritta, è ricompresa dal vigente PUC nell'ambito del Distretto Logistico – Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna nella Circostrizione di San Fruttuoso – III Bassa Val Bisagno (il **Distretto**), la cui disciplina sottopone gli interventi su detta area alla preventiva approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo con valenza di Piano di recupero, esteso all'intera zona.
- F) Il Distretto ricomprende, oltre all'Area del Mercato, anche una parte della proprietà del Conservatorio, meglio indicata nella planimetria di cui al precedente **Allegato D** in colore tratteggiato azzurro ed avente una superficie di circa mq 48 (di seguito, anche, il **Lotto**).
- G) RdE, in qualità di concessionario e promissario acquirente, in forza della Concessione, di immobili il cui valore catastale supera il 75% dell'imponibile catastale dell'intero compendio immobiliare incluso entro il perimetro del Distretto, come individuato dal vigente PUC, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 36/1997 ha provveduto a redigere il Progetto Urbanistico Operativo con valenza di Piano di Recupero (il **PUO**) e lo ha condiviso con il Conservatorio prima della sottoscrizione del presente contratto;
- H) RdE ha manifestato il proprio interesse a procedere all'acquisto del Lotto di cui alla precedente lettera F dal Conservatorio, ed il Conservatorio ha manifestato il proprio interesse a cedere il medesimo Lotto ad RdE, a fronte del trasferimento, da parte di quest'ultimo al Conservatorio stesso, della piena ed esclusiva proprietà di un box auto che RdE realizzerà all'interno del più ampio progetto edilizio previsto dalla Concessione, meglio rappresentato nella planimetria che si unisce alla presente sub **Allegato E**.


RIZZANI DE ECCHER S.p.A.


Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

- 1) Pertanto, le Parti, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare (il **Contratto Preliminare**), intendono definire i termini e le condizioni a cui il Conservatorio cederà a RdE il Lotto e RdE cederà al Conservatorio il Box Auto, come di seguito meglio definito, realizzando altresì, in favore del Conservatorio, talune opere di sistemazione ed accessorie, connesse all'attuazione del Distretto.

Tutto quanto sopra premesso,

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1


VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

- 1.1 Le premesse, i documenti e gli atti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto Preliminare.

ART. 2

OGGETTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

- 2.1 Con il presente Contratto Preliminare, il Conservatorio promette di cedere a RdE il Lotto, come meglio identificato alla Premessa F ed individuato planimetricamente all'**Allegato D** (area in colore tratteggiato azzurro dell'estensione di circa mq 48, censita al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1, foglio 52, mapp.260-parte), la quale RdE promette di accettare per sé o per persona fisica o giuridica da nominare ex art. 1401 e ss. del codice civile, entro e non oltre il termine del 30 novembre 2010.
- 2.2 A titolo di corrispettivo per la cessione del Lotto di cui al precedente art. 2.1, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, RdE promette di cedere al Conservatorio, il quale promette di accettare, un box auto, da realizzare, nel più ampio contesto dell'intervento di riqualificazione dell'Area, come previsto dalla Concessione (il **Box Auto**), all'interno della porzione di area meglio individuata in colore rosso nella planimetria che si allega al presente Contratto Preliminare sub **Allegato E**, secondo le indicazioni planimetriche di cui al medesimo Allegato.
- 2.3 Ai fini di una più corretta identificazione del Lotto, il Conservatorio, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, conferisce espresso mandato,


RIZZANI DE' ECCAER S.p.A.


Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Sistemazione Urbana
3 (Arch. Silvia Capurro)

ai sensi dell'art. 1704 c.c., a RdE (ma non nell'interesse di questa), affinché quest'ultima esegua, a propria cura e spese, il frazionamento catastale del Lotto.

- 2.4 Nell'ipotesi in cui RdE, nei termini pattuiti, intenda avvalersi, ai sensi del precedente art. 2.1, della facoltà di nominare una persona fisica e/o giuridica per la stipula del Contratto Definitivo, resta espressamente convenuto tra le Parti che tutte le pattuizioni contenute nel presente Contratto Preliminare, nessuna esclusa o eccettuata dovranno intendersi come immodificabili, essenziali e vincolanti anche per la persona fisica e/o giuridica nominata per la stipula del Contratto Definitivo.

Resta inteso e specificamente approvato dalle Parti che, nel caso in cui RdE si avvalga della facoltà di designazione del terzo ai sensi del precedente art. 2.1 del presente Contratto Preliminare, all'atto della stipula del Contratto Definitivo, il Conservatorio sarà obbligato a restituire a RdE l'importo versato a titolo di conguaglio, ai sensi del successivo articolo 3.1 del presente Contratto Preliminare, previo contestuale versamento in favore del Conservatorio, da parte del terzo eventualmente designato per la stipula del Contratto Definitivo, di corrispondente importo.

ART. 3

INTEGRAZIONE DEL CORRISPETTIVO

- 3.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, le Parti dichiarano espressamente di attribuire al Lotto di cui al punto F delle premesse il valore di Euro 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00), e di attribuire al Box Auto il valore di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00). Pertanto, alla luce della valutazione congiuntamente effettuata dalle Parti, risulta un conguaglio pari ad Euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00), che RdE versa al Conservatorio tramite bonifico bancario e di cui il Conservatorio rilascia –tramite la sottoscrizione del presente contratto– ampia e liberatoria quietanza, salvo buon fine della transazione bancaria.

Resta inteso e specificamente convenuto tra le Parti che quanto dovuto in forza del presente Contratto a titolo di IVA per il trasferimento del Box Auto, resterà ad esclusivo carico del Conservatorio.

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

- 3.2 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, RdE promette di realizzare in favore del Conservatorio –nel termine di giorni 60 (sessanta) naturali e consecutivi dalla consegna dell'area che avverrà contestualmente alla stipula del contratto definitivo– le opere di sistemazione dell'area reliquata dalla cessione, secondo le indicazioni ritraibili dall'**Allegato D** ed il cui valore e stima sono contenuti nell'**Allegato G** unito alla presente scrittura, che le Parti dichiarano –con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare– di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte.
- 3.3 Ulteriormente alle attribuzioni patrimoniali meglio specificate agli articoli precedenti e seguenti, RdE promette di realizzare a propria cura e spese (ed a ciò si impegnerà direttamente con la sottoscrizione del contratto definitivo cui accede la presente scrittura) entro il termine di ultimazione dei lavori per la riqualificazione del Distretto, una barriera in pannelli insonorizzanti lungo il confine dell'area in proprietà del Conservatorio, per complessivi 64 metri quadrati circa, come da **Allegato G**.
- 3.4 La realizzazione delle opere di cui ai punti 3.2. e 3.3. sono assistite dalle garanzie di cui all'art. 6.4 che segue.

ART. 4

MANDATO PER L' ESECUZIONE DEL PUO

- 4.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, il Conservatorio dichiara espressamente di aderire al PUO redatto da RdE con riferimento al Distretto, ai sensi della L.R. n. 36/1997, dichiarando di averne preso visione e di accettarne i contenuti.
- 4.2 A tal proposito, il Conservatorio, con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, conferisce espresso mandato, ai sensi dell'art. 1704 c.c. a RdE, che anche nel proprio interesse accetta, affinché quest'ultima svolga, anche in nome e per conto del Conservatorio stesso, tutte le attività necessarie per l'espletamento della procedura di presentazione del PUO presso le competenti autorità amministrative, nonché ogni e qualsiasi attività, che sia necessaria o anche soltanto idonea all'ottenimento della relativa approvazione del PUO stesso (il **Mandato**).

RIZZANI DE ECCHER

S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

[Handwritten signature]

- 4.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il Mandato conferito dal Conservatorio a RdE in forza del presente articolo 4 è conferito, ai sensi dell'art. 1723, comma 2 c.c. anche nell'interesse di RdE e, pertanto, non potrà essere revocato dal Conservatorio.
- 4.4 Resta inteso fra le Parti che tutte le spese per la redazione, approvazione e attuazione del PUO inerente il Distretto graveranno su RdE.

ART. 5

STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

- 5.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto Preliminare, le Parti convengono che il contratto definitivo cui accede la presente scrittura dovrà essere stipulato dalle Parti (il **Contratto Definitivo**), entro e non oltre la data del 31 dicembre 2010, a semplice richiesta di RdE, in forma di atto pubblico innanzi al Notaio, che sarà scelto da RdE, mediante comunicazione scritta, da inviarsi al Conservatorio almeno 15 (quindici) giorni prima della data scelta per la stipula (la **Data di Esecuzione**).
- 5.2 Alla Data di Esecuzione, il Conservatorio trasferirà a RdE la piena ed esclusiva **proprietà, il possesso e la detenzione** del Lotto meglio descritto alla lettera F delle premesse, nello stato di fatto in cui si trova, libero da cose e/o persone.
- 5.3 Il Contratto Definitivo, inoltre, prevederà il trasferimento, da parte di RdE al Conservatorio, della piena ed esclusiva proprietà del realizzando Box Auto, meglio descritto, rappresentato ed identificato nell'**Allegato E**. A tal proposito, le Parti si danno reciprocamente atto che, trattandosi di un bene futuro, il trasferimento della proprietà del Box Auto in capo al Conservatorio avverrà automaticamente non appena il Box Auto stesso verrà ad esistenza, senza che le Parti debbano procedere alla stipulazione di ulteriori atti traslativi del diritto di proprietà. Pertanto, le Parti convengono sin d'ora che RdE, alla data di stipula del Contratto Definitivo, consegnerà al Conservatorio una polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta per un importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00), pari al valore del Box Auto, come indicato al precedente art. 3 del presente Contratto Preliminare, a garanzia della realizzazione dello stesso (la **Garanzia**), in un testo sostanzialmente conforme alla bozza allegata al presente Contratto

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Preliminare sub **Allegato F**. Infine, le Parti si impegnano sin d'ora a procedere, immediatamente dopo la presentazione della richiesta di rilascio del certificato di agibilità del realizzando Box Auto, ovvero nei tempi tecnici strettamente necessari, alla stipula di un atto ricognitivo (**l'Atto Ricognitivo**), in forma di atto pubblico e/o scrittura privata autenticata, ai soli fini degli adempimenti della pubblicità immobiliare e dell'esatta individuazione, anche catastale, del Box Auto. Contestualmente alla stipula dell'Atto Ricognitivo, il Conservatorio si impegna sin d'ora a restituire a RdE la Garanzia consegnata alla Data del Contratto Definitivo.

- 5.4 Le Parti convengono sin d'ora che il Contratto Definitivo dovrà essere risolutivamente condizionato alla mancata sottoscrizione tra RdE ed il Comune di Genova, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula del Contratto Definitivo stesso, dell'atto di costituzione del diritto di superficie, in esecuzione della Concessione a data 1 luglio 2009.
- 5.5. In tale ultima ipotesi, le Parti convengono che il Conservatorio avrà diritto alla restituzione del Lotto di cui al punto F delle premesse, ma potrà trattenere la somma di € 18.500 ad esso corrisposta e di cui all'art. 3.1 che precede.
- 5.6. Resta altresì inteso fra le Parti che, qualora la Società RdE proceda alla realizzazione delle opere di sistemazione di cui al precedente pt. 3.2 del presente contratto, meglio descritte nell'**Allegato G**, e –quindi– il contratto definitivo accedente a questo preliminare sia risolto, la Società RdE provvederà, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi come anteriore all'esecuzione delle sistemazioni di cui sopra.
- 5.7. A garanzia del corretto ripristino dello stato dei luoghi, antecedentemente all'inizio delle opere di sistemazione di cui al precedente punto 3.2 la Società RdE si impegna a consegnare al Conservatorio polizza fideiussoria di cui all'art. 6.4 che segue.
- 5.8. Con la risoluzione del contratto definitivo cui accede la presente convenzione, il Conservatorio si impegna in fine a restituire alla Società RdE la polizza fideiussoria di cui al precedente pt. 5.3.
- 5.9. Le Parti convengono altresì che la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita potrà avvenire solamente dopo l'ottenimento, da parte delle

RIZZANI DE ECCHIS

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



Autorità Tutorie – e di ogni altra competente Amministrazione, ivi segnatamente compreso, se e per quanto competente, la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesistici della Liguria– dell'assenso alla cessione ed all'acquisto dei beni oggetto di negoziazione e meglio descritti ai punti che precedono (parte del mappale 260 e box).

Resta comunque inteso fra le Parti che, qualora le Autorità Tutorie e le Amministrazioni diversamente competenti non dovessero prestare il proprio consenso alla conclusione del presente accordo, esso s'intenderà risolto e nulla le Parti potranno pretendere le une dalle altre, ad alcun titolo, contrattuale, extracontrattuale o precontrattuale, salvo la restituzione da parte del Conservatorio a RdE della somma di Euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00) versata in data odierna a titolo di conguaglio.

Resta inoltre confermato che, nel caso di risoluzione del presente accordo per mancata approvazione dello stesso da parte delle Autorità Tutorie o di altre Amministrazioni diversamente competenti, resteranno comunque validi ed efficaci l'adesione del Conservatorio al PUO e il mandato conferito ai sensi dell'art. 1704 c.c. a RdE di cui al precedente art. 4.

ART. 6

DICHIARAZIONI E GARANZIE

6.1 Il Conservatorio dichiara e garantisce che, alla Data del Contratto Definitivo:

- a) Il Lotto sarà consegnato libero da persone e/o cose, senza riserva alcuna, con accessori, pertinenze, diritti, ragioni, servitù attive, anche apparenti, così come competono al Conservatorio, in forza di titoli di provenienza validi ed efficaci e regolarmente trascritti.

Il Conservatorio si riserva unicamente il diritto (che RdE riconosce) a conservare sull'area, sino alla data del 15 giugno 2010, i materiali e le attrezzature di cantiere necessari all'esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo edificio ad uso Residenza Protetta, attualmente in corso di edificazione sull'area in sua proprietà, consentendo comunque – per quanto possibile – l'impossessamento da parte di RdE del Lotto di cui al precedente punto F delle premesse e la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3.2.;

RIZZANI DE BOCHER S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
8 (Arch. Silvia Capurro)



- b) il Lotto sarà consegnato libero da ogni gravame, peso, onere, privilegio, anche di natura fiscale, vincolo pregiudizievole di qualsiasi natura e specie, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali e/o personali di terzi che possano pregiudicare il libero godimento del Lotto, fatta eccezione per eventuali servitù, oneri, gravami e/o vincoli derivanti dal PUO o dalla Concessione;
- c) le obbligazioni derivanti dai titoli di provenienza, in forza dei quali il Conservatorio ha la piena ed esclusiva proprietà del Lotto, saranno state tutte adempiute e non sussisteranno motivi o circostanze di alcun tipo che possano causare la dichiarazione di nullità o di inefficacia, la risoluzione o l'annullamento degli stessi;
- d) non saranno pendenti procedimenti di espropriazione o procedimenti giudiziari, arbitrali, amministrativi, fiscali, né vertenze o controversie, di qualsiasi genere, né saranno stati emessi decreti, sentenze, ordinanze o provvedimenti di esecuzione forzata, né sussisteranno eventi e/o circostanze che possano limitare, in qualsiasi modo, la piena, esclusiva ed assoluta proprietà, la disponibilità, il godimento ed il possesso del Lotto da parte di RdE, né sussisteranno circostanze, di alcun tipo e natura, che possano comportare il verificarsi di alcuno dei fatti sopra menzionati;
- e) il Lotto non sarà interessato dalla presenza di sostanze inquinanti, di qualsiasi natura, o da scarichi non autorizzati che possano, in qualunque modo, limitare e/o impedire lo sfruttamento del Lotto stesso e non sarà stata avviata e/o richiesta dalle autorità competenti in materia ambientale qualsiasi procedura finalizzata all'accertamento di qualunque forma e/o specie di inquinamento ambientale.

6.2 RdE dichiara e garantisce che:

- a) il Box Auto sarà costruito a regola d'arte, in conformità alle vigenti norme in materia edilizia e nel rispetto dei titoli edilizi e degli strumenti urbanistici tempo per tempo vigenti relativi al Distretto;
- b) il Box Auto verrà consegnato libero da pesi, oneri, vincoli, diritti di terzi di qualsiasi natura, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, salvo quanto diversamente specificato nella Concessione ovvero nella Convenzione


RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Normazione Urbana
9 (Arch. Silvia Capurro)



Urbanistica Attuativa del PUO che verrà sottoscritto tra RdE e il Comune di Genova.

- 6.3 Le Parti espressamente concordano che le dichiarazioni e garanzie di cui al presente articolo 6 saranno integralmente riprodotte nel Contratto Definitivo.
- 6.4 Alla data di stipula del Contratto Definitivo, RdE consegnerà al Conservatorio una polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta dell'importo di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), il cui testo sarà sostanzialmente conforme al modello allegato sub Allegato F al presente Contratto Preliminare, a garanzia dell'esatto adempimento delle seguenti obbligazioni: i) fino alla concorrenza di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) per le obbligazioni di cui agli art. 5.3 (realizzazione del Box Auto) e ii) fino alla concorrenza di Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) per le obbligazioni di cui agli artt. 3.2 (realizzazione opere di sistemazione), 5.6 (eventuale realizzazione opere di ripristino) e 3.3 (realizzazione barriere antirumore).

Resta inteso ed espressamente convenuto tra le Parti che l'ammontare della presente garanzia fideiussoria verrà progressivamente ridotto in ragione del relativo adempimento delle obbligazioni contrattuali garantite dalla stessa.

ART. 7

COMUNICAZIONI TRA LE PARTI

- 7.1 Le Parti convengono che tutti gli avvisi e le comunicazioni, previsti o richiesti dal presente Contratto Preliminare, o comunque necessari in relazione ad esso, dovranno essere effettuati per iscritto e comunicati mediante lettera raccomandata a/r anticipata via fax ai seguenti indirizzi:

per il Conservatorio:

all'indirizzo di Genova, Via de Paoli 10, al n. di fax 010/53.28.35

per RdE:

Rizzani de Eccher S.p.A.

Via Buttrio, Frazione Cargnacco

33050 Pozzuolo del Friuli (UD)


RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Fax: 0432 522336

ART. 8

RISERVATEZZA

- 8.1 Le Parti si impegnano a mantenere strettamente confidenziale qualsiasi informazione, dato e documento di volta in volta rivelato e/o consegnato dall'altra Parte, nonché i rispettivi impegni, espressi o impliciti, relativi al presente Contratto Preliminare.
- 8.2 La divulgazione di qualsivoglia informazione a terzi sarà consentita solo nella misura in cui ciò sia necessario all'adempimento degli impegni assunti nel presente Contratto Preliminare, ovvero per adempiere ad un obbligo di legge e/o regolamentare, ovvero ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria, Amministrativa o Fiscale.

ART. 9

INTERPRETAZIONE, INVALIDITA' DI UNA CLAUSOLA

- 9.1 Il presente Contratto Preliminare dovrà essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti ed al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione dello stesso, esse intendono ragionevolmente perseguire.
- 9.2 Qualora una o più clausole del presente Contratto Preliminare dovesse essere dichiarata invalida o inefficace, le Parti si impegnano a negoziare in buona fede la sua sostituzione con una clausola che sia volta al mantenimento degli obiettivi perseguiti dal presente Contratto Preliminare.

