



COMUNE DI GENOVA



PROGETTO EDILIZIO PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON FUNZIONI LOGISTICHE COMPORANTE UN AGGIORNAMENTO DEL PUC

UBICAZIONE: VIA UGO POLONIO - LOCALITA' TRASTA - COMUNE DI GENOVA

COMMITTENTE:

SOGEGROSS S.P.A.



SOGEGROSS S.p.A.
Lungotorrente Secca, 3a
16163 Genova
C.Fisc./P.IVA: 01226470993

LUNGOTORRENTE SECCA 3A,
16163 - GENOVA

PROGETTO:

Studio Associato
Ing. Ottonello T.&T.

Via delle Fabbriche, 35 B/r - 16158 Genova
Tel. 010 6134689 - Fax 010 6135114
E-Mail : tiziana.ottonello@aleph.it

INDAGINI GEOLOGICHE E RELAZIONE GEOLOGICA:

STUDIO DI GEOLOGIA
DOTT.ESSA ELISABETTA BARBORO

Via L. Cibrario, 31/6 - 16154 Genova
Tel. 335 6450816
E-Mail : ebarboro@gmail.com

LANDSCAPE DESIGN:

DODI MOSS

Architecture|Planning|Landscape|Engineering

Arch. Egizia Gasparini
Arch. Valentina Dallaturca
Dott.nat. Fabrizio Oneto (consulenza naturalistica)
Dott. agr. Ettore Zauli (consulenza agronomica)

Via di Canneto il Lungo, 19 - 16123 Genova
010.2759057
E-Mail : info@dodimoss.eu

DESCRIZIONE

**BOZZA DI PROPOSTA DI
CONVENZIONE**

TAVOLA:

DOC.74

DATA: 12 MARZO 2018

SCALA:

FORMATO:

**BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI GENOVA**

per la definizione degli obblighi connessi all'attuazione del progetto (rubricato con il n. S.U. ____/2017), in aggiornamento al P.U.C. vigente (ex art. 10, comma 3, L. reg. 10/2012 e art. 43, comma 3, L. reg. 36/97 e ss.mm.), per la realizzazione di un fabbricato a destinazione produttiva con funzioni logistiche nell'area denominata Trasta, all'altezza dell'immobile contraddistinto con il civico n. 14 di via Ugo Polonio, Municipio V, Val Polcevera.

Il sottoscritto, nato a il giorno e residente a, via, C.F., in qualità di Legale Rappresentante della Società Sogegross S.p.A., con sede a Genova, via Lungotorrente Secca n. 3/4, C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova 01226470993,

premessato che

- 1 la Società Sogegross S.p.A. è proprietaria, in forza di atto di vendita a rogito Notaio Paolo Lizza di Genova in data 20.02.2017, di un compendio immobiliare di circa mq. 86.805, in località Trasta, lungo il torrente Polcevera (tra le delegazioni di Bolzaneto e Rivarolo), recentemente acquistato da Ferservizi, comprendente vari fabbricati produttivi dismessi facenti parte dell'ex officina manutenzione carrozze (ex squadra Rialzo) delle Ferrovie dello Stato e relativi terreni di pertinenza, come meglio descritti nella relazione illustrativa che è parte del suddetto progetto SU 158/2017;
- 2 in data 27 marzo 2017 la società Sogegross S.p.A. ha presentato allo Sportello Unico per le Imprese un progetto, rubricato con il n. S.U. 158/2017, in aggiornamento al P.U.C. vigente (ex art. 43 L. reg. 36/97 e ss.mm.), per la realizzazione su una porzione della suddetta area di circa mq. 63.619, di un fabbricato a destinazione produttiva (in luogo dei fabbricati esistenti) con una superficie agibile di mq. 32.271 (su una superficie coperta di mq.) da adibire a funzioni logistiche (immagazzinamento e lavorazione dei prodotti alimentari destinati al rifornimento di tutti i punti vendita del gruppo nel Nord Italia), con

risanamento dell'attuale area dismessa e realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione;

- 3 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n.6 del 26 febbraio 1990, comprende il compendio interessato dal progetto in regime insediativo ID.MO.A., disciplinato dall'art 46 delle relative Norme di Attuazione;
- 4 il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il cui procedimento di approvazione si è concluso con DD n. 2015/118.0.0/18, in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende l'area e l'edificio oggetto di intervento per lo più in ambito AR-PI, di riqualificazione produttivo industriale (a regime), nonché in ambito con disciplina speciale n. 79 (che rimanda ai contenuti ed alla perimetrazione della scheda n. 27 C del PUC 2000) e, in minor parte, in area ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente;
- 5 che il progetto presentato allo Sportello Unico prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo fabbricato produttivo con funzioni logistiche di S.A. pari a mq. 32.271 destinato a locali produttivi (immagazzinamento e lavorazione prodotti alimentari), uffici e parcheggi in copertura e la sistemazione dell'area circostante a viabilità interna, verde privato e parcheggi privati, nonché l'adeguamento della viabilità pubblica in corrispondenza del progettato insediamento;
- 6 per quanto riguarda la dotazione di spazi a standard - di entità minima pari a mq, il progetto prevede di destinare a verde pubblico complessivi mq. 6.210, precisamente localizzati ai margini dell'insediamento produttivo e precisamente lungo Salita Inferiore Murta (mq. 2.854, lotto A) e lungo Passo dei Barabini (mq. 3.356, lotto B);
- 7 che il progetto presentato allo Sportello Unico per le imprese si compone dei seguenti elaborati:

.....
.....
.....
.....

