COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-118.0.0.-1

L'anno 2021 il giorno 05 del mese di gennaio il sottoscritto Berio Paolo in qualità di dirigente delegato di Direzione Urbanistica, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c. 2 legge n. 241/1990 – Forma simultanea - modalità sincrona

Adottata il 05/01/2021
Esecutiva dal 05/01/2021

05/01/2021	BERIO PAOLO

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-118.0.0.-1

OGGETTO Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c. 2 legge n. 241/1990 – Forma simultanea - modalità sincrona

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

con Determinazione Dirigenziale n. 2012/118.18.0/42 del 14/05/2012 è stato approvato in Conferenza di Servizi il progetto relativo alla realizzazione di due edifici residenziali in Via Bainsizza, in attuazione del "Programma Comunale per il Social Housing" per la creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (approvato con D.G.C. n. 768/2007);

l'intervento risultava cofinanziato dalla Regione Liguria ai sensi della D.G.R. n. 314/10 con un contributo pari a € 2.159.325,12;

successivamente A.R.T.E. ha ritenuto di non dare seguito all'intervento per la creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), valutando una diversa iniziativa volta alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata che, per essere approvata, avrebbe comportato la necessità di una modifica alla strumentazione urbanistica allora vigente e quella operante in salvaguardia;

detta problematica è stata superata con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 03/12/2015;

il procedimento in argomento discende quindi dalla rinuncia di A.R.T.E. a dare attuazione al progetto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) già autorizzato e dalla volontà della stessa A.R.T.E. di proporre un nuovo progetto, finalizzato alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata;

a seguito di istanza di A.R.T.E., con note prot. 213008 del 20/06/2016 il Comune di Genova ha indetto una Conferenza di Servizi per l'approvazione dell'intervento in oggetto; con nota prot. 213040 del 20/06/2016 è stata data comunicazione ai Settori comunali; con nota prot. 208056 del 15/06/2016 è stata data comunicazione al Municipio IX Levante ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

in data 28/06/2016 si è tenuta la seduta referente della Conferenza di Servizi in oggetto;

Premesso ancora che:

la proposta progettuale esaminata in sede di Conferenza di servizi prevedeva la realizzazione di due edifici, impostati a quote diverse separati dalla "mattonata", destinati a Edilizia Residenziale Sociale, denominati edificio A (cinque piani e 9 appartamenti) con accesso da Via Brigata Salerno ed edificio B (cinque piani fuori terra, uno seminterrato e 10 appartamenti) con accesso da Via Bainsizza. Le unità immobiliari, di taglio medio piccolo, saranno dotate di cantina, al piano terra per l'edificio A e al piano seminterrato per l'edificio B, e di posti auto a raso nelle aree di pertinenza esterne limitrofe ai due fabbricati;

la S.A. complessiva della originaria proposta è stata determinata dal progettista in mq. 1.098,37, ripartita in mq. 521,78 per il corpo A e mq. 576,59 per il corpo B;

l'area interessata dal suddetto intervento è costituita dai mappali 206, 207, 215, 466, 672, 673, 674 di proprietà A.R.T.E. in forza dell'atto notaio Tommasini rep. 11897 del 7/4/1908, è ubicata nel quartiere di Sturla ed è compresa tra l'edificio della A.S.L. 3 a monte e gli edifici dei Carabinieri a valle; il lotto è attraversato diagonalmente da una mattonata di proprietà A.R.T.E., di accentuata pendenza, che consente il collegamento pedonale tra via Brigata Salerno e la stessa via Bainsizza;