ART. 10

MISCELLANEA

- 10.1 Le Parti concordano che le norme contenute nel presente Contratto Preliminare rappresentano l'integrale ed esaustiva manifestazione della volontà delle Parti medesime e, come tali, superano ogni altra pattuizione, di qualsiasi genere essa sia, tra loro precedentemente intercorsa.
- 10.2 Ogni deroga o modifica al presente Contratto Preliminare sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto debitamente sottoscritto dalle Parti.


RIZZANI DE VECCHER S.p.A.


Il Direttore Responsabile
Rizzani De Veccher S.p.A.
11/01/2011



10.3 Le Parti espressamente si danno reciprocamente atto e dichiarano che per la negoziazione e la stipula del presente Contratto Preliminare non si sono avvalsi dell'intervento e/o dell'ausilio di intermediari.

ART. 11 GIURISDIZIONE

11

11.1 Le Parti espressamente convengono che ogni e qualsiasi controversia, derivante dall'interpretazione, esecuzione, validità e/o risoluzione del presente Contratto Preliminare, che non sia stata composta direttamente dalle Parti, verrà devoluta alla cognizione esclusiva e non derogabile del Tribunale Civile di Genova.

ART. 12 SPESE E REGISTRAZIONE

12

12.1 Le Parti convengono che ciascuna Parte sosterrà i costi e le spese relativi al presente Contratto Preliminare di propria competenza, inclusi i costi dei propri consulenti legali.

12.2 Il presente Contratto Preliminare verrà registrato a cura e spese di RdE.

12.3 Le spese relative alla stipula del Contratto Definitivo saranno a carico di RdE.

Lista Allegati:

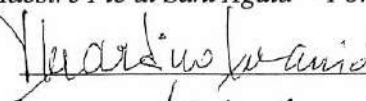
- Allegato "A"** Poteri Conservatorio;
- Allegato "B"** Poteri RdE;
- Allegato "C"** Planimetria dell'Area del Mercato;
- Allegato "D"** Planimetria del Lotto da cedere a Società RdE;
- Allegato "E"** Planimetria area al cui interno verrà realizzato il Box Auto;
- Allegato "F"** Bozza Polizza Fideiussoria Bancaria;
- Allegato "G"** Computo metrico sistemazioni;

Genova, li 22 marzo 2010


RIZZANI DE VECCHI S.r.l.


Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

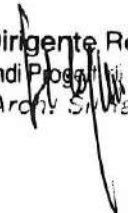
Conservatorio "Maestre Pie di Sant'Agata" - Fondazione



Rizzani de Eccher S.p.A.
RIZZANI DE ECCHER S.p.A.



Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



CONSERVATORIO MAESTRE PIE DI S. AGATA GENOVA

VERBALE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 19 MARZO 2010

L'anno duemiladieci, addì 19 del mese di Marzo, in Genova, convocata nelle forme prescritte dal vigente Statuto Organico, l'Amministrazione del Conservatorio Maestre Pie di S. Agata si è riunita nella sala delle adunanze del Conservatorio stesso in Via De Paoli 10 con l'assistenza di me sottoscritto Segretario, per trattare il seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Contratto di permuta di appezzamento di terreno sito in Genova Via De Paoli 10;
- 2) Varie ed eventuali.

Aperta la seduta alle ore 21,00 sono presenti l'Amministratore delegato Mons. Martino Macciò; i Consiglieri Rosanna Perez, Lucia Zunino. Ha giustificato l'assenza per improrogabili impegni il Presidente il Card. Angelo Bagnasco, l'ing. Giorgio Olcesse.

1) CONTRATTO DI PERMUTA DI APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN GENOVA VIA DE PAOLI 10.

L'Amministratore delegato informa il Consiglio che nell'ambito dei lavori di sistemazione dell'area ex mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna per consentire il passaggio di una strada è necessario procedere alla cessione in permuta di appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale 260 - parte del foglio 52 Sez. 1 contro il corrispettivo di Euro 15.000,00 e di un box nell'erigendo complesso sull'area ex mercato di Corso Sardegna.

Il Consiglio;

VISTO

Il contratto preliminare di permuta (compiegato con i relativi allegati, sub 1), da stipulare tra la Fondazione Conservatorio Maestre Pie di S. Agata, con sede in Genova, Via De Paoli 10, n.10, in persona dell'Amministratore Delegato, Mons. Martino Macciò e la Società Rizzani de Eccher S. p.A., con sede legale in Cargnacco di Pozzuolo del Friuli (UD), Via Buttrio snc, Frazione Cargnacco, iscritta al Registro delle Imprese di Udine, C.F. e P. IVA 00167700301, in persona dell'Amministratore dott. Renato Fabbro, a ciò espressamente delegato in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione del giorno 11 novembre 2008,

DATO ATTO

Che tramite il summenzionato negozio il Conservatorio si è impegnato a cedere alla Società Rizzani de Eccher il Lotto meglio identificato alla premessa F del contratto stesso ed individuato nella planimetria allegato sub D al ridetto negozio (area colore tratteggiato azzurro dell'estensione di circa mq. 48, censita al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1, foglio 52, mapp. 260 - parte),

Che la Società Rizzani de Eccher, sempre in forza del medesimo contratto preliminare, ha accettato per sé o per persona fisica o giuridica da nominarsi ex-art. 1401 e ss. Del codice civile – entro e non oltre il termine del 30 novembre 2010, il lotto summenzionato, contestualmente impegnandosi a cedere al Conservatorio, a titolo di corrispettivo, un box auto, da realizzarsi, nel più ampio contesto dell'intervento di riqualificazione dell'area, come previsto dalla Concessione accedente lo SUA all'interno della porzione di area meglio individuata in colore rosso nella planimetria allegata sub E al negozio di permuta,

CONSIDERATO

Che l'approvazione del negozio preliminare in argomento è necessaria la perseguimento degli obiettivi delineati da questa Amministrazione,

DELIBERA

Di approvare subordinatamente alle prescritte autorizzazioni dell'Organo Tutorio, il contratto preliminare da stipulare tra la Fondazione Conservatorio Conservatorio Maestre Pie di S. Agata, in persona dell'Amministratore Delegato, Mons. Martino Macciò e la Società Rizzani de Eccher S.P.A., in persona dell'Amministratore Dott. Renato Fabbro, avente ad oggetto la permuta dei beni sopra descritti;

Di delegare Mons. Martino Macciò alla stipula di tutti agli previsti e conseguenti al presente contratto preliminare di permuta.

Letto, firmato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE



Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Rizzani de Eccher S.p.A.

Sede in Pozzuolo del Friuli, fraz. Cargnacco, via Buttrio s.n.

Capitale Sociale deliberato e versato euro 10.000.000,00

C.F., P.I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese 00167700301

VERBALE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

DEL GIORNO 11 NOVEMBRE 2008

L'anno 2008 (duemilaotto), il giorno 11 (undici) del mese di giugno, alle ore 12.25, presso la sede sociale, in Pozzuolo del Friuli, fraz. Cargnacco, via Buttrio, si è riunito il Consiglio d'Amministrazione della Rizzani de Eccher S.p.A., per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Conferimento poteri
2. Deliberazioni inerenti e conseguenti

Assume la presidenza dell'odierna seduta, a termini di legge e di statuto, il sig. Marco de Eccher il quale constata e fa constatare che l'odierna riunione del Consiglio d'Amministrazione è regolarmente costituita in quanto:

- del Consiglio d'Amministrazione è presente, oltre a sé, anche la sig.ra Marina Bonazza de Eccher, l'ing. Fabio Asquini e il dott. Renato Fabbro e che pertanto è presente il Consiglio d'Amministrazione al completo;
- sono presenti i membri effettivi del Collegio Sindacale Dr. Franco Asquini, Dr. Ferruccio Di Lenardo e Dr. Luciano Longhi;
- tutti i presenti si dichiarano edotti sugli argomenti posti all'ordine del giorno e pronti ad accettarne la discussione, rimossa ogni eccezione o riserva.

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Chiama pertanto a fungere da segretario l'ing. Fabio Asquini, che accetta.

Iniziando la trattazione del primo argomento posto all'ordine del giorno, il Presidente espone ai presenti le ragioni che rendono opportuno nominare il dottor Renato Fabbro alla carica di Amministratore della società attribuendo al medesimo i poteri necessari all'espletamento di detto incarico, il tutto ai sensi dell'art. 10.12 dello Statuto Sociale e dell'art. 2381 cod. civ..

Dopo una breve discussione il Consiglio d'Amministrazione, all'unanimità, ai sensi dell'art. 10.12 dello Statuto Sociale e dell'art. 2381 cod. civ., delibera:

- di attribuire all'Amministratore dottor Renato Fabbro, i seguenti poteri, nel rispetto delle previsioni statutarie e normative vigenti:
 1. costituire e sciogliere società, consorzi, consorzi stabili, società consortili determinandone il capitale sociale, sottoscrivendo la quota di capitale, fissando la denominazione sociale, l'oggetto e la durata, accettando le cariche sociali e nominando se stesso o altri a dette cariche, accettando norme statutarie, delegando persone ad incassare la quota minima dei conferimenti prevista dalle norme vigenti per la costituzione delle società e a versarla presso Istituto di Credito, stipulare patti parasociali ed ogni altra forma di accordo tra le imprese associate e/o consorziate, facendo insomma il nominato amministratore quant'altro necessario ed opportuno in relazione alle facoltà conferitegli;
 2. acquistare e vendere partecipazioni in consorzi ed in società di qualsiasi tipo, discutendo, trattando e determinando i termini tutti dell'atto e degli atti da porre in essere, nonché sottoscrivendolo/li e facendo quant'altro necessario per dare attuazione all'acquisto o alla vendita, come, a titolo di esempio, provvedere alle girate delle quote e/o delle azioni ed alla sottoscrizione dei fissati bollati;

~~Il Dirigente Responsabile~~
Settore Grandi Progetti - Informazione Urbana
(A. V. C. M.) Capurro,



3. partecipare ad Assemblee ordinarie e straordinarie di società e consorzi, anche stabili, italiani o esteri, nei quali la Rizzani de Eccher S.p.A. partecipa o dovesse in futuro partecipare, votando sugli argomenti posti all'ordine del giorno, con facoltà di discutere e di deliberare sulle modifiche statutarie, di ragione sociale e di denominazione nonché sulla messa in liquidazione e sul recesso da soci e con facoltà di accettare le cariche di amministratore e sindaco alle quali dovesse essere eletto, nella società in parola;
4. addivenire a sistemazioni di conti con Amministrazioni Statali, anche estere, Regionali, Provinciali o comunque dalle stesse dipendenti, con società e ditte di qualsiasi specie, sia nazionali che estere, esigere dagli stessi qualunque credito in capitale ed accessori e darne quietanza;
5. riscuotere somme dalle Tesorerie, dalle Esattorie, dagli Uffici Postali, Telegrafici e Telefonici, dalle Ferrovie dello Stato e secondarie, dalle Casse Postali, da c/c postali, dalle Amministrazioni Statali, Regionali, Provinciali, dagli Enti e dagli Istituti Parastatali e da privati, rilasciando quietanza;
6. ritirare cauzioni dalla Cassa Depositi e Prestiti, incassare interessi e cedole maturate su tutti i depositi, incassare eventuali premi su titoli sorteggiati, vincolare ed impegnare titoli depositati presso la Cassa Depositi e Prestiti per cauzioni a favore di Istituti di Credito e Banche, effettuare incassi di qualsiasi genere ed ammontare rilasciando relative quietanze;
7. accendere ed estinguere conti correnti bancari e postali, firmare per procura e/o per girata e riscuotere assegni bancari e circolari, vaglia bancari e cambiali, dare disposizioni alle banche per l'addebito in conto di effetti e per l'utilizzo dei conti con ordini di pagamento anche a favore di terzi e quant'altro a valere sui conti bancari passivi e per operazioni entro i limiti di fido concessi.

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

8. presentare cambiali allo sconto e ritirarne il corrispettivo;
9. richiedere a Istituti di credito e/o assicurativi il rilascio di cauzioni e fidejussioni;
10. rappresentare la Società in giudizio in qualsiasi stato e grado di giurisdizione civile, penale, amministrativa ed arbitrale, in Italia e/o all'estero, rendendo tutte le necessarie e richieste dichiarazioni, assumendo ogni iniziativa processuale, ivi compresa la facoltà di transigere e conciliare controversie e quella di nominare avvocati, arbitri e consulenti tecnici di parte, prorogare i termini di deposito del lodo, presentare impugnazioni e gravami davanti a qualunque organo giurisdizionale;
11. autorizzare dipendenti e dirigenti della Società o terzi alla guida di automezzi della Società stessa;
12. acquistare, vendere e in genere porre in essere ogni atto di disposizione su beni immobili, convenendo tutte le condizioni principali ed accessorie, i prezzi, riscuotendoli o pagandoli, rilasciandone o ritirandone quietanza, concedendo dilazioni nei pagamenti, rinunciando ad ipoteche legali, identificando con precisi estremi catastali ed esatti confini gli immobili predetti, stipulando e firmando gli atti di acquisto e di vendita, includendo in essi tutti i patti necessari ed opportuni, presentando denunce alle autorità di P.S., facendo tutte le dichiarazioni richieste dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dalle disposizioni successive, costituendo o accettando privilegi, ipoteche e diritti reali sui beni immobili acquistati o venduti;
13. nominare e revocare procuratori speciali e ad negocia attribuendo ai medesimi la totalità o parte dei poteri dei quali è titolare;
14. assumere e licenziare dirigenti, impiegati ed operai, fissandone la retribuzione ed attuando anche eventuali transazioni, compromessi e liquidazioni in

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



relazione alla cessazione del rapporto di lavoro anche in sede di giudizio,
comunque di conciliazione;

15. rappresentare la Società di fronte a qualsiasi Ente Associativo, Assicurativo, Sindacale, Assistenziale, agli Uffici ed agli Ispettorati del Lavoro ovvero agli Organismi ed agli Uffici agli stessi parificati, facendo transazioni e liquidazioni e quanto altro necessario per la definizione dei rapporti con gli Enti stessi.

Essendo esaurita la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno e nessuno dei presenti chiedendo la parola, l'odierna seduta viene tolta alle ore 12.50 previa redazione, lettura ed approvazione all'unanimità del presente verbale.

IL PRESIDENTE

(Sig. Marco de Eccher)

IL SEGRETARIO

(Ing. Fabio Asquini)

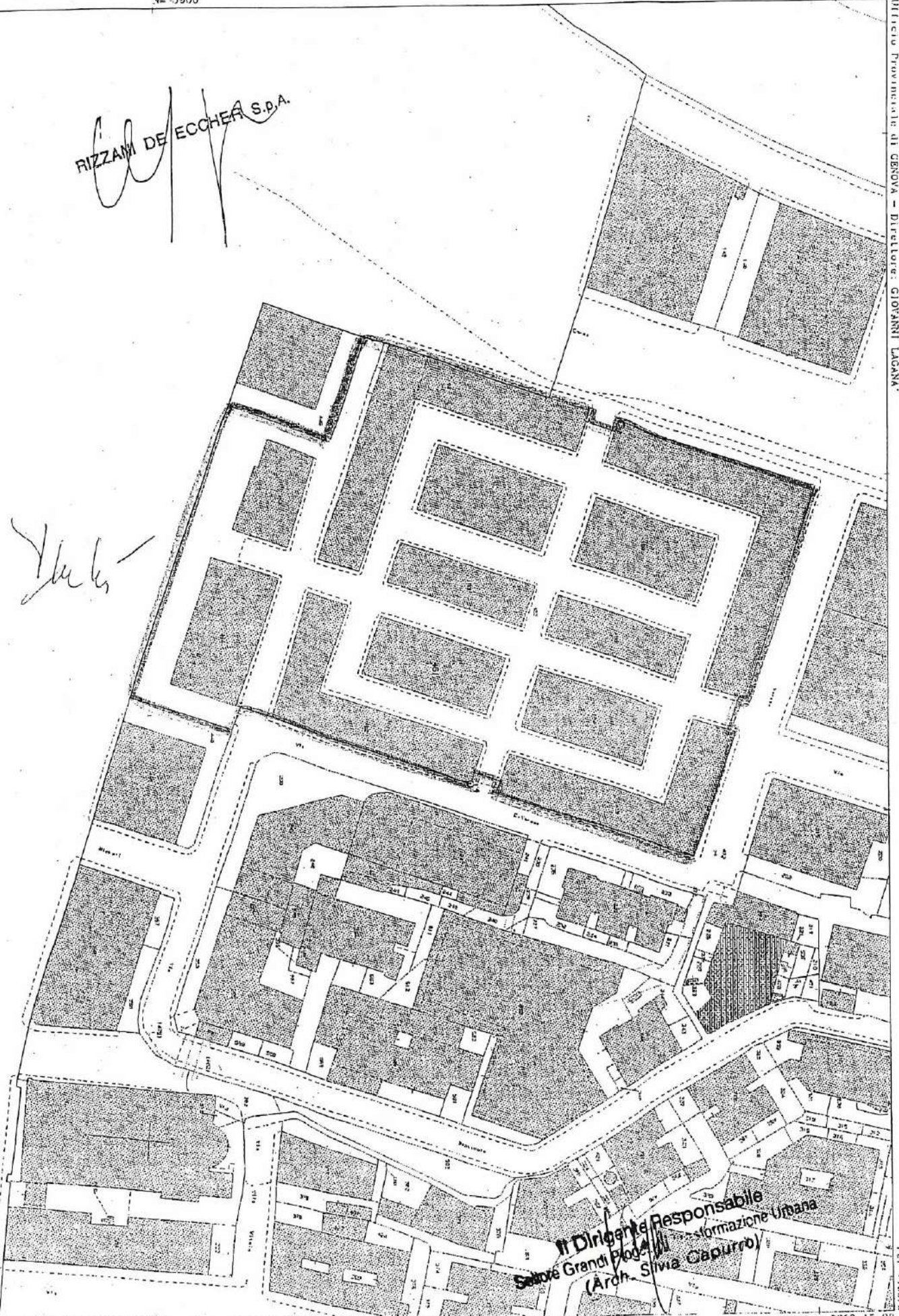
Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

RIZZANI DE ECCHER S.P.A.

1:1000

Y. de la



Il Dirigente Responsabile
 Settore Grandi Progetti - Formazione Urbana
 (Arch. Silvia Capurro)

particella: 401

Per VISURA

Bozza TESTO allegato F

FIDEIUSSIONE DI BUONA ESECUZIONE A PRIMA RICHIESTA

Premesso che

- tra Rizzani de Eccher spa (di seguito " RdE") e Conservatorio Maestre Pie di S.Agata (di seguito "Conservatorio") è stato stipulato in data un contratto di permuta relativo alla porzione di terreno sita in Genova mappale..... (di seguito "Contratto");
- il Contratto, allegato alla presente fideiussione, prevede che RdE presti una fideiussione a prima richiesta di € 60.000 a garanzia della realizzazione del box auto di cui all'art.5.3, delle opere di sistemazione di cui all'art.3.2, delle eventuali opere di ripristino di cui all'art.5.6 e della realizzazione delle barriere antirumore di cui all'art.3.3..