Visti

- la Legge Regione Liguria n. 25/1995;
- la circolare Regione Liguria n. 59132/1047 del 17/05/1995;
- la Legge Regione Liguria n. 36/97 e ss.mm.;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento paesistico approvato con D.C.R. n. n.6 del 26 febbraio 1990;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;
- la Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i;
- Il Progetto Definitivo di P.U.C., concluso con DD 2015/118.0.0/18, entrato in vigore il 3 dicembre 2015;

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante del presente atto,

Il sottoscritto, nato a il giorno e residente a, via, C.F., in qualità di Legale Rappresentante della Società Sogegross S.p.A., con sede a Genova, via Lungotorrente Secca n. 3/4, C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova 01226470993, per l'ipotesi di definitiva approvazione del progetto di cui in premesse e dei connessi aggiornamenti al P.U.C. (come meglio descritti negli elaborati progettuali) si obbliga a quanto segue nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

Articolo 1 Premessa

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

La Soc. Sogegross. S.p.A., in qualità di proprietaria dell'area individuata in tinta rossa nella planimetria allegata sub _____ assume gli impegni e le obbligazioni previste dalla presente convenzione.

Articolo 2 Oggetto

Costituisce oggetto del presente atto la definizione degli obblighi connessi all'attuazione del progetto (rubricato con il n. S.U. 158/2017), in aggiornamento al P.U.C. vigente, per la costruzione del fabbricato produttivo in località Trasta, via Polonio (in luogo dei fabbricati produttivi esistenti) e la

sistemazione delle aree circostanti, subordinatamente all'approvazione e all'accettazione degli stessi da parte dei competenti organi comunali.

Articolo 3 Opere di urbanizzazione

In particolare, la Società Sogegross si obbliga nei confronti del Comune di Genova a realizzare a propria cura e spese, in attuazione del progetto edilizio di cui in premessa, i seguenti interventi, costituenti opere di urbanizzazione:

- 1) viabilità pubblica (rotonda veicolare e adeguamento asse viario di via Polonio nei pressi della nuova attività);
- 2) verde pubblico lungo salita Inferiore Murta (lotto A) e Passo dei Barabini (lotto B).
- 3) Parcheggio pubblico e viabilità pubblica in prossimità dell'ingresso
- 4) ripristino continuità pedonale della strada comunale Passo Barabini di Teglia.

Articolo 4 Termini e modalità di esecuzione

1. La Società si obbliga ad ultimare i lavori di cui al precedente articolo 3, entro il termine di legge di tre anni dal rilascio del relativo permesso di costruire e comunque entro il termine di ultimazione delle opere private.

2. La completa ultimazione ed il positivo collaudo delle opere di urbanizzazione è condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità del fabbricato produttivo in progetto.

Articolo 5 Affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 in quanto opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e di importo inferiore alla cd. soglia comunitaria, sono escluse della applicazione del D.Lgs.vo 50/2016 (ai sensi dell'art. 36, comma 4) e pertanto saranno realizzate direttamente a cura e responsabilità di Sogegross, che sarà tenuto ad affidarne la realizzazione a soggetto in possesso dei prescritti requisiti di qualificazione professionale.

2. Sogegross si obbliga a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo e comunque prima dell'inizio dei lavori

privati, la progettazione definitiva ed 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 6 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire) e 7 (importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali).

3. Sogegross si obbliga ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni motivatamente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà controllata dall'Ufficio Alta Sorveglianza del Comune; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

5. Le date di inizio lavori delle varie opere dovranno essere comunicate dalla Società, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di almeno dieci giorni, all'Area Grandi Progetti Territoriali, al suddetto Ufficio alta sorveglianza ed al Settore Edilizia Privata.

Articolo 6 Collaudo e Direzione Lavori

1. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo anche in corso d'opera e comunque definitivo, in conformità alla vigente normativa, entro 90 giorni dalla comunicazione di fine lavori inviata all'ufficio Alta Sorveglianza.

2. Il collaudo sarà effettuato da un professionista incaricato dalla Società, d'intesa con il Comune, entro e non oltre un mese dall'inizio dei lavori; delle relative operazioni sarà redatto apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti. Ove il collaudatore lo ritenga necessario potrà essere effettuato un collaudo statico anche in corso d'opera, con redazione del relativo verbale sottoscritto da entrambe le parti.

3. Fino all'ultimazione delle operazioni di collaudo, la Società dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ed alla sicurezza dei cantieri.

4. In caso di anticipata consegna, su richiesta del Comune, anche di una sola parte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, gli oneri di manutenzione

ordinaria e straordinaria nonché di gestione faranno carico al Comune fin dalla sottoscrizione del verbale di consegna (salvo e impregiudicato il buon esito del collaudo).