Dato atto che:

a fronte della S.A. complessiva originariamente prevista, pari a mq. 1.098,37, nonché ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 comma 1 lettera a) delle Norme Generali del PUC, per il quale la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico deve essere pari al 40% della S.A., la dotazione di spazi pubblici connessi all'intervento è stata calcolata in mq. 1.098,37 * 40% = mq. 439,35;

la tavola AD015 rev. 1 allegata all'istanza individua, a tal fine, una superficie di parcheggio da asservirsi all'uso pubblico pari a mq. 313 e pertanto – sulla base dei suddetti parametri - risulta dovuta una quota residuale di spazi pubblici pari a mq. 126,35, da monetizzarsi ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 delle Norme Generali del PUC;

la stessa tavola rappresenta, inoltre, gli interventi di sistemazione delle percorrenze pedonali che ARTE eseguirà su parte dei sedimi di via Bainsizza e di via Brigate Salerno, nonché gli interventi di sistemazione sulla scalinata esistente, attualmente di proprietà di tale Ente, che come richiesto dal Settore Spazi Urbani Pubblici, con nota prot. n. 239035 in data 11 luglio 2016, dovrà essere ceduta alla Civica Amministrazione, previo idoneo frazionamento, a lavori ultimati;

Dato atto ancora che:

il Comune di Genova, con l'allegata Delibera di Giunta Comunale n. D.G.C.-2019-94 del 09/04/2019, ha espresso parere favorevole al progetto ed ha approvato lo schema di Convenzione urbanistica tra il Comune ed A.R.T.E.;

con nota prot. 12373 del 16/10/2019, indirizzata alla Direzione Urbanistica, A.R.T.E. ha espresso la volontà di stralciare dal procedimento di Conferenza dei Servizi la realizzazione della palazzina "A" e delle relative aree di pertinenza, impegnandosi al mantenimento degli obblighi convenzionali,

relativi alle opere di urbanizzazione da realizzare, assunti con lo schema di convenzione approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 94/2019;

in esito alla rinuncia di cui sopra la proposta progettuale prevede la realizzazione della sola S.A. dell'edificio "B", pari a mq. 576,59, a cui corrisponde una superficie di mq. 230,64 (40 % S.A.) da garantirsi quali standard ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 comma 1 lettera a) delle Norme Generali del PUC;

gli spazi standard individuati nello schema di Convenzione sopra richiamato risultano quantitativamente superiori al minimo normativamente da garantire (mq. 313>mq. 230,64) e pertanto, a seguito della nuova proposta progettuale, viene superata l'esigenza di monetizzare gli spazi standard originariamente non garantiti;

con propria relazione datata 20 novembre 2019 la Direzione Urbanistica, trattandosi di variante in riduzione e considerata la volontà di A.R.T.E. di mantenere gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento, ha rilasciato le proprie valutazioni favorevoli alla nuova proposta progettuale;

con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno, rep. n. 53085 – racc. n. 37713 in data 29 ottobre 2020, è stata stipulata tra il Comune di Genova e A.R.T.E. la Convenzione relativa agli obblighi connessi al presente procedimento;

Dato atto altresì che:

la Direzione Politiche della Casa con Determinazione Dirigenziale n. 2018-179.0.0.213 ha approvato l'Atto unilaterale d'impegno/Schema di Convenzione sottoscritto dall'Amministratore Unico di A.R.T.E. della Provincia di Genova contenente la determinazione del valore di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzarsi, oltre ai requisiti dei destinatari;

a seguito della nota prot. 12373 del 16/10/2019, con la quale A.R.T.E. ha espresso la volontà di stralciare dal procedimento di Conferenza dei Servizi la realizzazione della palazzina "A", la Direzione Politiche della Casa ha ritenuto che tale modifica del progetto comportasse la nullità di una parte dell'Atto d'impegno/Schema di convenzione già approvato con Determinazione Dirigenziale sopra citata;

la stessa Direzione Politiche della Casa, in data 5 dicembre 2019, ha conseguentemente emesso la Determinazione Dirigenziale n. 2019-179.0.0.-413 avente ad oggetto "Approvazione dell'Atto Unilaterale d'impegno/schema di convenzione per la determinazione dei requisiti dei destinatari degli alloggi in regime di edilizia convenzionata da realizzarsi da parte di A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova nell'area di cui è proprietaria in via Bainsizza, per stipulare la convenzione con il Comune di Genova, ai sensi degli arti. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia DPR n.380/2001. Definizione del valore massimo individuato per la vendita e la locazione degli alloggi" con la quale ha annullato la precedente Determinazione Dirigenziale n. 2018-179.0.0.213 ed ha approvato l'Atto Unilaterale d'impegno/schema di convenzione redatto sulla nuova soluzione proposta da A.R.T.E.;

con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno, rep. n. 53086 – racc. n. 37714 in data 29 ottobre 2020 è stata stipulata tra il Comune di Genova e A.R.T.E. la Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001;