TUTTO CIO' PREMESSO

su richiesta di Rde la sottoscritta banca, con sede legale in _____, _____, iscritta nel registro delle imprese di _____ al n. _____ si costituisce fideiussore nell'interesse di RdE e dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ed a favore di Conservatorio fino alla concorrenza di € 60.000 (di seguito "Importo Garantito") a garanzia delle obbligazioni di cui al Contratto sopra menzionato.

L'Importo Garantito si ridurrà man mano che le obbligazioni contrattuali sopra richiamate verranno adempiute.

La sottoscritta banca si impegna a versare immediatamente a semplice richiesta scritta, senza alcuna riserva, l'importo che il Conservatorio richiederà, sempre nei limiti dell'Importo Garantito ancora in essere, sulla banca dalla stessa indicata.

La richiesta scritta dovrà pervenirci in forma scritta a mezzo raccomandata a.r.; la firma apposta sulla lettera di richiesta dovrà essere autenticata da una ~~primaria banca~~ attestante i poteri di firma.

Notaio

La presente fideiussione è regolata e sarà interpretata in conformità al diritto italiano.

RIZZANI DE ECCHER S.p.A.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urb
(Arch. Silvia Capurro)

Senza Obbligo di Registrazione
Arch. Silvia Capurro
Società di Consulenza e Informazione
S.p.A.

Resta convenuto che la presente fideiussione resterà in vigore fino al; dopo la scadenza si intenderà decaduta e priva di qualsiasi efficacia senza necessità di restituzione dell'originale.

Foro competente è Udine, Italia.


RIZZANI DE ECCHER S.p.A.



ALLEGATO G

ART. Prezzario Regionale 2009	DESCRIZIONE	u.m.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO	SOMME PARZIALI
IMPIANTO DI CANTIERE						
70.1.15.5	Recinzione o sbarramento costituita da montanti di ferro tondo posti ad interasse non inferiore a 1,50 m convenientemente infissi ed ancorati a terra e plastica stampata ben tesa e ancorata ai montanti di ferro tondo, valutata a miglio dell'altezza di 120 cm	m	540,00	0,08	43,20	
SCAVI, RINTERRI E PAVIMENTAZIONE STRADALE						
30.2.10.10.15	Scavo di fondazione a sezione obbligatoria eseguito a mano e a macchina fino alla profondità di 4 m dal piano di sbancamento, in terreno di qualunque natura e consistenza, esclusa la roccia dura da martellone e da mina, compreso il sollevamento ai bordi dello scavo dei materiali di risulta	mc	32,40	17,72	574,13	
30.3.30.20	Riempimento di scavi eseguito con materiali provenienti dallo scavo stesso, convenientemente compattato, misurato sull'effettivo riempimento da eseguire	mc	25,92	5,91	153,19	
48.1.50.5	Formazione di sottolongo stradale costituito da materiale di cave (lout venani stabilizzati), steso a strati, moderatamente innaffiato, compattato e consolidato con rullo da 14-16 tonnellate, fino al completo assottamento ed al raggiungimento della quota prescritta, misurato su autocarro in arrivo	mc	6,48	56,09	363,46	
48.2.10.8	Provista e posa in opera di manto granulometrico prebitumato, confezionato con bitume al 4,5% del peso dell'inerte eseguito con materiali rispondenti alla norme C.N.R. e secondo le dosature prescritte dal Capitolato speciale d'appalto delle Opere Pubbliche, steso con mezzo meccanico per strati di spessore fino a 20 cm diametro e rubato fino al completo assottamento e sagomato secondo le prescritte pendenze, misurato su autocarro in arrivo	mc	4,32	170,90	738,29	
48.2.20.5.5	Provista e posa di tappeto in conglomerato bituminoso chiuso eseguito con materiali rispondenti alle norme C.N.R. e secondo dosature del Capitolato Speciale delle Opere Pubbliche, compreso la pulizia a fondo del piano di posa mediante accurata scopatura e soffiatura a pressione, la fornitura e la spruzzatura preliminare di 0,500 kg/m ² di emulsione bituminosa, la stesa in opera con idonee macchine finitrici, la cilindatura a fondo con rullo da 6-8 t ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto a perfette regole d'arte	mq	21,50	18,18	392,26	
CASSEFORME ED OPERE IN C.A.						
32.1.20.5.20	Casseforme di legname o pannelli, compresi gli oneri di esecuzione a campioni e/o di ripresa in armatura in funzione delle fasi di getto, compreso disarmo e pulizia del legname per strutture di fondazione	mq	15,20	35,34	537,17	
32.1.20.5.30	Casseforme di legname o pannelli, compresi gli oneri di esecuzione a campioni e/o di ripresa in armatura in funzione delle fasi di getto, compreso disarmo e pulizia del legname per murature in elevazione	mq	136,80	42,44	5.805,70	
32.3.20.10	Provista e posa in opera di conglomerato cementizio dosato a 150 kg di cemento 32,5, per getti di riempimento, sottofondazione (magrone), masselli di spessore superiore a 8 cm, ecc., compresi le eventuali casseforme, e l'ausilio di mezzi meccanici di sollevamento	mc	1,08	181,76	359,88	
27.2.10.10.5	Calcestruzzo classe di esposizione X C2 (bagnato tralmente asciutto) classe di resistenza	mc	18,08	143,50	2.737,08	
32.3.20.10	Sola posa in opera di conglomerato cementizio, per opere di fondazione, compresa vibratura, con l'ausilio di mezzi meccanici, esclusa l'eventuale casseforma	mc	5,40	28,73	155,14	
32.3.20.10	Sola posa in opera di conglomerato cementizio, per muri in elevazione dello spessore medio tra 0,19 e 0,40 m, con o senza orditura metallica (muri, pareti, seni, etc) compresa la vibratura con l'ausilio di idonei mezzi di sollevamento, esclusa casseforma ed acciaio	mc	13,08	37,19	506,78	
32.2.10.10	Fornitura e posa in opera di acciaio per cemento armato, inclusi gli oneri di lavorazione	kg	1.335,60	0,98	1.282,18	
INTONACI E COLORITURE						
44.2.40.10	Ciclo per cementi amati ed intonachi: rasatura generale di volature, piccoli vespai e cavillature eseguite con malta a base di cementi ad alta resistenza e resine sintetiche	mq	136,80	3,95	545,83	
44.2.40.20	Applicazione di una ripresa di intonaco composita idrossilabile silossanica	mq	273,60	2,73	748,93	
PANNELLI FONDO ASSORBENTI						
8.P. 01 - pezzo di mercato	Provista e posa in opera di pannelli fonoassorbenti sul nuovo muro, lato strada	mq	68,40	70,00	4.788,00	
TRASPORTI P.P. DD.						
28.1.30.30	Trasporto alla pubblica discarica di Scarpino dei materiali di risulta da scavi e/o demolizioni eseguite con autocarro e misurato a volume effettivo di scavo o demolizione. Carico eseguito con mezzi meccanici. Escluso onere di discarica: fino a distanza di 1 Km.	mc	6,48	3,80	25,27	
28.1.30.40	Come da voce 28.1.30.30. Sovraprezzo per ogni Km o frazione in più oltre il primo fino a 5 Km.	mcKm	25,02	0,65	16,85	
28.1.30.50	Come da voce 28.1.30.30. Sovraprezzo per ogni Km o frazione in più da 5,01 Km. a 10 Km.	mcKm	32,40	0,49	15,88	
28.1.30.60	Come da voce 28.1.30.30. Sovraprezzo per ogni Km o frazione in più da 10,01 Km. a 20 Km.	mcKm	84,80	0,42	27,22	
28.2.10.10	Conferimento di rifiuti urbani ed assimilabili agli urbani direttamente alla discarica di Scarpino, compresa ecotassa, provenienti da Comune di Genova	Kg	12.960,00	0,14	1.814,40	
TOTALE OPERE					21.831,80	

RIZZANI DE ECCHERIA S.P.A.

Il Dirigente Responsabile
 dell'Ufficio di Informazione Tecnica

Manfredi



COMUNE DI GENOVA

RELAZIONE URBANISTICA

La proposta di Progetto Urbanistico Operativo ex art.50 della lr. 36/1997 e smi riguarda il Distretto Logistico 23L Mercato ortofrutticolo di corso Sardegna ed è presentato dalla Società Rizzani De Eccher Spa, parte concessionaria e parte promissaria acquirente del compendio immobiliare incluso entro il perimetro di Distretto, a firma dell'arch. Egizia Gasperini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente Piano Urbanistico Comunale approvato nel 2000 include il compendio immobiliare dell'ex mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna nel Distretto Logistico 23L.

In sintesi la scheda di PUC prescrive:

obiettivi della trasformazione: la costituzione di una polarità urbana qualificata con presenza di funzioni diversificate e ampia dotazione di spazi liberi. I servizi pubblici da insediare nell'area dovranno avere caratteristiche tali da rappresentare un elemento di attrazione e di riferimento per l'intera zona circostante;

funzione caratterizzante: Servizi pubblici

funzioni ammesse: varie

Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi. Realizzazione di un insediamento integrato per funzioni differenziate, caratterizzato da una significativa dotazione di servizi pubblici e di spazi liberi, con edificabilità massima pari a 10.000 mq di SA.

Previsioni indicative di aree per servizi: è indicata nella misura di 12.000 mq più 9.000 mq (questa seconda quantità relativa agli interventi previsti dal PUO mentre il primo dato è da riferirsi al fabbisogno pregresso).

modalità di attuazione: gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo esteso all'intera zona.

Prescrizioni particolari a livello puntuale di P.T.C.P.: il P.T.C.P. attribuisce al distretto un regime Tr (trasformazione) ove prevalgono le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali. A tal fine la scheda di PUC prescrive la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato a verde e ad area pedonale di dimensione pari ad almeno il 75% della superficie disponibile e la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato, con capacità di almeno 300 posti auto.

La scheda prescrive altresì che l'altezza dei nuovi edifici non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti, che l'intervento sia configurato in modo da contribuire alla valorizzazione del convento di Sant'Agata e contemplare la riqualificazione di corso Sardegna mediante la posa di alberature, inoltre *"lo spazio pubblico attrezzato a verde ed a area pedonale dovrà essere alla stessa quota di corso Sardegna e affacciare direttamente sulla strada, con conseguente arretramento delle volumetrie di previsione"*.

"In deroga a quanto sopra resta fermo che la trasformazione della zona potrà avvenire anche conservando gli immobili esistenti laddove la C.A. ritenga di non addivenire alla

1

Area Grandi Progetti Territoriali- Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana

16149 Genova - Via di Francia, 1 (Torre Nord - 24° piano)

tel. ++39 010 557 7139/3201 fax ++39 010 5577144

e-mail: vdgggrandiprogetti@comune.genova.it

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



COMUNE DI GENOVA

demolizione degli stessi”.

La disposizione derogatoria può essere messa in relazione al delinarsi di un possibile conflitto tra una previsione che presuppone la demolizione pressochè totale delle preesistenze -nello specifico la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato a verde ed ad area pedonale pari al 75% della superficie del lotto- ed il valore storico documentale del mercato ortofrutticolo, risalente agli anni 1926 e costituente un buon esempio, sotto il profilo tipologico ed architettonico, di dotazione di servizi urbani del periodo, struttura per altro ormai entrata a far parte del paesaggio urbano del quartiere.

Va altresì rilevato che le dimensioni e le tipologie dei nuovi spazi per servizi indicate dal PUC di- rif. *“Previsioni indicative di aree per servizi”* - rappresentano la dimensione complessiva da perseguire all’atto della definizione progettuale degli interventi, stimata nell’ipotesi di totale realizzazione della trasformazione, la cui organizzazione spaziale e funzionale viene demandata alla pianificazione attuativa ed alla successiva progettazione edilizia, sia in termini di localizzazione che in termini di scelta tra i vari tipi di servizi.

A quest’ultimo proposito va richiamato il percorso partecipativo a conclusione del quale, con nota prot. n. 2870 del 7/01/2010 la Giunta il Municipio III Genova Bassa Val Bisagno ha convalidato con propria decisione n. 5 del 26/11/2009, il complessivo apprezzamento per il progetto, per quanto concerne l’accoglimento della loro proposta municipale mirata alla realizzazione di uno spazio teatrale, di un impianto sportivo e un’ area per aggregazione giovanile.

SETTORE D INTERVENTO – LIMITATE RETTIFICHE DEL PERIMETRO D’AMBITO - TITOLARITA’ DELLE AREE

Il perimetro del distretto riportato nelle tavole di azionamento del PUC include al suo interno:

- l’area e gli immobili di proprietà comunale del mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna, già affidati in concessione alla Società Rizzani De Eccher Spa a seguito di procedimento di Project Financing, siti al civico 67 di Corso Sardegna nel centro del quartiere di San Fruttuoso nel lotto compreso tra Corso Sardegna, Via Varese e il complesso religioso del convento di Sant’Agata, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sez. 1 foglio 51 mappali 179-180-181-182-183-184-458-459-460-461-462-463-464;
- superfici di via Carlo Varere appartenenti al demanio stradale comunale;
- area incluse nel Convento di Sant’Agata di proprietà del Conservatorio delle Maestre Pie di Sant’Agata.

Va rilevato che il Convento, nel settore nord-est contiguo all’ex mercato, è interessato da un intervento di restauro-risanamento conservativo ed ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di una residenza protetta per anziani –rif. permesso di costruire n. 102 del 15/02/2008- e nell’ambito del procedimento autorizzativo di dette delle opere era stata identificata l’area disponibile per l’attuazione delle trasformazioni programmate dal PUC.

La proposta di PUO in esame assume questo dato come presupposto prevedendo, nella zona a sud est contigua al cortile del complesso conventuale Maestre Pie di Sant’Agata, una lieve rettifica del

2

Area Grandi Progetti Territoriali- Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana

16149 Genova – Via di Francia, 1 (Torre Nord – 24° piano)

tel. ++39 010 557 7139/3201 fax ++39 010 5577144

e-mail: vdggrandiprogetti@comune.genova.it

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urba
(Arch. Silvia Capurro)



COMUNE DI GENOVA

perimetro del Distretto Logistico rispetto a quanto riportato nella tavola di azionamento del PUC., motivata dalla necessità di ridurre le interferenze del PUO con il complesso conventuale delle Maestre Pie di Sant'Agata a quanto strettamente necessario, anche in considerazione della funzione di pubblico interesse svolta dalla struttura religiosa, pur mantenendo la funzionalità del previsto collegamento di via Toselli con corso Sardegna.

Pertanto, in ragione del più puntuale accertamento dello stato di fatto dei luoghi, al fine di garantire un'appropriata attuazione delle opere pubbliche previste dal PUO conciliandole con la presenza del Convento di Sant'Agata, verificato che vengono comunque garantiti gli obiettivi della trasformazione, si valuta procedibile e coerente con le disposizioni del 2° comma dell'art. Dst2) "Zona Dst: perimetro di distretto" la rettifica del perimetro del Distretto Logistico 231 Proposta dal PUO.

Per coerenza sia in termini di pianificazione che di situazione di fatto e patrimoniale, si valuta che la ridotta porzione del cortile del Convento di Sant'Agata esclusa dal perimetro del Distretto, pari ad una dimensione di circa 50 mq di superficie pari a circa 0,22% della dimensione territoriale del distretto (pari a 23.531 mq), assuma la destinazione urbanistica del contiguo compendio immobiliare conventuale, cioè sottozona FFa, come rappresentato negli stralci cartografici allegati alla presente relazione.

Riguardo alla titolarità delle aree si richiama la deliberazione della Giunta Comunale n. 197/09 con la quale, in esito del procedimento di Project Financing, è stata approvata la "Convenzione disciplinante la concessione [...]", con la quale in Comune affida in concessione, ai sensi dell'art.143 del D.Lgs.163/09, alla Società Promotrice Rizzani De Eccher Spa la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione del progetto di riqualificazione e recupero dell'area già sede del mercato ortofrutticolo di corso Sardegna.

Comune di Genova e Rizzani Eccher Spa hanno stipulato detta Convenzione in data 01/07/09 innanzi al Segretario Generale del Comune di Genova Rep. N° 66713.

In data 22/03/2010 è stato stipulato tra il Conservatorio "Maestre Pie di Sant'Agata" e la Società Rizzani De Eccher Spa il contratto preliminare di permuta con il quale il Conservatorio promette di cedere a Rizzani De Eccher parte del lotto di sua proprietà, meglio indicato nella planimetria allegato D al contratto di permuta, indicato con tratteggio azzurro e di una superficie di circa 48 mq.

A titolo di corrispettivo per la cessione del lotto di cui sopra, con la sottoscrizione del contratto preliminare, Rizzani De Eccher promette di cedere al Conservatorio un box auto da realizzare all'interno della porzione di area meglio individuato in colore rosso nella planimetria allegato E del contratto di permuta.

Riguardo alle aree stradali, a parte alcune ridotte porzioni che dovranno essere sottratte al demanio per entrare a far parte della concessione o cessione a Rizzani De Eccher Spa ai fini della realizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi pubblici e pertinenziali degli edifici previsti dalla proposta di PUO, la via Varese verrà messa a disposizione del Concessionario per quanto strettamente necessario ai fini del ripristino della sede stradale e successivamente restituita al Comune.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

3



COMUNE DI GENOVA

Con nota prot. 471290 in data 03/12/2009, successivamente integrata con nota prot. n. 64646 del 22/02/2010 e con nota prot. 88033 del 10/03/2010, il Concessionario Rizzani De Eccher spa ha presentato istanza per l'approvazione di un PUO con valore di piano di recupero ai sensi del combinato disposto degli art. 50 e seguenti e 59 della LUR 36/97 e s.m.i. in esecuzione della Convenzione di Concessione innanzi richiamata

Sotto il profilo plano-volumetrico il progetto prevede il mantenimento di una parte degli edifici esistenti e la sostituzione degli altri con nuove architetture atte ad ospitare le funzioni che non avrebbero potuto trovare posto nei volumi esistenti (esempio: residenza specializzata universitaria, centro sportivo, centro diagnostico, ecc.) per ragioni di carattere tipologico e dimensionale.

La proposta progettuale prospetta interventi di natura conservativa del settore di ponente del compendio immobiliare dell'ex mercato: nello specifico viene previsto il restauro degli edifici prospicienti corso Sardegna, compresi i corpi laterali, destinati ad ospitare al piano terra esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e al primo piano nell'edificio a nord ovest la sezione dei Vigili Urbani e la demolizione e fedele ricostruzione dei due padiglioni interni al perimetro, destinati a esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi al piano terra ed a ospitare due asili nido al piano superiore.

Il sottosuolo sarà occupato per tutta l'estensione del lotto salvo il sedime dei due corpi storici suddetti, da due piani interrati destinati a parcheggi, da ciò la necessità (autorizzata dalla competente Soprintendenza) di demolizione e fedele ricostruzione dei padiglioni ivi insistenti.