5. Nel caso di esito negativo dei collaudi il Comune provvederà a comunicare al soggetto attuatore le relative osservazioni entro il termine di 10 giorni, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

Articolo 7 Scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, saranno scomputati, al momento del rilascio del titolo abilitativo, i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3, 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 verranno 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.

3. Qualora il costo effettivo della realizzazione delle opere di urbanizzazione 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 delle opere.

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 del permesso di costruire.

Articolo 8 Dimensionamento e disciplina degli standards urbanistici

1. Il soggetto attuatore si impegna a cedere o comunque a destinare all'uso pubblico una superficie di complessivi mq. 13.400 (a fronte di un fabbisogno per il lotto di intervento di mq.), precisamente individuati lungo Salita Inferiore Murta e lungo Passo dei Barabini. La superficie eccedente potrà essere considerata ai fini dell'obbligo di cessione di standards in caso di futuri interventi relativi alla confinante proprietà esterna al lotto di intervento che dovessero essere approvati nel periodo di vigenza dell'attuale PUC

Articolo 9 Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Società presterà all'atto del rilascio dei provvedimenti di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, specifiche garanzie finanziarie per importi pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere stesse, risultante dal relativo computo metrico-estimativo, debitamente validato dagli uffici comunali competenti. L'importo sarà maggiorato del 10% (dieci per cento), misura atta a garantire la Civica Amministrazione delle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della Società.

2. Dette garanzie sono prestate mediante polizza bancaria o assicurativa, a prima richiesta, emessa da primaria Compagnia, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 5 del presente articolo.

3. Gli importi delle polizze saranno aggiornati d'ufficio, in ragione degli importi risultanti dai computi metrici estimativi che saranno presentati da Sogegross con la progettazione esecutiva delle opere. Detti importi potranno altresì essere aggiornati d'ufficio rispetto all'eventuale aumento dei costi delle opere edili determinati con riferimento al prezzo.

4, Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, comma 2, del Codice Civile, ferma restando la responsabilità solidale della società e della Compagnia Assicuratrice. La Compagnia non potrà eccepire al Comune l'eventuale mancato pagamento del premio, né avvalersi del termine di cui all'articolo 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, con solo rilievo dell'inadempimento.

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

6. Le garanzie relative alle opere di urbanizzazione potranno essere svincolate fino alla concorrenza del 75% (settantacinque per cento) dei relativi importi, a richiesta di Sogegross (o suoi aventi causa), allorchè 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, mentre l'importo residuo sarà svincolato con la stipulazione degli atti di cessione o di asservimento delle singole opere di urbanizzazione cui le garanzie di riferiscono.

7. Ancorchè 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 possono arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.

Articolo 10 Inadempienze

1. In caso di inadempienza della parte privata o suoi aventi causa alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni

penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

2. Il Comune potrà chiedere, in danno della Società, l'adempimento, previa diffida -e, in caso di inosservanza della diffida, la risoluzione- nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati nella presente convenzione per l'attuazione di quanto previsto, salvo i casi di forza maggiore o di proroga concessa dal Comune;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, per mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) inottemperanza agli obblighi di rifusione e di garanzia di cui ai precedenti articoli relativi alle garanzie;
- d) rifiuto a stipulare gli atti di cessione o di asservimento, ovvero di provvedere alla consegna delle aree degli immobili, con le modalità e nei termini della presente convenzione;
- e) mancato inserimento, da parte di Sogegross, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole all'uopo previste dalla presente convenzione;
- f) reiterati e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

3. In caso di risoluzione rimarranno definitivamente e gratuitamente acquisiti al Comune le opere di urbanizzazione, manufatti, aree e impianti ad esso pervenuti per effetto della presente convenzione, senza che la Società e i suoi aventi causa possano chiederne al Comune la restituzione, il rimborso o il pagamento.

Articolo 11 Elezione di domicilio

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, Sogegross

dichiara di eleggere domicilio presso la sua sede in Genova, via Lungotorrente Secca n. 3

2. Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno ai sensi del precedente comma, se non sia previamente comunicata al Comune con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e/o parziale a terzi del compendio immobiliare.

Articolo 12 Spese

1. Tutte le spese, tributi ed importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione ed ogni altra cosa accessoria, sono a carico di Sogegross, la quale chiede tutte le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.

2. Restano altresì a carico della Società:

- a) i compensi e le spese, comprese quelle di progettazione e relative varianti, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione dei lavori, eventuale assistenza ai lavori, collaudi, eventuale assistenza ai collaudi;
- b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento ecc. delle aree.

Articolo 12 Foro competente

Per ogni controversia inerente all'interpretazione ed all'esecuzione della Convenzione è competente il Foro di Genova.

Articolo 13 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa rinvio alla Legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, al Decreto Presidenziale 6 giugno 2001, numero 380 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Legge Regione Liguria 4 settembre 1997, numero 36 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Legge Regione Liguria 6 giugno

2008, numero 16 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Legge Regione Liguria 7 aprile 1995, numero 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..

Data

Firma autenticata

fm/fasc. non processuali/soc. basko sogegross/trasta2017/atto unilaterale d'obbligo