Il settore a levante del lotto di intervento è destinato, previa demolizione degli edifici esistenti, alla realizzazione di nuove costruzioni sia in sottosuolo, (parcheggi pertinenziali e di uso pubblico), che in soprassuolo.

Compositivamente il complesso di nuova costruzione si articola in un volume-basamento di circa 3 piani prospiciente via Varese articolato a livelli terrazzati fruibili, destinato ad ospitare il CIV artificiale, il Centro Diagnostico, il distretto sociale, il centro sportivo, il centro di aggregazione e la sala polivalente. Sopra detto basamento sono impostati due blocchi emergenti uno ad est destinato a residenza universitaria, ed uno a nord est del lotto destinato a residenza per circa 30 unità immobiliari. I blocchi emergenti non supereranno comunque l'altezza massima di 35 ml mantenendosi al di sotto delle altezze degli edifici limitrofi edificati in attuazione dei piani urbanistici ottocenteschi.

La proposta di PUO contempla lungo il margine sud del distretto una nuova viabilità di collegamento di via Toselli con corso Sardegna con un unico senso di marcia nel tratto verso corso Sardegna e due sensi di marcia nel tratto verso via Toselli, al fine di permettere l'uscita dal parcheggio interrato di uso anche pubblico che ivi avrà un accesso. Sul lato a sud della viabilità di nuova realizzazione, sino al confine del Convento delle suore di Sant'Agata, trova spazio il punto Ambulanze che sarà costituito da un volume di ridotte dimensioni e da stalli scoperti per la sosta dei mezzi di soccorso.

Riguardo all'accessibilità pedonale e ai percorsi interni d'uso pubblico, vengono mantenuti gli accessi storici al mercato su corso Sardegna e su via Varese e l'asse principale di attraversamento dell'area sarà quello che collega perpendicolarmente corso Sardegna a via Varese nel rispetto della maglia originaria degli edifici del mercato.



COMUNE DI GENOVA

La proposta di PUO, per altro coerentemente alla proposta di project financing presentata dalla Società Rizzani De Eccher approvato con DCC n.54 del 03/04/2007 ed a seguito delle intervenute modifiche determinate da sopravvenute esigenze di interesse pubblico definite con la "Convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato Mercato ortofrutticolo di corso Sardegna" stipulata avanti al Segretario Generale del Comune in data 01/07/ 2009, prevede :

Tab.1 Funzioni private costituenti SA (rif. Tav.00537DPRARGGXX0018 1/1 di PUO "Calcolo superficie agibile")

Funzione	SA mq.
Residenza (circa 30 unità)	2.450
CIV artificiale (SNV 2.500 mq)	3.500
Esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi	4.050
totale	10.000

Tab.2 Funzioni private: parcheggi privati (rif. Tav. 00537DPARB!B0020 1/1 di PUO "Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci")

Funzione	Sup. mq.	
Parcheggi pertinenziali alla residenza	1.497	
Parcheggi pertinenziali al CIV artificiale	3.750	minimo
Parcheggi pertinenziali agli esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi	1.418	minimo
Parcheggi privati (box)	10.245	

Tab.3 Servizi pubblici (rif. Tav.00537DPARGGXX0019 1/1 di PUO "Calcolo superfici destinate a servizi")

Funzione	Sup. mq.
Centro di aggregazione giovanile	500
Sala polivalente	730
Due Asili nido	1.520
Sezione della Polizia Municipale	800



COMUNE DI GENOVA

Punto ambulanze	150
Distretto Sociale	400
Centro sportivo di interesse municipale	1.700
Verde attrezzato e impianti sportivi all'aperto	5.000
Percorsi/aree pedonali	3.390
totale	14.190

Tab.4 Parcheggi pubblici (rif. Tav00537DPARB!B0020 1/1 di PUO "Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci")

Funzione	Sup. mq.
Parcheggi pubblici totali sup. minima	8.100

Tab.5 Servizi di interesse comune (rif. Tav Tav.00537DPARGGXX0019 1/1 di PUO "Calcolo superfici destinate a servizi)

Funzione	Sup. mq.
Residenza specializzata universitaria (230 posti letto)	5.200
Area scoperta residenza specializzata universitaria	630
Centro Diagnostico della Bassa Valbisagno	3.800

AREE A SERVIZI: APPLICABILITA' DELLA DEROGA E VERIFICA FABBISOGNO

Come innanzi riportato la proposta di PUO riguarda la riqualificazione, il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area del Mercato Ortofrutticolo di corso Sardegna, struttura pubblica risalente agli anni '20 del secolo scorso, seguendo criteri progettuali che si propongono la mediazione di vincoli urbanistici (PUC adottato e istanze derivanti dal percorso partecipativo), storico-monumentali (il complesso monumentale è soggetto a tutela ex lege ai sensi dell'art. 10 del D.L. n°42/2004), fisici (l'area di progetto è inclusa in un quartiere a elevata densità abitativa) oltre che l'obiettivo di mantenere la memoria dei luoghi compatibilmente con le nuove funzioni da insediarsi in sito.

Sin dalle sue fasi preliminari la proposta progettuale è stata sottoposta alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici che, in ultimo con nota n.7517 in data 26/03/2009, ha trasmesso il proprio parere definitivo che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni lato Corso Sardegna, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni, che si affacciano su Corso Sardegna.

6

Area Grandi Progetti Territoriali- Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana

16149 Genova - Via di Francia, 1 (Torre Nord - 24° piano)

tel. ++39 010 557 7139/3201 fax ++39 010 55771

e-mail: vdgggrandiprogetti@comune.genova.it

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



COMUNE DI GENOVA

Anche in considerazione dei pareri della Soprintendenza, il progetto prevede il mantenimento di alcuni degli immobili di valore storico-documentale del compendio immobiliare di cui trattasi e pertanto si ritiene che sussistano le condizioni per la fruizione della deroga alle prescrizioni particolari della scheda di PUC.

La proposta di PUO assolve tuttavia alle "previsioni indicative di aree per servizi" della scheda del Distretto Logistico di cui trattasi, reperendo spazi e/o superfici di servizi pubblici o di pubblico interesse, per una dimensione di circa 22.290 mq complessivi di cui almeno 8.100 mq (pari a 300 posti auto) destinati a parcheggio pubblico.

Tale dotazione è adeguatamente garantita sia dalle Norme di Attuazione del PUO che dalla bozza di convenzione costitutive dello strumento urbanistico.

VERIFICA SUPERFICIE AGIBILE

Conformemente alle disposizioni del vigente PUC la proposta di PUO utilizza per intero la SA ammessa dalla Scheda di Distretto del PUC, pari a 10.000 mq, per funzioni private (rif. tab.1 paragrafo precedente) quali residenze, esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi e prevede inoltre l'insediamento di un centro integrato di via artificiale per una superficie netta di vendita non superiore a 2.500 mq.

Riguardo quest'ultima la SA di 3.500 mq – corrispondente a 2.500 mq di SNV - potrà essere raggiunta alle condizioni previste dalla vigente normativa urbanistica (rif. punto 4.6c art.43 NTA) in particolare la Convenzione disciplinate la Concessione prevede la realizzazione di " *locali destinati ad ospitare esercizi commerciali tematici (food court ovvero il CIV artificiale) di superficie agibile di circa 3500 (tremilacinquecento) mq e, in linea con il PUC, con una superficie netta di vendita massima di mq 2500 (duemilacinquecento), in cui sarà compresa una media struttura di vendita con superficie netta di vendita massima pari a 500 (cinquecento) mq, incrementabile di ulteriori 500 (cinquecento) mq per effetto del trasferimento di attività esistenti (di seguito gli "Esercizi Commerciali")*" (xii).

Inoltre il progetto prevede una dotazione di spazi e superfici destinati a servizi pubblici a standard per una dimensione di 22.290 mq (rif. tab.3 e 4 paragrafo che precede). Va rilevato a tal proposito che tali funzioni sono state individuate nell'ambito del procedimento partecipativo che ha preceduto la definizione della proposta di project financing approvata con la richiamata DCC 54/2007.

Tale dotazione soddisfa le prestazioni in termini di servizi pubblici disciplinata dalla Scheda di Distretto del PUC.

Il PUO prevede altresì la presenza di ulteriori spazi destinati a servizi aggiuntivi, nello specifico una residenza per studenti ed un Centro diagnostico cosiddetto "della bassa Valbisagno" (rif. tab.5). Tali spazi, stante le condizioni poste dalle NTA e dalla convenzione di PUO al fine di regolare e garantire la funzione, sono ricondotti alla fattispecie di "servizio pubblico" disciplinato al punto 4.1a dell'art.43 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente PUC, norma non modificata dalla variante adottata con DCC.85/2009 attualmente in salvaguardia.

Stante le norme del vigente PUC e comunque l'art.53 della l.r.36/97 le superfici dei servizi pubblici e di uso pubblico sono da considerarsi incrementali rispetto al SA dedicata a funzioni private, inoltre la loro dimensione ed articolazione soddisfa le condizioni stabilite dalla Scheda di Distretto,

7



COMUNE DI GENOVA

in particolare la prevalenza della funzione caratterizzante "servizi pubblici" rispetto alla componente privata nonché l'obiettivo di costituire una polarità urbana qualificata le cui funzioni sono state, per altro, definite a seguito di un percorso partecipativo che ha individuato quali punti importanti della progettazione il mantenimento della memoria del mercato, la realizzazione di un asilo nido e di spazi di aggregazione per il quartiere.

A tal proposito va rilevato che gran parte degli spazi e le superfici qualificati servizi pubblici risultano già disciplinati dalla "Convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Riqualificazione e recupero del mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna" citata al precedente paragrafo, fermo restando che il PUO dispone che prima del rilascio del provvedimento edilizio si dovrà addivenire alla definizione o perfezionamento degli atti convenzionali annessi e connessi; in sintesi le condizioni ad oggi stabilite dalla "Convenzione [...]" innanzi richiamata sono le seguenti:

Rif. Convenzione disciplinante la concessione dell'ex mercato ortofrutticolo	Note	Modalità
Art.6 Sezione Polizia lett.a Municipale	Prevista assegnazione 10 posti auto	Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile
Art.6 Sala lett.b polivalente	Tali spazi potranno funzionare come teatro oppure come sala convegni, per ospitare proiezioni o come aula magna a servizio della residenza universitaria	Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile
Art.6 lett.c Asili nido	Dovranno ospitare 60 bambini ciascuno e saranno comprensivi di una cucina interna a servizio di entrambi	Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile
Art.6 lett.d Centro di aggregazione giovanile		Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile



COMUNE DI GENOVA

Art.6 Punto lett.f ambulanze	Spazio comprensivo dei locali per il personale	Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. I locali potranno essere affidati a terzi con canone sociale. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile.
Art.6 Distretto lett.g Sociale		Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile
Art.6 Centro sportivo lett.i di interesse municipale	Costituito da palestra e dai relativi servizi	Affidamento in diritto d'uso al Comune che la utilizzerà per le finalità previste accollandosi tutti gli oneri connessi all'utilizzo degli spazi. Restano a carico del Concessionario gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata dell'immobile
Art.6 Verde e lett.j impianti sportivi all'aperto	Consistono: parete attrezzata per free climbing, pista pattinaggio, pista per lo skating/biciletta, un campo calcetto, un'area giochi attrezzata per bambini e una palestra attrezzata all'aperto.	Gli spazi rimarranno affidati in proprietà superficiataria alla Società che li gestirà direttamente o avvalendosi di soggetto specializzato. Con riferimento al centro sportivo, al verde e agli impianti sportivi all'aperto, le parti si impegnano a verificare l'opportunità di una gestione unitaria di tali funzioni e dei relativi spazi e, di conseguenza, a negoziare prima della sottoscrizione del previsto addendum al contratto, le conseguenti modalità e condizioni per la gestione.
Art.6 Parcheggio lett.k pubblici	Sono previsti nella misura minima stabilita dalle norme di PUC	Vedi art.24
Art.6 Residenza lett.e specializzata universitaria	230 posti letto in stanze singole o doppie con angolo cottura e bagno oltre a spazi comuni per lo studio e la socializzazione.	La residenza sarà gestita in regime di proprietà superficiataria. La Società si impegna ad applicare tariffe convenzionate equivalenti a quelle applicate dall'ARSSU per gli studenti il cui reddito sia tale da non dare diritto ad alcuna agevolazione.
Art.6 Centro lett.h diagnostico della bassa Valbisagno	Condizioni espresse da ASL 3 genovese	

Si rileva che le NTA e la convenzione attuativa di PUO consentono una certa flessibilità, sia in termini di superfici che di tipologia dei servizi proposti, garantendo tuttavia le prestazioni stabilite dalla scheda di PUC (dimensione pari ad almeno 22.290 mq di cui almeno 8.100 mq destinati a parcheggio -pari a 300 posti auto-) nonchè alcune dotazioni giudicate di primario interesse nell'ambito del percorso partecipativo (centro di aggregazione giovanile, asili nido, sezione della



COMUNE DI GENOVA

Polizia municipale e Distretto sociale)

Riguardo al Centro diagnostico, si dà atto della comunicazione del Direttore generale dell'ASL 3 genovese che in data 11 febbraio 2009, prot. gen.30385, ha comunicato al Comune il proprio interesse ad acquisire all'interno dell'intervento di corso sardegna una struttura di almeno 3.800 mq da destinare ad attività sanitarie distrettuali per la bassa val Bisagno ed alle conseguenti trattative in corso, tuttavia, allo stato degli atti, si annovera tale dotazione tra i servizi di pubblico interesse necessitanti di adeguato atto convenzionale a garanzia dell'effettivo controllo pubblico del servizio realizzato.

PRESCRIZIONI PLANO VOLUMETRICHE

L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione emergenti dal volume di imposta lato est è stabilita in 35 mt, quindi inferiore rispetto all'altezza degli edifici circostanti.

Per quanto concerne le prescrizioni di PUC in ordine alla valorizzazione del convento di Sant'Agata il progetto di PUO risulta rispettoso in quanto localizza gli edifici più alti ad una distanza tale da non pregiudicare il rapporto. La localizzazione della viabilità di nuova realizzazione tra via Toselli e corso Sardegna è inoltre conforme a quanto stabilito dal Conservatorio delle Maestre Pie di Sant'Agata contestualmente alla presentazione del progetto, ora in corso di realizzazione, di restauro-risanamento conservativo ed ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di una residenza protetta per anziani -rif. permesso di costruire n. 102 del 15/02/2008-. Non ultimo la proposta di PUO risolve positivamente la contiguità del convento programmando un nuovo insediamento connotato dalla presenza di servizi ad uso della collettività, sicuramente maggiormente attrattiva rispetto alla monofunzionalità connaturata al mercato ortofrutticolo.

Riguardo alla riqualificazione di corso Sardegna, richiamata dalla scheda di Distretto del PUC, si fa presente che il Comune sta procedendo alla programmazione di dette opere nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche coerentemente al Piano Urbano della Mobilità Genovese (PUM) licenziato con delibera di giunta Comunale n. 586 del 17 luglio 2007, attualmente al vaglio del Consiglio Comunale (proposta del 17 marzo 2009). Pertanto le opere di riqualificazione di corso Sardegna, con l'eventuale posa di alberature, verranno programmate nell'ambito di tali procedimenti.

QUALIFICA DEL PUO COME PIANO DI RECUPERO

Per quanto sopra il PUO si qualifica come Piano di Recupero, ai sensi del 1° e del 2° comma dell'art.54 delle Lr.36/1997 e s.m.i., in quanto la ridefinizione e recupero del tessuto urbanistico della zona, accompagna alla eliminazione di situazioni di degrado la conservazione e il contestuale riutilizzo del patrimonio urbanistico esistente

L'area oggetto di intervento risulta in oggi dismessa a causa dell'avvenuto trasferimento dell'attuale mercato annonario nella struttura appositamente realizzata a Bolzaneto.

Detta area, e le contigue costituenti il Distretto logistico mercato ortofrutticolo di corso Sardegna, si configurano quale **zona di recupero** in quanto zona degradata ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge n. 457 del 1978, la cui

10

Area Grandi Progetti Territoriali- Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana

16149 Genova - Via di Francia, 1 (Torre Nord - 24° piano)

tel. ++39 010 557 7139/3201 fax ++39 010 5577144

e-mail: vdggrandiprogetti@comune.genova.it

Il Dirigente Responsabile

Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana

(Arch. Silvia Capurro)



COMUNE DI GENOVA

trasformazione è demandata, ai sensi del vigente PUC, alla preventiva approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In attuazione delle previsioni di PUC la proposta di PUO prevede la realizzazione, da parte della Società, delle seguenti opere di urbanizzazione, non espressamente incluse nel piano economico-finanziario del Project Financing, per le quali è prevista la cessione al Comune :

-realizzazione del collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli con la realizzazione di una nuova strada che si sviluppa rispettivamente in due sensi di marcia da via Toselli alla rampa di accesso ai parcheggi interrati e a senso unico da quest'ultima a Corso Sardegna;

-riassetto e manutenzione straordinaria di via Carlo Varese nel tratto incluso nel perimetro di PUO nonché dei marciapiedi lungo il tratto di corso Sardegna contiguo all'ex mercato ortofrutticolo.

VERIFICHE PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA, VINCOLI, TUTELE, PIANIFICAZIONE SETTORIALE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE

Per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata l'area in esame è sottoposta ai seguenti:

- che il livello locale del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) approvato con DCR n°6 del 25 febbraio 1990, inserisce il distretto in TU (Tessuto Urbano), comprendente le parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico; la Variante di salvaguardia della fascia costiera al PTCP, adottata con DGR n°940 del 10/07/2009 e con DGR 1006 del 24/07/2009, non modifica le previsioni del PTCP per l'area in oggetto;
- che il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova, approvato con DCR n°1/2002, non rileva ai fini della disciplina dell'area in oggetto;

è soggetta ai seguenti vincoli territoriali:

- Piano di Bacino del Torrente Bisagno – Geirato approvato con DCP. n. 62 del 04/12/2001 e s.m.i., che consente, trattandosi l'opera oggetto di Project Financing di infrastruttura di uso pubblico di particolare rilevanza, la sua realizzazione a condizione che venga garantito il naturale deflusso liquido e solido, non sia limitata la capacità di invaso, non si producano effetti negativi nei sistemi geologico, idrogeologico ed ecologico.

A tal proposito si dà atto che la Provincia, con parere del 12/02/2010, loro prot.gen. 18242, riguardo allo studio idraulico di dettaglio per la valutazione del rischio idraulico a firma dell'ing. Misurale, inviato dal Comune con nota del 11/12/2009, si è espressa come segue "considerato, infine, che i lavori del primo lotto di adeguamento del tratto terminale della copertura [del Torrente Bisagno] sono ancora in corso, l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'ex mercato comunale di C.so Sardegna sarà autorizzabile ad avvenuto collaudo delle opere di mitigazione del rischio idraulico. In alternativa il Comune può rilasciare la concessione edilizia prima della conclusione dei lavori di sistemazione idraulica, ai sensi dell'art.110 bis della Lr.18/99 e secondo la procedura introdotta dalla Lr.58/2009, ovvero a seguito dell'espressione del parere del Comitato Tecnico di Bacino. In questo caso, l'agibilità della struttura potrà essere rilasciata solo ad avvenuto collaudo

11

Area Grandi Progetti Territoriali- Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
16149 Genova – Via di Francia, 1 (Torre Nord – 24° piano) Il Dirigente Responsabile
tel. ++39 010 557 7139/3201 fax ++39 010 5577144 Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
e-mail: vdgggrandiprogetti@comune.genova.it (Arch. Silvia Capurro)



COMUNE DI GENOVA

dell'intervento del primo lotto di adeguamento del tratto terminale della copertura del Torrente Bisagno".

Si dà altresì atto che agli atti del Provveditorato alla OO.PP. (quale stazione appaltante) sono depositati i verbali delle prove di carico effettuate sulle singole porzioni di impalcato prima della loro apertura al traffico nonché i verbali della Commissione di Collaudo relativi alle visite in corso d'opera, visite durante le quali la Commissione ha proceduto, tra l'altro, alla misurazione e riscontro delle dimensioni geometriche delle nuove sezioni idrauliche, dati per altro utilizzati nella citate relazioni. Ciò considerato il RUP dei lavori di adeguamento del tratto terminale della copertura del Torrente Bisagno sta verificando con gli Enti competenti se, stante l'intervenuto collaudo in corso d'opera delle opere in questione, i lavori possano considerarsi collaudati ai fini del rilascio del provvedimento edilizio.

è soggetta alle seguenti tutele:

- vincolo storico-artistico ed archeologico ex lege art.10 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 art. 10. A tal proposito si specifica che, oltre ad aver acquisito il parere preventivo della Soprintendenza Architettonici n. 7517 del 26703/2009, sul progetto preliminare che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni lato Corso Sardegna, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni che si affacciano su Corso Sardegna, con nota prot. n. 399592 del 12/10/2009 la Direzione Patrimonio, Demanio e Sport ha inviato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria, alla Soprintendenza per i beni archeologici della Liguria e alla Direzione Generale per i beni architettonici e paesaggistici la richiesta di verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", riferito in maniera specifica all'immobile del Mercato Ortofrutticolo di corso Sardegna, di proprietà comunale, per cui potranno essere espressamente apposte le tutele che l'Ente competente ritenga necessario sulla base di espresse motivazioni

Si dà atto la Regione Liguria, rif. nota Dipartimento Ambiente prot. 29148 del 19/02/2009, ha verificato che il progetto di opere pubbliche per la riconversione del Mercato di corso Sardegna in attuazione delle previsioni di non rientra nelle disposizioni della Lr. 38/98 in materia di V.I.A, e conseguentemente non risulta neppure compreso l'inerte progetto di PUO.

Infine è opportuno la proposta di PUO innanzi descritta non riguarda le disposizioni di cui all'art. 26, comma 4, lett. b), punto 1), della L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", così come modificato dall'art. 10 della L.R. 39/2007, in quanto la proposta preliminare di project financing e la conseguente convenzione di concessione approvata con DGC. 197 del 18/06/09 e stipulata il 1° luglio del 2009, atti che di fatto definiscono da parte del Comune concedente i contenuti tecnici e negoziali del PUO, sono precedenti all'approvazione del PQR regionale avvenuta in data 13/08/2008 e quindi non soggetti alle disposizioni transitorie di cui al punto b.2 del 4° comma dell'art.26 della Lr.38/07 in questione.

Infine si dà atto che la proposta di PUO di cui trattasi è coerente con le linee di indirizzo di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/2009, che individua quale obiettivo di pianificazione la riqualificazione piuttosto che l'espansione. Non prevedendo nuove periferie che comportano costi

12



COMUNE DI GENOVA

sociali, ambientali ed economici non sostenibili, consumi territoriali ed infrastrutturali, ma ricercando una crescita attraverso il recupero del tessuto urbano e la riconversione di aree o edifici dismessi accessibili che non necessitano di adeguamenti infrastrutturali.

Il Comune di Genova è dotato di classificazione acustica adottata dal Comune di Genova con delibera di Consiglio Comunale 31/05/2002 e approvata con DGP. n. 234 del 24/04/2002 della Provincia di Genova, che ricomprende l'area di intervento in Classe IV - area di intensa attività umana di conseguenza il PUO è compatibile con la zonizzazione acustica della zona e di quelle limitrofe.

"Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

24 MAR. 2010



COMUNE DI GENOVA

RETTIFICA AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ai sensi dell'art. Dst 2 del vigente PUC
inerente l'esclusione dal perimetro del Distretto Logistico n. 231
"Mercato Generale Ortofrutticolo di
Corso Sardegna circoscrizione III Bassa Val Bisagno
(San Fruttuoso)" di parte del Convento delle
Maestre Pie di Sant'Agata e attribuzione della destinazione
urbanistica sottozona FFa alla porzione esclusa dal Distretto

MARZO 2010

SCALA 1:5000

COMUNE DI GENOVA

Elaborazione: Direzione Sistemi Informativi - Settore Sistemi Applicativi e Informativi Territoriali
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Opere e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

LEGENDA

Tessuto Storico	Produttivo	Servizi	Area di rispetto e di salvaguardia
AS	DU	FUa	W
AC	DUa	FUe	We
AV	Ricettivo	FB	Distretti e Ambiti
AE	RH	Rete Idrografica	Dst Dst agg Dst Log
Tessuto Urbano	RHa	H	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
BA	RC	Hh	AmbU AmbA
BB	RCe	Hd	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
BBu	Tessuto Agricolo	Hr	Aree con progetti già approvati
BBp	EE	Infrastrutture	M.S.V., G.S.V.
BBc	EM	XV	Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
BC	EB	XVm	Zone Speciali
BCs	EP	XA	Zone soggette a norme speciali
BE	Servizi	XF	Zone di Recupero
DD	FF	XTm	Recupero
DT	FFa	XTt	Ambiti Normativi
DTc	FFc	XTf	Conservazione
DM	FP	XVp	Mantenimento
DMf	FPa	Impianti Tecnologici	Consolidamento
	FPf	T	Modificabilità
	FU	Td	Limiti
		Tdb	Centro abitato
		Tf	Circostrizione
			Comune
			Tda

COMUNE DI GENOVA
Direzione Gestione del Territorio

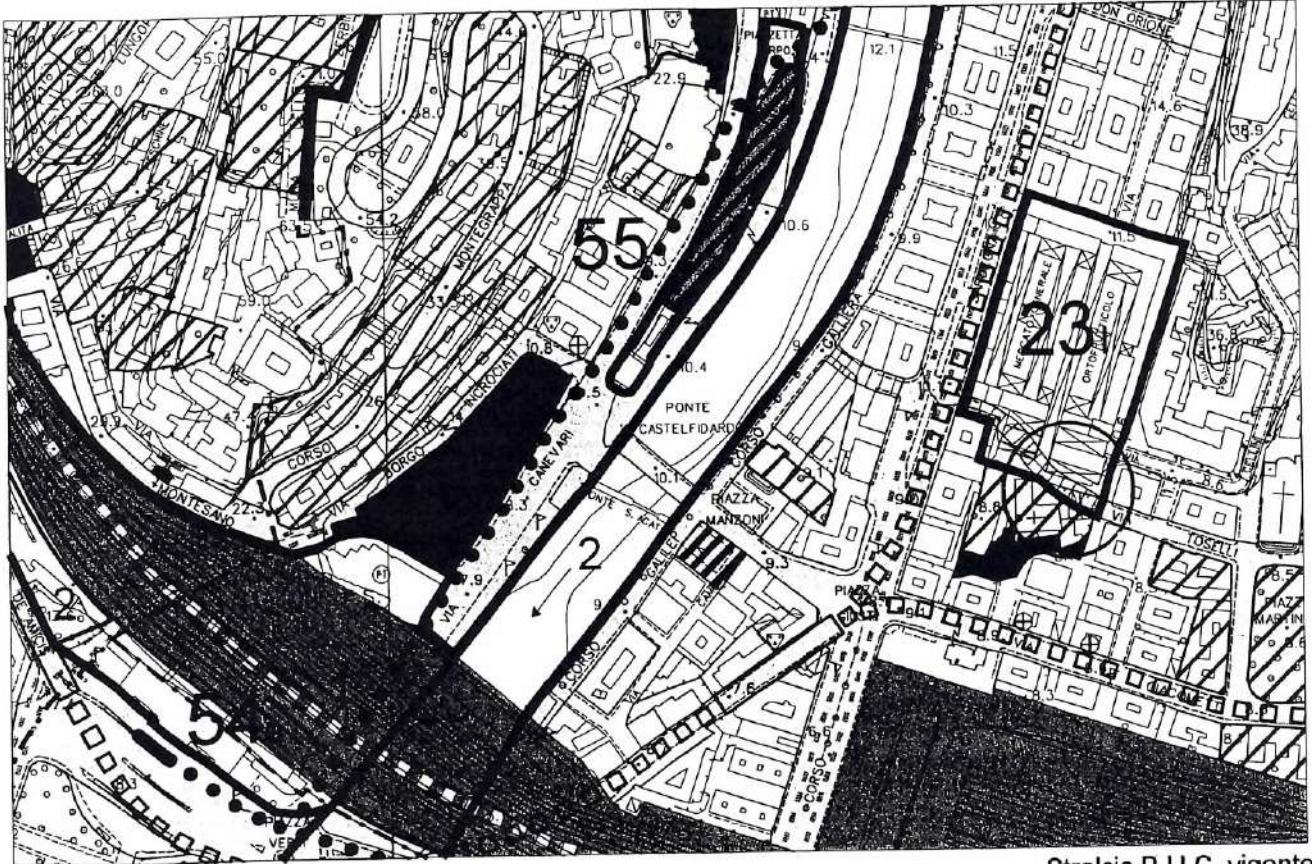
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elaborazione: Ufficio Attuazione P.R.G.

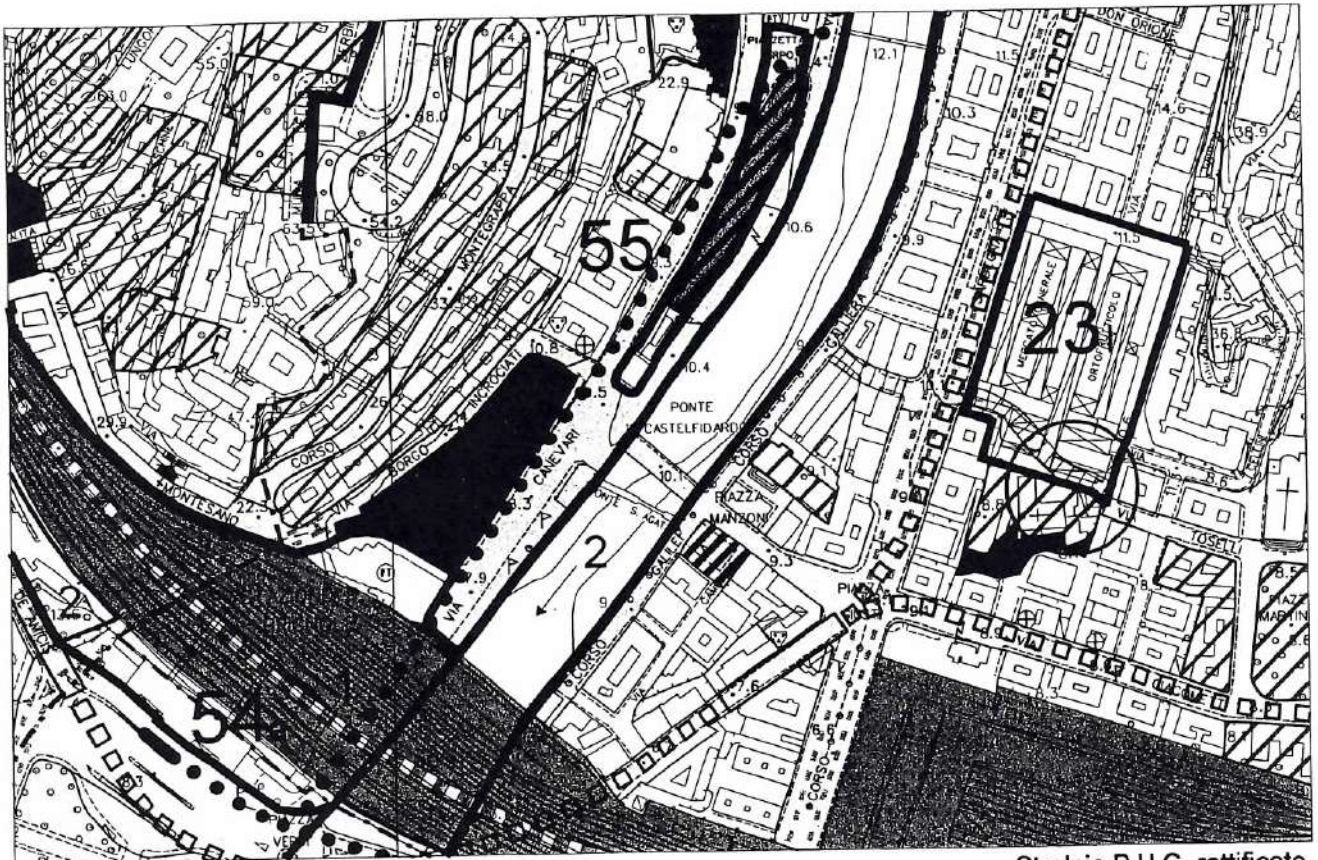
Informatizzazione e stampa: Direzione Sistemi Informativi - Settore S.I.T.

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



Stralcio P.U.C. vigente



Stralcio P.U.C. rettificato

foglio 38 -

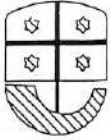
scala 1 : 5.000

Il Dirigente Responsabile
 Settore *Urbanistica* di Trasformazione Urbana
 (Arch. Silvia Capurro)

ODE 136

(de' intore sulle bone
compur quime)

- A me Petacchi e
- copie Ruppalti



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE

Genova, 19/02/09

Prot. n.: PG/2009/29168

Allegati:
G.B.17.3/4(2009)

Settore: VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

24 FEB. 2009

Comune di Genova

Area Grandi Progetti Territoriali 94

Via Di Francia, 1

24° piano

16149 Genova

Oggetto: progetto di opere pubbliche per la
riconversione del mercato di Corso
Sardegna in attuazione delle previsioni del
PUC

GRISTINA

Con riferimento alla Vostra nota n. 52887 del 11.02.2009, relativa all'oggetto,
si comunica che, date le sue caratteristiche, anche alla luce di quanto chiarito
durante l'incontro con i progettisti tenutosi in data 26 gennaio c.a. presso lo scrivente
settore, l'intervento non rientra nei disposti della l.r. n. 38/98 in materia di VIA.

Distinti saluti

AREA
GRANDI PROGETTI TERRITORIALI
26 FEB 2009
Prot. N° 76798/C.SO SARDEGNA

Il Dirigente
(dott.ssa Gabriella Minervini)

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

DIPARTIMENTO AMBIENTE
TECNICO
3 - MAR 2009

24 FEB 2009
N° 73426/AV. Area

Grandi Progetti

ALL. 5
ODE 136



Avv. PIERO BIGLIA DI SARONNO
NOTAIO

Piazza della Vittoria, 4/4
Tel. 010 5958167-Fax 010 5957054
16121 GENOVA

N. 32852 di REPERTORIO

N. 23066 di RACCOLTA

ATTO DI IMPEGNO

3
A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVA (P.U.O.) CON VALENZA DI PIANO DI RECUPERO NELL'AMBITO DEL DISTRETTO LOGISTICO - MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA 231 SAN FRUTTUOSO - III BASSA VAL BISAGNO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno ventidue del mese di marzo, in Genova, Piazza della Vittoria civico numero quattro inteso quattro, piano secondo.

Avanti me Avvocato Piero Biglia di Saronno, Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, senza l'assistenza dei testimoni perchè non richiesti dal comparente, avente i requisiti di legge, nè da me Notaio, è comparso il Signor:

NENCHA ALESSANDRO, nato a Venezia (VE) il 29 giugno 1958, residente a Mestre (VE), Corso del Popolo n. 57, il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della Spettabile:

"RIZZANI DE ECCHER S.p.A." Società di nazionalità italiana, costituita in Italia, con sede in Pozzuolo del Friuli (UD), Via Frazione Cargnacco, Via Buttrio snc, Codice Fiscale e numero di iscrizione 00167700301, al Registro delle Imprese di Udine, R.E.A. n. UD-115684, capitale sociale Euro 20.000.000,00 (ventimilioni virgola zero zero) interamente versato e sottoscritto,

tale costituito in forza di procura speciale a rogito Notaio Pierluigi Comelli di Udine in data 26 novembre 2009 N. 38532 di Repertorio, conservata nella raccolta dei suoi rogiti al N. 19732 di Raccolta, registrata ad Udine il 27 novembre 2009 al n. 18202 Serie 1T, quale procura, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dal comparente.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto

si impegna per sé e/o aventi causa, ai sensi dell'articolo 50, comma 6 della Legge Regionale N. del 4 settembre 1997 a stipulare con il Comune di Genova la convenzione, conforme alla bozza che si allega al presente atto sotto la lettera "B", omissane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dal comparente.

E richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, in gran parte dattiloscritto a' sensi di legge da persona di mia fiducia, ed in parte scritto a mano da me Notaio, da me letto al comparente, il quale a mia domanda lo approva e quindi con me Notaio lo sottoscrive, essendo le ore diciotto.

Occupi il presente atto tre facciate circa di un foglio.

AREA
GRANDI PROGETTI TERRITORIALI
24 MAR 2010
Prot. N° 105718

Reg. a GENOVA 3
23 MAR. 2010

il
al n. 224/17
esatte e 168,00

Il Dirigente
Settore Grandi Pro
(Arch.)
.....

F.to: Alessandro Nenchà

" Piero Biglia di Saronno Notaio (Sigillo del Notaio)



Rep.n. 38532

Fasc.n. 19732

PROCURA SPECIALE

Repubblica Italiana

L'anno duemilanove (2009) il giorno ventisei (26) del mese di novembre.

In Udine, nel mio studio in Via Gorghi n. 6.

Avanti a me dottor Pierluigi Comelli Notaio in Udine ed iscritto al Collegio Notarile di detta Città, è presente il signor:

- De Eccher Marco, nato a Bolzano (BZ) il 17 novembre 1957, residente a Udine, in Via della Prefettura n. 25/b, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della Società per Azioni denominata:

"RIZZANI DE ECCHER S.p.A.", con sede legale in Pozzuolo del Friuli, frazione Cargnacco, via Buttrio snc, capitale sociale Euro 10.000.000,00 (dieci milioni virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, durata sino al 31 (trentuno) dicembre 2050 (duemila cinquanta), REA n. UD-115684, numero iscrizione del Registro delle Imprese di Udine e Codice Fiscale dichiarato: 00167700301;

a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri previsto dall'Art. 10 dello statuto nonché dal Consiglio di Amministrazione della predetta Società nella seduta del giorno 11 novembre 2008.

Detto comparente, della cui identità personale nonché veste rappresentativa e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto nomina e costituisce a procuratore speciale della predetta società il signor:

- Nenchia Alessandro, nato a Venezia il 29 giugno 1958, residente in Mestre (Venezia) Corso del Popolo, 57, Codice Fiscale: NNC LSN 58H29 L736Z;

il quale, in forza dei poteri conferitigli con il presente atto, potrà, in nome e per conto della Società mandante:

• intervenire alla stipula delle promesse di compravendita nonché dei successivi atti notarili di compravendita di immobili ovvero di unità immobiliari facenti parte di fabbricati costituiti in condominio situati nel Comune di Genova e aventi un controvalore inferiore a Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), il tutto nell'ambito dello svolgimento dell'attività imprenditoriale e delle iniziative immobiliari della società mandante;

• trattare e convenire, con i possibili acquirenti, le condizioni tutte della compravendita, individuando il bene o i beni oggetto della stessa, con i precisi estremi catastali ed i confini, inoltre determinare le eventuali quote millesimali di proprietà condominiale pro-indiviso riferite alle unità immobiliari compravendute, individuando anche gli esatti limiti del diritto trasferito, con riguardo a servitù, sia attive che

VERSATO IMPOSTA
DI BOLLO € 30,00

REGISTRATO A UDINE
il 27 NOVEMBRE 2009
al n. 18202
SerieT
Liquidati:
Euro 168,00
di cui Euro
per trascr.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Amministrazione Urbanistica
(Arch. Silvia Capurro)

passive e/o a diritti di terzi, nonché con riguardo all'esistenza di regolamenti di condominio, riservandosi l'eventuale successiva redazione di questi, determinando e convenendo il prezzo di acquisto ed i termini di pagamento, incassando tale prezzo e rilasciandone quietanza, iscrivendo eventuali ipoteche legali a garanzia del saldo del prezzo d'acquisto pattuito, nonché accendendo ogni altra diversa garanzia a favore della Società mandante, ovvero potrà rinunciare alla suddetta ipoteca legale.

• rappresentare la Società Mandante di fronte ad ogni Ente Territoriale e non, quali Comuni, USL, Vigili del Fuoco, ecc., ed ogni ufficio di questi, in riferimento allo svolgimento di qualsiasi pratica amministrativa connessa con le attività immobiliari e con il patrimonio immobiliare della medesima società sito all'interno del Comune di Genova, sottoscrivendo richieste, istanze ed altri atti relativi, a titolo esemplificativo, al rilascio di edilizie permessi di costruire e varianti, autorizzazioni edilizie e certificazioni e/o pareri di diversa natura quali, tra gli altri, i certificati di abitabilità ed agibilità, quelli dell'USL, quelli di prevenzione incendi, ecc., nonché fornendo alle suddette Amministrazioni ogni richiesta chiarimento e/o documento per il buon fine del procedimento promosso nell'interesse della Società mandante.

• intervenire in atti di riduzione, graduazione, frazionamento delle ipoteche legali e volontarie nonché consentire riduzioni, graduazioni, cancellazioni e rinunce alle medesime, consentendo altresì trascrizioni ed annotazioni relative alle predette operazioni;

• costituire modificare estinguere servitù attive e passive;

• partecipare alle Assemblee dei Condomini degli immobili situati nel Comune di Genova sui quali la medesima Società mandante ha o avrà un diritto reale di proprietà o, comunque, di godimento, ricevendo anche delega da parte degli altri condomini, per la loro propria rappresentanza, discutendo e votando sugli argomenti tutti posti all'ordine del giorno, di ordinaria e/o straordinaria amministrazione (ivi comprese le modifiche al regolamento di condominio), e sugli eventuali altri diversi argomenti proposti nel corso dell'Assemblea, senza alcuna limitazione di oggetto o di argomento.

La Procura è conferita allo scopo e in modo che al Procuratore non possa opporsi difetto od indeterminatezza di poteri, il tutto con promessa fin d'ora di dare per rato e valido il suo operato, fermo restando per il nominato procuratore l'obbligo di rendiconto nei confronti della Società Mandante.

Letto da me Notaio al comparente che lo dichiara conforme alla propria volontà e lo sottoscrive in calce alle ore quindici e minuti (15.).

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Dattiloscritto da persona di mia fiducia, ma per mia cura, in pagine tre circa di un foglio.

Luigi L. L. L.

Pierluigi L. L.



[Signature]
Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Pagine
(Archivio - Formazione Urbana - Capurro)

Copia conforme all'originale che si rilascia
per uso Amministrativo
UDINE, li 1 DICEMBRE 2009



SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA
per l'attuazione del
PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO)
CON VALENZA DI PIANO DI RECUPERO
nell'ambito del
DISTRETTO LOGISTICO- MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA 231
San Fruttuoso – III Bassa Val Bisagno
del **PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, addì _____ del mese di _____ (___/___/2010),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

_____ (oppure)

al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario comunale del
Comune di Genova, competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo
18.8.2000, n. 267,
sono comparsi:

PER UNA PARTE

IL COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova, Via Garibaldi civ. 9, codice fiscale 00856930102, in
persona del dott. _____, nato a _____ il
_____ in qualità di responsabile del _____ pro-tempore,
domiciliato per la carica presso la sede del Comune, che qui interviene in nome e per conto del
Comune medesimo, ai sensi dell'art. 4, comma 2, D.Lgs 30.3.2001, n. 165, dell'art. 107, commi 2 e
3 lett. c) D.Lgs 18.8.2000, n. 267 e del vigente Statuto del Comune, in esecuzione di deliberazione
della Giunta Comunale n. ____ in data _____, r

PER L'ALTRA PARTE

RIZZANI de ECCHER S.p.A. (per brevità di seguito "la Società") con sede a Pozzuolo del Friuli
(UD), Via Buttrio Frazione Cagnacco, capitale sociale di Euro 20.000.000,00 interamente versato,
codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle imprese di Udine numero 00167700301 e
numero 115684 di Repertorio Economico Amministrativo di Udine in persona del legale
rappresentante _____, nato a _____ il _____, all'uopo munito dei necessari poteri di rappresentanza
della Società, domiciliato per la carica presso la sede legale della Società.

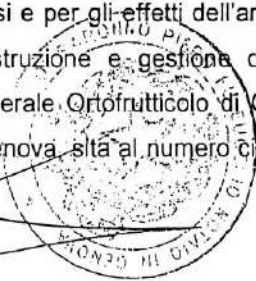
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio/Ufficiale Rogante sono certo, rinunciano
all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere questo pubblico atto per far loro constare con
il medesimo quanto segue:

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Programmi Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Premesso:

- a. che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20.3.2002 è stato approvato l'inserimento dell'intervento per la riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di corso Sardegna tra le opere realizzabili con capitale privato mediante ricorso alla procedura prevista dall'allora vigente art. 37 bis della Legge 109/1994, cosiddetto project financing;
- b. che entro il termine di legge del 30.6.2003 l'impresa Rizzani De Eccher S.p.A. ha trasmesso, ai sensi di quanto sopra, una proposta per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione-recupero dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna;
- c. che la commissione tecnica interna per la valutazione delle proposte di project financing, all'uopo incaricata con deliberazione G.C. n. 705/2003, nella seduta dell'8.3.2007 ha ritenuto la proposta tecnicamente fattibile in quanto positivamente valutabile sotto il profilo costruttivo, ambientale, della qualità progettuale, funzionalità, fruibilità dell'opera e accessibilità al pubblico, rendimento, costo di gestione e manutenzione, durata della concessione e dei tempi di ultimazione dei lavori;
- d. che la medesima commissione ha inoltre indicato l'opportunità di procedere, per le necessarie specificazioni in materia urbanistica attuativa, all'approvazione di un P.U.O. anticipatamente rispetto alla progettazione definitiva;
- e. che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 3 aprile 2007, è stata approvata la proposta, presentata dalla Società, per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione-recupero dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna, comprensiva dello schema di convenzione previsto dal D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., del progetto preliminare e del piano economico e finanziario, mediante la procedura di project financing;
- f. che al punto 7) del dispositivo della sopracitata deliberazione C.C. n. 54/2007 è stata espressamente prevista la necessità di addivenire alla predisposizione del sopra citato P.U.O.;
- g. che, coerentemente con la prescelta modalità di project financing, il Comune di Genova ha bandito, con avviso pubblico, la gara per effettuare la selezione prevista per l'individuazione delle migliori offerte da confrontare con quella presentata dalla Società, quale Promotore ai sensi del D. Lgs.163/2006 e s.m.i.;
- h. che, non essendo pervenuta alcuna domanda di partecipazione alla suddetta gara, con Determinazione Dirigenziale n. 2008/115.24.3/13 del 25 giugno 2008 del Coordinamento Ambito 3 – Bassa Valbisagno – della Direzione Servizi Tecnici, la concessione di costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna è stata aggiudicata alla Società.;
- i. che la Società è Promotore e Aggiudicatario ai sensi e per gli effetti dell'art.154 del D.Lgs. 163/2006 della concessione di progettazione costruzione e gestione dell'intervento di riqualificazione-recupero dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna sito in San Fruttuoso, in proprietà del Comune di Genova, sito al numero civico 67 di Corso

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti
Arch. Silvia Capurro



- j. che a seguito del mandato ricevuto dal Consiglio Comunale con la innanzi richiamata DCC 54/07, le Parti hanno posto in essere trattative per il migliore perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione della proposta, concordando l'adozione di modifiche parziali della proposta di riqualificazione-recupero dell'area del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna;
- k. che in particolare le suddette modifiche rispetto al progetto preliminare approvato riguardano:
- la realizzazione di una sala polivalente con 200 posti a sedere con una superficie agibile pari a mq. 700 circa;
 - l'estensione della superficie agibile della sezione della Polizia Municipale a mq. 800 circa;
 - l'estensione della superficie agibile della residenza specializzata universitaria a circa mq. 5.200 e il contestuale incremento del numero di posti letto a circa 230;
 - la realizzazione di un complesso denominato "Centro Diagnostico della bassa Val Bisagno" per l'esercizio delle funzioni socio-sanitarie su una superficie lorda di almeno mq. 3.800 in sostituzione del Centro Medico Tematico e dell' accesso Socio – Sanitario;
 - la realizzazione nell'ambito dei parcheggi pertinenziali di 230 posti auto, per una superficie pari a circa mq. 6.600;
 - la riduzione della consistenza del Distretto Sociale da circa mq. 570 a circa mq. 400.
- l. che con deliberazione della Giunta comunale n. 197/09 è stato approvato lo schema di convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Riqualificazione e Recupero del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna" nell'ambito del quale sono stati apportati i necessari correttivi atti a recepire le sopraccitate rettifiche progettuali;
- m. che il 01/07/09 con atto a stipula del Segretario Generale del Comune di Genova, rep 66713, il Comune di Genova e la Società hanno stipulato la "Convenzione disciplinante la concessione per la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento denominato "Riqualificazione e Recupero del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna" a Genova", (di seguito "Concessione") che prevede, tra l'altro, la stipula di una convenzione integrativa (di seguito "l'addendum") e la ridefinizione del Piano Economico Finanziario;
- n. che la "Concessione" detta altresì i tempi e i modi di presentazione, validazione ed approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'intervento di riqualificazione e recupero del Mercato Ortofrutticolo di Corso Sardegna;
- o. che l'area con retrostanti fabbricati assegnata in concessione e promessa in cessione alla Società è censita al Catasto Terreni Sez.1, foglio 51, mappali 179-180-181-182-183-184-458-459-460-461-462-463-464; aree ed immobili indicati nella Tavola n. 00537.DA.AR:XX.XX.0002 "Inquadramento urbanistico: CTR, Toponomastica, Planimetria catastale, PUC, PTCP livello puntuale", allegata al presente atto;

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

- p. che la Società in data 03/12/2009, protocollo generale n.471290, ha presentato istanza finalizzata all'approvazione di un P.U.O. con valenza di Piano di Recupero (di seguito più brevemente P.U.O.);

Premesso altresì :

- q. che il vigente PUC include detto compendio immobiliare nel Distretto logistico – Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna nella Circoscrizione di San Fruttuoso – III Bassa Val Bisagno, il cui limite è indicato con linea tratteggiata rossa nella tavola 00537.DP.AR.XX.XX.0001 "Perimetro P.U.O." allegata al presente atto, la cui disciplina sottopone gli interventi alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) esteso all'intera zona;
- r. che il Distretto individuato dal PUC, oltre al compendio immobiliare di cui al precedente punto "o" , include le seguenti aree e/o immobili:
- i) aree appartenenti al demanio stradale comunale, identificate in campitura tratteggiata rossa nella tavola 00.537.DP.R.XX.XX.0002 "Planimetria con indicazione aree da sdemanializzare e da acquisire" allegata al presente atto;
 - ii) aree individuate al fg. 51 mapp. 260 di proprietà del Conservatorio delle Maestre Pie di Sant'Agata evidenziate con campitura quadrettata blu nella tavola 00.537.DP.R.XX.XX.0002 "Planimetria con indicazione aree da sdemanializzare e da acquisire" allegata al presente atto;
- s. che le aree stradali di cui al precedente punto r.i) delle presenti premesse, non oggetto di specifica concessione alla Società ai sensi della "Concessione" innanzi richiamata, saranno messe a disposizione dal Comune alla Società ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.O. e delle opere complementari ai parcheggi pubblici e privati previsti in sottosuolo e la contestuale sistemazione della superficie viaria come rappresentato negli allegati tecnici di cui oltre;
- t. che il legale rappresentante del Conservatorio delle Maestre Pie di Sant'Agata, sig., proprietario degli immobili individuati al precedente punto r.ii), ha sottoscritto un preliminare di compravendita con la Società per la cessione a quest'ultima degli immobili stessi aderendo contestualmente al P.U.O. anche in virtù degli effetti di riqualificazione operati dal piano sul convento di S. Agata e conferendo apposito mandato alla Società per l'espletamento di ogni e qualsiasi attività e/o adempimento legato al P.U.O.;

Premesso altresì:

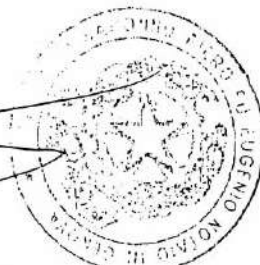
- u. che il PUO, presentato dalla Società previo assentimento delle altre proprietà interessate, è costituito dai seguenti elaborati, grafici e testuali:

ELENCO ELABORATI

GENERALI:

0. ELENCO ELABORATI

Il Dirigente RELAZIONE CONSUNTIVA
Settore Grandi Progetti Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
3. ELENCO DELLE PARTICELLE CATASTALI RICOMPRESSE NEL PUO
4. STUDIO DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
5. RELAZIONE GEOLOGICA
6. RELAZIONE IDRAULICA
7. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
8. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: GEOLOGICHE / IDRAULICHE

ANALISI:

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO: PTCP, PIANO DI BACINO, ZONIZZAZIONE ACUSTICA
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO: CTR, TOPONOMASTICA, PLANIMETRIACATASTALE, PUC
3. ANALISI DELL'INTORNO: SERVIZI E MOBILITÀ
4. ANALISI DELL'INTORNO: ANALISI STORICA E TIPOLOGICA
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO: EDIFICI PERIMETRALI DEL MERCATO
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO: EDIFICI DA CONSERVARE
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO: EDIFICI DA DEMOLIRE
8. MACROCATEGORIE DI INTERVENTO SULL'ESISTENTE

RILIEVO:

1. RILIEVO PLANOALTIMETRICO
2. RILIEVO STATO ATTUALE - PIANTE GENERALE PIANO TERRA
3. RILIEVO STATO ATTUALE - PIANTE GENERALE PIANO PRIMO
4. RILIEVO STATO ATTUALE - PIANTE GENERALE PIANO SECONDO
5. RILIEVO STATO ATTUALE - PIANTE GENERALE COPERTURE
6. RILIEVO STATO ATTUALE - PROSPETTI GENERALI
7. RILIEVO STATO ATTUALE - SEZIONI GENERALI
8. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE A: PIANTE PIANO TERRA
9. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE A: PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO
10. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE A: PROSPETTI
11. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE B: PIANTE PIANO TERRA E SEMINTERRATO



Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Programmi e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

12. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE B: PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO
13. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE B: PROSPETTI E SEZIONI
14. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE C: PIANTA E PROSPETTO EST
15. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE C: PROSPETTI NORD E SUD
16. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE C: SEZIONE A-A E B-B
17. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE C: ABACO
18. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE D: PIANTA E PROSPETTO EST
19. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE D: PROSPETTI NORD E SUD
20. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE D: SEZIONE A-A E B-B
21. RILIEVO STATO ATTUALE - PADIGLIONE D: ABACO
22. 1. IMPIANTI ELETTRICI - PLANIMETRIA RETI STATO DI FATTO
2. IMPIANTI MECCANICI - PLANIMETRIA RETI STATO DI FATTO

PROGETTO:

- 1 PERIMETRO P.U.O. (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO)
- 2 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE AREE DA SDEMANIALIZZARE E DA ACQUISIRE
- 3 FUNZIONI DI PROGETTO: PIANTA LIVELLO -1 E LIVELLO -2
- 4 FUNZIONI DI PROGETTO: PIANTA LIVELLO 0 E LIVELLO 1
- 5 FUNZIONI DI PROGETTO: PIANTA LIVELLO 2 E LIVELLO 3
- 6 FUNZIONI DI PROGETTO: PIANTA LIVELLO 4 E LIVELLO 5
- 7 FUNZIONI DI PROGETTO: PIANTA LIVELLO 6 E LIVELLO 7
- 8 FUNZIONI DI PROGETTO: PIANTA COPERTURE
- 9 1-PROSPETTI DI PROGETTO
2-PROSPETTI DI PROGETTO
- 10 SEZIONI SCHEMATICHE DI PROGETTO
- 11 1- IMPIANTI ELETTRICI- PLANIMETRIA RETI DI PROGETTO
2-IMPIANTI MECCANICI- PLANIMETRIA RETI DI PROGETTO
- 12 VIABILITA' GENERALE
- 13 PROGETTO DEFINITIVO DELLA NUOVA VIABILITÀ COMPRESIVO DI SEZIONI TIPO
- 14 SCHEMA DEI PRINCIPALI SPAZI APERTI PEDONALI DI PROGETTO
- 15 DETTAGLIO ESEMPLIFICATIVI DEGLI SPAZI PUBBLICI PEDONALI DI PROGETTO
- 16 VINCOLI INDEROGABILI PLANIMETRICI

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti - Trasformazione Urbana
(Arch. Carlo Capurro)



- 17 VINCOLI INDEROGABILI ALTIMETRICI
- 18 CALCOLO SUPERFICIE AGIBILE DI PROGETTO (max 10.000 mq da PUC)
- 19 CALCOLO SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI
- 20 CALCOLO PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI E AREA DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE MERCI
- 21 1-ESEMPLIFICAZIONE PLANIVOLUMETRICA 3D
2-ESEMPLIFICAZIONE PLANIVOLUMETRICA 3D
- 22 FOTOPIANO
- 23 TIPOLOGIE - PIANI TIPO
- 24 OPERE A SCOMPUTO ONERI

CONFRONTO:

- 1. CONFRONTO: PIANTE COPERTURE (STATO DI FATTO E PROGETTO)
- 2. CONFRONTO: SEZIONI (STATO DI FATTO E PROGETTO)

Premesso altresì:

- v. che le Norme di Attuazione del P.U.C. vigente, alla scheda del Distretto logistico – Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna nella Circoscrizione di San Fruttuoso –III Bassa Val Bisagno, prevedono la costituzione di una polarità urbana qualificata, con presenza di funzioni diversificate posta all'interno di un tessuto essenzialmente residenziale, previo spostamento del mercato.
- w. che la scheda di Distretto, nell'indicare le prestazioni ed i parametri urbanistici ed edilizi regolanti l'attività di trasformazione programmata, assegna al distretto la funzione caratterizzante di Servizi Pubblici, da integrarsi con una SA massima da attribuirsi a funzioni private pari a 10.000 mq;
- x. che la scheda di Distretto stabilisce altresì che i servizi pubblici da insediare nell'area dovranno avere caratteristiche tali da rappresentare un elemento di attrazione e riferimento per l'intera circoscrizione e per la zona circostante;
- y. che la scheda di Distretto, nell'individuare le previsioni infrastrutturali e le connessioni con l'intorno, stabilisce che il collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli deve essere verificato in termini di compatibilità con il convento di S. Agata;
- z. che le prescrizioni particolari e di livello puntuale di P.T.C.P. della scheda di Distretto indicano " la realizzazione di uno spazio pubblico, attrezzato a verde e ad area pedonale, di dimensione pari ad almeno il 75% della superficie disponibile. E' altresì prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato, con funzione di servizio alla zona circostante, con capacità di almeno 300 posti auto. E' inoltre prevista la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale, fra cui una struttura polifunzionale ed un centro sociale; a tal fine è prescritta una verifica sull'opportunità di riutilizzare parte degli edifici esistenti più significativi. L'intervento deve essere configurato in modo da contribuire alla valorizzazione del Convento di S. Agata e deve contemplare la riqualificazione di Corso Sardegna

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

mediante la posa di alberature. I nuovi edifici devono comprendere funzioni differenziate e dovranno avere altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti. Lo spazio pubblico attrezzato a verde e ad area pedonale dovrà essere alla stessa quota di Corso Sardegna ed affacciare direttamente sulla strada, con conseguente arretramento delle volumetrie di previsione”;

- aa. che dette prescrizioni particolari e di livello puntuale di P.T.C.P. stabiliscono altresì che in deroga a quanto sopra, resta fermo che la trasformazione della zona potrà avvenire anche conservando gli immobili esistenti laddove la C.A. ritenga di non addivenire alla demolizione degli stessi;

Premesso altresì:

- bb. che il PUO riguarda la riqualificazione, il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area del Mercato ortofrutticolo di corso Sardegna, struttura pubblica costruita nel 1926, e che i criteri progettuali adottati derivano dalla mediazione di vincoli urbanistici (PUC), monumentali (gli edifici sono soggetti a tutela ex lege ai sensi dell'art. 10 del D.L. n°42/2004), fisici (l'area di progetto è incastonata in un quartiere a forte densità abitativa) oltre che alla volontà di mantenere la memoria dei luoghi compatibilmente con le nuove funzioni da insediarsi in sito;
- cc. che la Soprintendenza per i Beni Architettonici con nota n. 7517 del 26703/2009, ha trasmesso il proprio parere preventivo sul progetto preliminare che autorizza, in luogo del mantenimento, la fedele ricostruzione, previa demolizione, dei padiglioni interni lato Corso Sardegna, con il riutilizzo di tutti gli elementi recuperabili, confermando la necessità di conservare integralmente e restaurare i padiglioni esterni che si affacciano su Corso Sardegna;
- dd. che con nota prot. n. 399592 del 12/10/2009 la Direzione Patrimonio, Demanio e Sport ha inviato al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria, alla Soprintendenza per i beni archeologici della Liguria e alla Direzione Generale per i beni architettonici e paesaggistici la richiesta di verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", riferito in maniera specifica all'immobile del Mercato Ortofrutticolo di corso Sardegna, di proprietà comunale, per cui potranno essere espressamente apposte le tutele che l'Ente competente ritenga necessario sulla base di espresse motivazioni;
- ee. che, anche in virtù dei pareri preventivi espressi dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici competente, il progetto prevede il mantenimento di alcuni degli immobili di valore storico-documentale del compendio immobiliare di cui trattasi e pertanto è ammissibile la deroga alle prescrizioni particolari della scheda di PUC;
- ff. che in attuazione delle previsioni di P.U.C., coerentemente alla proposta di intervento di riqualificazione-recupero del Mercato generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna di cui al precedente punto e), del P.U.O. nonché dell'atto di Concessione di cui al precedente punto m) delle presenti premesse, prevede le seguenti destinazioni funzionali secondo la seguente

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

TAB.1 Funzioni private costituenti SA (rif. Tav.00537DPRARGGXX0018 1/1 di PUO "Calcolo superficie agibile")

Funzione	SA mq.
Residenza	2.450
CIV artificiale (SNV 2.500 mq)	3.500
Esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi	4.050
Totale	10.000

TAB.2 Funzioni private: parcheggi privati (rif. Tav. 00537DPARB!B0020 1/1 di PUO "Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci")

Funzione	Sup. mq.
Parcheggi pertinenziali alla residenza	1.497
Parcheggi pertinenziali al CIV artificiale	3.750 minimo
Parcheggi pertinenziali agli esercizi di vicinato, connettivo urbano e pubblici esercizi	1.418 minimo
Parcheggi privati (box) ai sensi art.19 Lr.16/08 e smi	10.245

TAB.3 Servizi pubblici (rif. Tav.00537DPARGGXX0019 1/1 di PUO "Calcolo superfici destinate a servizi")

Funzione	Sup. mq.
Centro di aggregazione giovanile	500
Sala polivalente	730
Due Asili nido	1.520
Sezione della Polizia Municipale	800
Punto ambulanze	150
Distretto Sociale	400
Centro sportivo di interesse municipale	1.700
Verde attrezzato e impianti sportivi all'aperto	5.000
Spazi pedonali asserviti all'uso pubblico	3.390
Totale	14.190

TAB.4 Parcheggi pubblici (rif. Tav.00537DPARB!B0020 1/1 di PUO "Calcolo parcheggi pubblici e pertinenziali e area di sosta e movimentazione merci")

Funzione	Sup. mq.
Parcheggi pubblici totali sup. minima	8.100

TAB.5 Servizi di interesse comune (rif. Tav.00537DPARGGXX0019 1/1 di PUO "Calcolo superfici destinate a servizi")

Funzione	Sup. mq.
Residenza specializzata universitaria (230 posti letto)	5.200
Area scoperta pertinenziale alla residenza specializzata universitaria	630
Centro Diagnostico della Bassa Valbisagno	3.800

gg. che, in attuazione delle previsioni di PUC, la proposta di PUO:

- verifica la condizione di prevalenza della funzione caratterizzante Servizi pubblici rispetto a quelle complementari;
- riscontra le previsioni di aree per servizi della scheda di distretto, sulla base degli effettivi parametri di PUO, individuando complessivamente spazi e superfici qualificabili servizi pubblici ai sensi delle NTA del vigente PUC per una dimensione pari a 22.290 mq di cui almeno 8.100 destinati a parcheggi pubblici, verificando quindi il bilancio urbanistico di PUC;
- verifica la destinazione a servizi pubblici di interesse locale, tra cui una struttura polifunzionale ed un centro di aggregazione giovanile, garantendo la presenza di funzioni diversificate affinché l'intervento costituisca una polarità urbana qualificata le cui funzioni sono state per altro definite a seguito di un percorso partecipativo che ha individuato quali punti importanti della progettazione: i) il mantenimento della memoria del mercato, ii) la realizzazione di un asilo nido e di spazi di aggregazione per il quartiere;

hh. che, in attuazione delle previsioni di P.U.C., la proposta di P.U.O. prevede la realizzazione, da parte della Società, sulle aree di cui al precedente punto "r", delle seguenti opere di urbanizzazione, per le quali è prevista la cessione al Comune:

- realizzazione del collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli con la realizzazione di una nuova strada che si sviluppa rispettivamente in due sensi di marcia da via Toselli alla rampa di accesso ai parcheggi interrati e a senso unico da quest'ultima a Corso Sardegna.
- riassetto e manutenzione straordinaria di via Carlo Varese nel tratto incluso nel perimetro di PUO, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione.

ii. che dette opere non sono state incluse nel piano economico-finanziario costituente il Project Financing;

jj. che il Comune sta procedendo alla programmazione delle opere di riqualificazione di Corso Sardegna nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche e coerentemente al Piano Urbano della Mobilità Genovese (PUM) approvato con delibera di giunta Comunale n. 586 del 17 luglio 2007, attualmente al vaglio del Consiglio Comunale come proposta del 17 marzo 2009;

Premesso altresì:

kk. che il Piano di Bacino del Torrente Bisagno – Geirato approvato con D.C.P. n. 62 del 04/12/2001 e s.m.i., consente, trattandosi l'opera oggetto di Project Financing di infrastruttura di uso pubblico di particolare rilevanza, la sua realizzazione a condizione che venga garantito il naturale deflusso liquido e solido, non sia limitata la capacità di invaso, non si producano effetti negativi nei sistemi geologico, idrogeologico ed ecologico;

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Pianificazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

- ll. che il livello locale del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) approvato con DCR n°6 del 25 febbraio 1990, inserisce il distretto in TU (Tessuto Urbano), comprendente le parti di territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico; la Variante di salvaguardia della fascia costiera al PTCP, adottata con DGR n°940 del 10/7/2009 e con DGR 1006 del 24/7/2009, non modifica le previsioni del PTCP per l'area in oggetto;
- mm. che il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova, approvato con DCR n°1/2002, non rileva ai fini della disciplina dell'area in oggetto;
- nn. che la Regione Liguria, Dipartimento Ambiente, con nota 29148 in data 19/02/2009, ha comunicato che l'intervento in questione non rientra nelle disposizioni della L.R. n. 38/98, in materia di V.I.A..

Premesso inoltre:

- oo. che con deliberazione del Consiglio Comunale n°... in data .../.../... esecutiva, ai sensi di legge, è stato espresso il preventivo assenso al P.U.O. ai sensi dell'art. 59, L.R. n. 36/97 del Distretto logistico – Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna nella Circoscrizione di San Fruttuoso – III Bassa Val Bisagno - del PUC ai sensi del punto.....dell'art. ;
- pp. che con nota prot. n. ... in data .../.../... la Sindaco ha provveduto a convocare la Conferenza di Servizi, in sede referente per il giorno .../.../...;
- qq. che gli atti presentati nel corso della Conferenza dei Servizi sono stati depositati a libera visione del pubblico per ... gg a decorrere dal .../.../..., previo avviso affisso all'albo pretorio e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
- rr. che entro suddetto termine sono pervenute n° ... osservazioni [oppure non sono pervenute osservazioni];
- ss. che con delibera della Giunta Comunale n°... del .../.../... esecutiva, è stato approvato il P.U.O. (oppure in presenza di osservazioni: "che con delibera del Consiglio Comunale n°... del .../.../... esecutiva con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il P.U.O.");
- tt. che in data .../.../... si è svolta la seduta conclusiva e deliberante della Conferenza dei Servizi, la quale si è espressa nel senso dell'approvazione del progetto;
- uu. che con atto n ... in data .../.../... è stata adottata, valutate le specifiche risultanze della Conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede, la Determinazione Conclusiva del procedimento di approvazione del P.U.O.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

vv. che il Comune di Genova ha provveduto a dare notizia della Determinazione Conclusiva di cui al precedente punto, mediante avviso pubblicato sul BURL e e con nota ... in data .../.../... il Comune di Genova ha provveduto a comunicare alla Società l'avvenuta conclusione del procedimento approvativo del P.U.O.

Tutto ciò premesso le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 PREMESSE

1. Le Premesse e gli elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle opere di urbanizzazione e la disciplina degli spazi destinati a servizi pubblici e equiparabili connessi alla realizzazione del Progetto Urbanistico Operativo nell'ambito del Distretto Logistico – Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna a San Fruttuoso – III Bassa Val Bisagno.

Art. 3 COORDINAMENTO CON LE DISPOSIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL' INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DELL' EX MERCATO GENERALE ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA


1. Le parti prendono atto che in virtù della convenzione di concessione di cui in premessa, sottoscritta in data 01/07/2009 da Comune di Genova e Società, il Comune ha affidato in concessione, ai sensi dell'articolo 43 del Decreto Legislativo 163/06, alla Società la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e gestione dell'intervento di riqualificazione e recupero del Mercato Generale Ortofrutticolo di Corso Sardegna.
2. Riguardo alla progettazione, realizzazione e collaudo delle opere di cui al presente atto, le Parti concordano di attenersi, per quanto non esplicitato dal presente atto, alla pertinente disciplina dalla Concessione.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza sulla realizzazione delle opere previste dall'intervento per la riqualificazione dell'area dell'ex Mercato Generale Ortofrutticolo di corso Sardegna oggetto di Project Financing con le inerenti opere di urbanizzazione, le funzioni di Alta Sorveglianza verranno svolte dal RUP del procedimento di Project Financing.

Art. 4 AMBITO DEL PUO

1. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree ed i fabbricati oggetto del P.U.O., il cui limite è indicato con linea tratteggiata rossa nella tavola 00537.DP.AR.XX.XX.0001 "Perimetro P.U.O.", sono quelle identificate ai precedenti punti o) ed r) delle premesse.

Art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Società assume a proprio totale carico gli oneri per la corretta e completa esecuzione delle opere necessarie alla completa urbanizzazione dell'area di intervento, previste dal


Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Informazione Urbana
(Arch. Sivia Capurro)



P.U.O., di seguito indicate e meglio definite nella tav. 00537.DP.AR.RF.XX.0012 "Viabilità generale" e nella tav. 00537.DP.AR.XX.XX.0014 "Schema dei principali spazi aperti pedonali di progetto" allegate al presente atto:

Opere di urbanizzazione primaria (opere di interesse esclusivo ex art. 3 L.R.25/95)

Viabilità comprensiva di spazi complementari quali percorsi pedonali e marciapiedi, spazi di sosta lungo strada con eventuali alberature, illuminazione stradale e reti di raccolta e smaltimento acque meteoriche:

U.1.: realizzazione del collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli con la realizzazione di una nuova strada che si sviluppa rispettivamente in due sensi di marcia da via Toselli alla rampa di accesso ai parcheggi interrati e a senso unico da quest'ultima a Corso Sardegna per un importo stimato in via preliminare in Euro 377.960,83 (trecentosettantasettemilanovecentosessanta/83);

U.2.: rifacimento riassetto e manutenzione straordinaria, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, del marciapiede di Corso Sardegna e del marciapiede e sedime stradale di via Carlo Varese nel tratto incluso nel perimetro di PUO per un importo stimato in via preliminare in Euro 388.357,39 (trecentottantottomilatrecentocinquantasette/39);

Art.6 OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI E LORO ESECUZIONE

1. La Società assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, nonché dei seguenti ulteriori sottoservizi, da precisarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva:
 - rete idrica per l'acqua potabile,
 - rete fognaria,
 - idranti antincendio stradale del tipo a colonna,
 - rete di distribuzione del gas metano,
 - cabine di trasformazione e rete di distribuzione dell'energia elettrica,
 - rete telefonica fissa,
 - impianti di raccolta rifiuti a scomparsa.
2. Le parti danno atto che l'erogazione di alcuni dei servizi di cui al comma che precede è riservata a soggetti che operano, per disposizione normativa o convenzionale, in forza di diritti speciali o esclusivi, i quali concorrono altresì alla progettazione esecutiva ed il collaudo tecnico e funzionale delle opere a detti servizi afferenti.
3. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione, il collaudo e la cessione di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico della Società.
4. Con riferimento a tali opere, la Società provvede a richiedere direttamente agli esecutori operanti in regime di esclusiva i preventivi di spesa di loro competenza per l'attrezzamento dell'intero comparto del P.U.O., unitamente alle necessarie indicazioni e prescrizioni tecniche.

5. Ove, per l'intervento dei soggetti titolari di diritti speciali o esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari lavori ulteriori rispetto a quelli di cui al comma 3, o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti dal soggetto attuatore con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione.
6. Resta inteso tra le parti che i soggetti di cui al presente articolo si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se partecipati o costituiti dallo stesso Comune.

Art. 7 PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno predisposti a cura e spese della Società, conformemente al P.U.O. ed ai contestuali progetti preliminari delle opere di urbanizzazione di cui in premessa, con gli emendamenti introdotti in sede di approvazione dei progetti preliminari e definitivi. Per la progettazione valgono, in quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art.93, comma 5 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163, e del Regolamento d'attuazione vigente.
2. I progetti definitivi ed esecutivi di cui al comma che precede devono essere corredati dal computo metrico estimativo delle stesse opere, redatto avendo come riferimento il "Prezziario Regionale – Opere Edili" dell'Unione delle Camere di Commercio della Liguria, nella edizione più recente rispetto alla data di presentazione dei progetti.
3. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti Servizi tecnici comunali e dai terzi concessionari, affidatari e gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione od altro provvedimento amministrativo di cui alla parte terza del D.Lgs. 12 aprile 2006, n°163, ed essere conformi alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.
4. I progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate ed ai capisaldi catastali. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il relativo progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, da elaborati "as built", che rappresentino esattamente la consistenza delle opere realizzate, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interratoe nonché da un eventuale aggiornamento del piano di manutenzione, redatto in sede di progettazione esecutiva secondo le prescrizioni dell'art.40 del D.P.R. n. 554 del 1999.
5. Le parti danno atto che gli oneri riguardanti la predisposizione dei progetti, le altre spese accessorie ed analoghe, la direzione dei lavori, la redazione dei piani per la sicurezza e per la verifica della sicurezza dei cantieri, le spese ed oneri per i collaudi e quant'altro occorrente ai sensi delle vigenti disposizioni sono a cura e spese della Società e non sono scomputabili dai contributi di costruzione di cui all'art.38 della L.r.16/08.

Il Direttore responsabile
Settore Grandi Progetti - Trasformazioni Urbane
(Arch. Silvia Capurro)



Art. 8 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Società, titolare del permesso di costruire, si obbliga ad affidare e/o a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità alla pertinente disciplina legislativa e regolamentare vigente in materia.
2. La Società, assumendo la responsabilità esclusiva per l'affidamento e l'esecuzione dei lavori, manleva il Comune da ogni e qualsiasi azione o pretesa di terzi.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione soggette a scomputo o di pubblica utilità dovranno essere qualificati ai sensi del D.P.R. 25.1.2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'art. 108 D.P.R. n. 380 del 2001.
4. La Società si obbliga a presentare al RUP del procedimento di Project Financing la progettazione esecutiva delle opere di cui sopra, nel rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, completa del computo metrico estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 14 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire) e 15 (importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali) e del relativo cronoprogramma.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta all'attività di vigilanza svolta dal RUP del procedimento di Project Financing, conformemente a quanto dispone l'articolo 8 lettera 3 del DPR 554/1999; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

Art. 9 ONERI MANUTENTIVI

1. In relazione alla nuova viabilità di collegamento tra Corso Sardegna e via Toselli di cui al precedente punto U1. del comma 1 art. 5, per la parte costituita dalla soletta di copertura del piano box interrato, l'onere della manutenzione in superficie sarà a carico del Comune di Genova, riguardando quanto necessario per la pulizia e la conservazione in perfetto stato del manto stradale fino all'impermeabilizzazione, quest'ultima esclusa, mentre invece resterà a carico della parte privata la gestione e la manutenzione di quanto costituito in sottosuolo, a partire dall'impermeabilizzazione quest'ultima compresa. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria riguardanti l'impermeabilizzazione e/o le strutture sottostanti, il Comune di Genova metterà a disposizione della parte privata l'area di interventi necessaria.
2. Per le parti insistenti su intercapedine si intendono confermati i rispettivi obblighi sopra descritti, con la precisazione che gli obblighi manutentivi dell'intercapedine (ivi compreso il muro di sostegno del corpo stradale pubblico, comprese le relative impermeabilizzazioni), saranno a carico della parte privata.

Art. 10 DIMENSIONAMENTO E DISCIPLINA DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEGLI SPAZI DI INTERESSE COMUNE

1. Le parti danno atto che, ai sensi della normativa di attuazione del vigente P.U.C., le aree per attrezzature e servizi pubblici di standard previsti dal P.U.O. a titolo di prestazioni sono

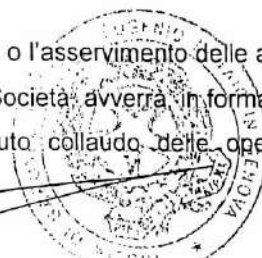
individuare e quantificare come segue: minimo 22.290 mq complessivi di spazi e/o superfici destinati a servizi pubblici o riservati ad attività collettive e a verde pubblico-spazi pedonali nonché a parcheggi pubblici, questi ultimi per una superficie minima di 8.100 mq.

2. Gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, spazi pedonali e/o superfici destinate a servizi di cui alle tab.3 e 4 del punto ff) delle premesse del presente atto, ove non ceduti al Comune, dovranno essere disciplinati ai sensi del punto 1a del 4° comma dell'art. 43 delle norme tecniche di attuazione del PUC prima del rilascio del provvedimento edilizio, fatto salvo quanto già a tal fine stabilito nella convenzione di concessione di cui al precedente punto m) delle premesse del presente atto.
3. Gli spazi destinati ad attività di interesse comune di cui alla tab.5 del punto ff) delle premesse del presente atto prima del rilascio del provvedimento edilizio dovranno essere convenzionati alle condizioni stabilite al punto 1a del 4° comma dell'art.43 delle norme tecniche di attuazione del vigente PUC ai fini della loro esclusione dal novero della S.A., fatto salvo quanto già a tal fine stabilito nella convenzione di concessione di cui al precedente punto m) delle premesse del presente atto. L'agibilità di detti spazi è subordinata all'apposizione di vincolo di destinazione d'uso ad attrezzatura privata di interesse comune, specificando la destinazione d'uso, attraverso apposito e separato atto da trascriversi nei registri immobiliari.
4. Qualora una funzione destinata a servizi di interesse comune di cui alla tab. 5 del punto ff) delle premesse, dovesse acquisire requisiti tali da essere annoverabile tra le funzioni destinate a servizi pubblici ai sensi del punto 1a del 4° comma dell'art. 43 delle norme tecniche di attuazione del vigente PUC, le relative superfici concorreranno, a titolo di prestazioni, al soddisfacimento degli standard delle aree per attrezzature e servizi pubblici previsti dal PUC.
5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le superfici da cedere o da affidare al Comune o da asservire all'uso pubblico o comunque da convenzionarsi ai sensi del comma 2 che precede, siano complessivamente di misura inferiore a quella prevista al primo comma che precede, il Soggetto Attuatore è obbligato al reperimento delle superfici mancanti. Il Comune può, con adeguata motivazione e fatta salva la vigente disciplina urbanistica, disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti, la Società proceda alla loro monetizzazione a valore di mercato.
6. Per quanto non specificato dalla presente convenzione, riguardo alla progettazione, realizzazione, collaudo, cessione o affidamento al Comune ovvero convenzionamento, si rinvia agli atti di Project Financing, e nello specifico all'atto di concessione di cui al punto m) delle presenti premesse e successive modifiche e integrazioni.

Art. 11 CESSIONI E ASSERVIMENTI

1. La cessione delle proprietà delle opere di urbanizzazione o l'asservimento delle aree ad uso pubblico, disciplinate dal presente atto, realizzate dalla Società avverrà, in forma gratuita, a favore del Comune di Genova, subito dopo l'avvenuto collaudo delle opere, con la

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti
(Arch. Silvia Capurro)



stipulazione dei relativi atti di cessione o di asservimento e con la contestuale redazione dei verbali di consegna. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione comprenderà, ove occorra, l'inerente quota delle aree di sedime ad esse relative.

2. Le aree e/o le superfici di cui al comma 1 saranno meglio individuate in sede di identificazione catastale e di eventuale frazionamento; tali operazioni saranno eseguite a cure e spese della Società, prima della loro cessione od asservimento.
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri e gravami e vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree e dei fabbricati è fatta senza alcuna riserva, di modo che il Comune può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la Società possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. La Società si impegna alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree e dei fabbricati da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Art. 12 COLLAUDO E CONSEGNA

1. Per quanto concerne il collaudo delle opere di urbanizzazione, le parti concordano di attenersi alla disciplina già individuata per le opere pubbliche nell'atto di Concessione.
2. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere oggetto di cessione resta a carico della Società fino all'approvazione dei collaudi, mentre la manutenzione delle aree e delle opere oggetto di asservimento all'uso pubblico permane a carico della Società e dei suoi aventi causa. In particolare fino all'approvazione dei collaudi, resta in capo alla Società ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere.
3. Il Comune si riserva la facoltà di chiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione ad esso destinate, ancora prima del perfezionamento degli atti di cui al presente articolo, nel caso in cui ravvisi la necessità di una loro urgente utilizzazione per fini pubblici, previo assenso del Direttore dei Lavori e del Collaudatore. Nel caso di consegna anticipata delle opere, gli oneri di manutenzione passeranno a carico del Comune a far data dalla sottoscrizione del verbale di consegna.

Art. 13 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E PER COSTO DI COSTRUZIONE

1. La Società si impegna a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con DPR 380/2001, e della LR 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della LR 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con DPR 380/2001 e della LR 16/2008 e s.m.i., definito sulla

base della LR 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi.

3. A norma dell'art.12, terzo comma, della LR 25/1995, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

Art. 14 SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di interesse esclusivo, così come determinato dal sopraccitato art. 13 comma 1, saranno scomputati, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti U.1 e U.2 del precedente art.5 che la Società si è impegnata a realizzare ed a cedere al Comune con il presente atto.
2. I costi delle opere ammesse a scomputo sono determinati in via provvisoria nelle misure risultanti dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, debitamente congruiti dagli uffici comunali competenti, ed in via definitiva nelle misure risultanti dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi delle suddette opere, scontati del più elevato tra il ribasso ottenuto dalla Società in esito delle procedure di affidamento stabilite dal D.Lgs.163/2006 ed il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere analoghe per tipologia ed importo.
3. Qualora il costo effettivo della realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse esclusivo risulti superiore all'ammontare del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire, la Società è comunque obbligata alla realizzazione dell'opera .
4. Qualora invece il sopraccitato costo risulti inferiore all'ammontare della dovuta corresponsione degli oneri di urbanizzazione di interesse esclusivo dovuti per il rilascio del permesso di costruire, la restante somma verrà versata dalla Società, a titolo di conguaglio, contestualmente al rilascio da parte del Comune dell'inerente permesso di costruire.
5. Entro la data di rilascio del titolo edilizio, in alternativa all'obbligo in capo alla Società di corrispondere, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri afferenti alla quota parte di interesse generale, il Comune, di concerto con la Società, potrà individuare adeguata opera, compresa nella Concessione, da ammettere allo scomputo secondo le modalità stabilite dalla presente convenzione.

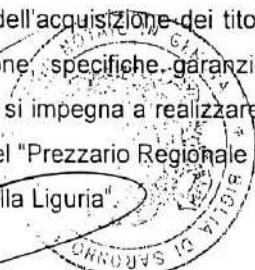
Art. 15 IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione avuto riguardo alla progettazione, realizzazione, cessione al Comune o ad Ente dallo stesso indicato o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione, la Società si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione dei titoli abilitativi relativi ai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, specifiche garanzie finanziarie per importi pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico - estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria".

A

Settore Grandi Opere
10.01.2018

[Handwritten signature]



2. L'importo delle fidejussioni sarà altresì maggiorato del 10%, 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.
3. Dette garanzie sono prestate da Istituto bancario o impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'art.128 D.Lgs. n. 175/1995 o da Società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 385/1993, in possesso di apposita autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel rispetto dei criteri di cui al D.P.R. 115/2004, a prima richiesta, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
4. Gli importi delle polizze saranno aggiornati d'ufficio in ragione degli importi risultanti dai computi metrici estimativi che saranno presentati dal Soggetto Attuatore con la progettazione esecutiva delle opere ferma restando la maggiorazione di cui al precedente comma 2. Detti importi potranno altresì essere aggiornati d'ufficio rispetto all'eventuale aumento dei costi delle opere edili determinati con riferimento al prezzario.
5. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, comma 2, del Codice Civile, ferma restando la responsabilità solidale del Soggetto Attuatore e della Compagnia Assicuratrice. La Compagnia non potrà eccepire al Comune l'eventuale mancato pagamento del premio, né avvalersi del termine di cui all'art. 1957, comma 2, del suddetto Codice Civile. Le polizze dovranno abilitare il Comune ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento delle richieste scritte di pagamento del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
7. Le garanzie relative alle opere di urbanizzazione saranno svincolate fino alla concorrenza del 75% dei relativi importi, allorché sarà stata comunicata alla Compagnia, previo benestare del Comune – Ufficio Alta Sorveglianza, la dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante l'avvenuto completamento delle singole opere di urbanizzazione.
8. Il residuo 25% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione/asservimento delle opere e delle relative aree di sedime.
9. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, 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.

Art. 16 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini per gli adempimenti degli obblighi della convenzione decorreranno dalla data della sua formale stipulazione, che dovrà avvenire entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento, da parte della Società, della comunicazione di cui al punto tt) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del P.U.O.
2. Fermi restando i diversi e specifici termini previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa e non altrimenti disciplinati, dovranno avere avvio entro 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione e comunque successivamente alla sottoscrizione dell'addendum ed essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 6 (sei) anni dalla data di stipula della presente convenzione. In particolare, entro lo stesso termine la Società dovrà avere conseguito i permessi di costruire o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi pubblici o di pubblico interesse e privati previsti dal P.U.O.
3. La Società potrà presentare al Comune motivate istanze di proroga del termine di cui al precedente comma qualora i lavori non possano avviarsi o progredire per cause non imputabili a fatto o colpa della stessa Società, fermi restando i termini massimi stabiliti dalle vigente legislazione.

Art. 17 VARIANTI AL PUO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici nei limiti e con le modalità previste nelle norme tecniche di attuazione del P.U.O., fermo comunque restando quanto stabilito al precedente art.10.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

Art. 18 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Gli elaborati del P.U.O. sono parte integrante e sostanziale della Convenzione.
2. Il Comune e la Società, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui alle premesse, quali atti pubblici allegati ai provvedimenti approvativi, e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non sono allegati materialmente alla Convenzione.

Art. 19 SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Società.

Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Informazione Urbana
(Arch. Silvia Turro)

Impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le
20



spese sostenute per la pubblicità legale del P.U.O., dietro esibizione dei relativi titoli di spesa.

Art. 20 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura della Società.
2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune della proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa e per la costituzione dei diritti reali dalla stessa previsti.
3. La Società rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.U.C. e di strumento urbanistico attuativo convenzionato (P.U.O.); trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della legge 21.11.2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 21 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Qualora la Società dovesse rendersi inadempiente all'attuazione degli obblighi previsti dalla presente Convenzione, ferma ed impregiudicata restando l'irrogazione delle sanzioni previste in materia edilizia, il Comune previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e l'esecuzione dei lavori avuto riguardo alla parte interessata dall'inadempimento, se individuabile e separabile dalle altre parti. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.
2. Qualora gli inadempimenti contestati persistano, il Comune, salvo che non ritenga giustificate le controdeduzioni presentate dalla Società, potrà procedere d'ufficio all'esecuzione degli interventi omessi, utilizzando la cauzione finanziaria di cui all'art. 15.
3. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo di raccomandata AR, nei seguenti casi:
 - mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla Società;
 - esecuzione delle opere in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - rifiuto di stipulare gli atti di cessione/asservimento delle opere come previsto dalla presente convenzione;
 - mancata integrazione nel termine fissato dal Comune delle garanzie cauzionali di cui al precedente art.15;

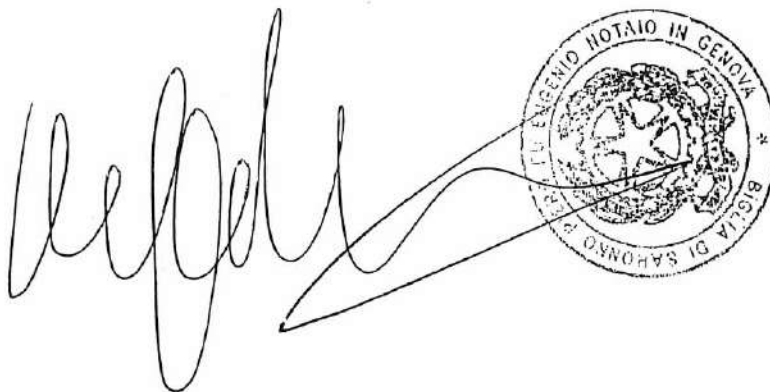
- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.
4. Qualora il Comune accerti nell'avvio e nella gestione degli spazi ed attrezzature di cui al precedente art.10 gravi o ripetuti inadempimenti e violazioni degli impegni di cui alla presente convenzione ad essi relativi, applicherà le misure sanzionatorie previste dall'art.31 del DPR 6 giugno 2001, n°380 ed all'art.42 e seguenti della Lr.06/06/2008 riferite agli interventi edilizi eseguiti in totale difformità o con varianti essenziali dal permesso di costruire.

Art. 22 FORO COMPETENTE

1. Per ogni controversia inerente all'interpretazione ed all'esecuzione della Convenzione è competente il Foro di Genova, salvo specifiche competenze del Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria.

Art. 23 RINVIO

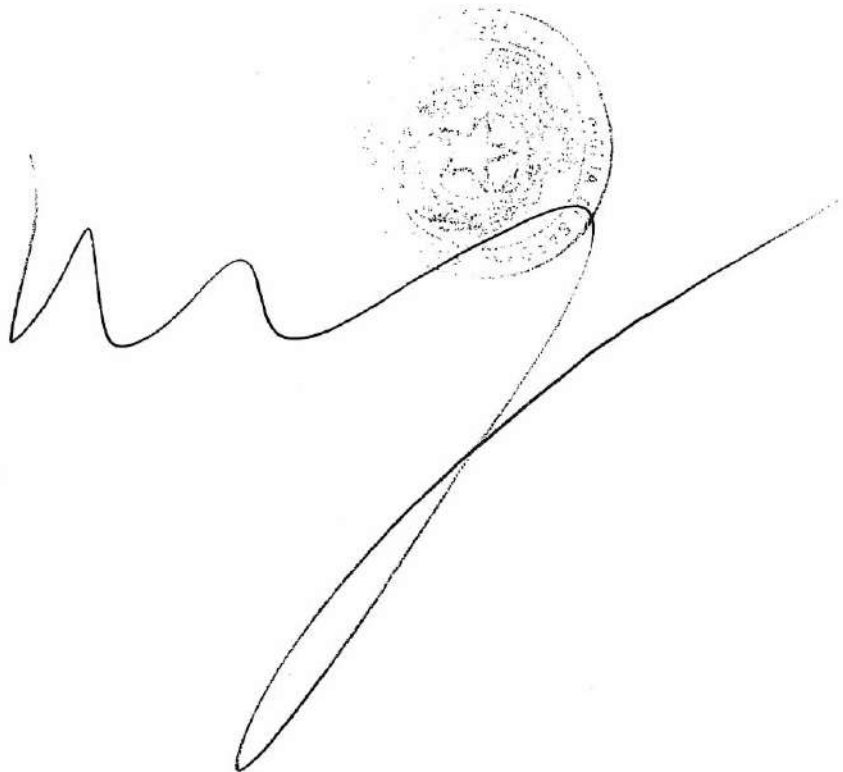
1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa rinvio alla Legge 241/1990 e s.m.i, al D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., alla L.R. 4.9.1997, n. 36 e s.m.i.; alla L.R. 6.6.2008, n. 16 e s.m.i., alla L.R. 7.4.1995, n. 25 ed alle delibere consiliari per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione della legge regionale citata, alle norme di attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n 44 del 10.03.2000, alle norme contenute nel D.Lgs n.42/2004, nel D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 e s.m.i., nel Regolamento e nel Capitolato Generale dei Lavori Pubblici vigenti, nonché nel codice civile in materia di obbligazioni e contratti.



Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)

Copia conforme all'originale firmato
a sensi di legge rilasciata ad uso
CONSENTITO

.....
23 MAR. 2010
Genova, li

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the center of the page. To the right of the signature, there is a circular official stamp, partially obscured by the ink. The stamp contains some illegible text and a central emblem.


Il Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti e Trasformazione Urbana
(Arch. Silvia Capurro)



COMUNE DI GENOVA

AREA GRANDI PROGETTI TERRITORIALI

SETTORE GRANDI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

È parte integrante della proposta di Deliberazione n. 136 del 24.3.2010 -cod. Uff. 141.0.0.

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA QUALE ZONA DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/97. PREVENTIVO ASSENSO DEL COMUNE DI GENOVA PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO AVENTE VALORE DI PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI CORSO SARDEGNA TRAMITE RICORSO ALLA PROCEDURA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DI CUI ALL'ART. 59 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 36/97 E S.M.I. APPROVAZIONE DI LIMITATA RETTIFICA DEL PERIMETRO DI PUO RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL PUC. APPROVAZIONE DELL'INERENTE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA.

PARERE TECNICO (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

Data: 24/03/2010

Arch. Silvia Capurro
Dirigente Responsabile
Settore Grandi Progetti di Trasformazione Urbana

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c.5 D.Lgs. 267/2000)

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL DIRETTORE GENERALE/SEGRETARIO GENERALE
(Provvedimento Sindaco n. 300/2007)

Visto, esprimo parere favorevole
sulla legittimità.

25 MAR 2010

Genova,

Il Segretario Generale

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

(Art. 100d D.Lgs. 267/2000)