Considerato che:

l'intervento interessa anche una modesta porzione d'area di proprietà del Demanio dello Stato in corrispondenza di via Brigata Salerno;

con nota prot. n. 229774 in data 2 luglio 2018 il Comune di Genova ha formulato istanza all'Agenzia del Demanio per la dismissione di una porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato" individuata al Nuovo Catasto Terreni Foglio 81, sez. 1 Genova mappale 908 (derivata dalla particella 811) ai fini della successiva locazione in favore del Comune di Genova, per utilizzo quale viabilità pubblica;

con nota prot. n. 4952 in data 30 maggio 2019 l'Agenzia del Demanio ha comunicato la disponibilità a sottoscrivere una concessione onerosa finalizzata all'utilizzazione dell'area sopra identificata come viabilità pubblica;

Considerato altresì che nell'ambito del procedimento sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti/Aziende, tutti allegati al presente provvedimento:

- Regione Liguria nota prot. Urbanistica n. 408197 del 07/12/2016 - parere di conformità al Piano di Bacino Ambito 14 Favorevole con condizioni;
- IRETI SPA con nota prot.n. RT019714-2016 del 7 dicembre 2016 - parere favorevole con prescrizioni;

Visti i pareri motivati dei civici Settori convocati, costituenti allegato parte integrante della allegata Delibera di Giunta Comunale n. D.G.C.-2019-94 del 09/04/2019, di seguito elencati:

- Settore Spazi Urbani Pubblici – nota prot. n. 239035 dell'11/07/2016, parere favorevole con prescrizioni;
- Settore Spazi Urbani Pubblici – nota prot. n. 406437 del 05/12/2016, conferma parere favorevole
- Energy Manager – UGET – nota prot. n. 370679 del 04/11/2016, conferma parere favorevole;
- Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Geologico – nota prot. n. 387661 del 17/11/2016, parere favorevole;
- Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi – Ufficio Accessibilità – nota prot. n. 138709 del 26/04/2017, parere favorevole condizionato;
- Direzione Mobilità – U.O.C. Trasporti, Sviluppo, Viabilità, Infrastrutture e Pareri – nota prot. 26373 del 25/01/2017, richiesta integrazioni;
- Direzione Mobilità – U.O.C. Trasporti, Sviluppo, Viabilità, Infrastrutture e Pareri – nota prot. n. 137205 del 21/04/2017, parere condizionato;
- Direzione Urbanistica, relazione datata maggio 2017 dalla quale si evince che l'intervento risulta conforme sia alla strumentazione urbanistica vigente sia alla pianificazione di livello territoriale;
- Direzione Urbanistica – Ufficio Alta Sorveglianza nota datata 13/07/2018

Vista la Relazione Urbanistica datata 20 novembre 2019, anch'essa allegata;

Vista la fideiussione rilasciata dalla Banca CARIGE in data 16 dicembre 2020, per un importo pari a € 147.845,01, posta a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico della società A.R.T.E.;

Vista la documentazione progettuale costituita dai seguenti elaborati:

- **AD-001_3** Planimetria di rilievo con indicazione alberature esistenti
- **AD-002_2** Planimetria con l'individuazione delle proprietà (*su base rilievo*)
- **AD-002B_4** Planimetria con l'individuazione delle proprietà (*su base progetto*)
- **AD-003_4** Planimetria Generale _ Stato Attuale / Progetto / Confronto

- **AD-003A_6** Planimetria Generale _ Sistemazioni esterne con indicazione alberature di progetto
- **AD-003B_4** Prospetto Generale _ Sistemazioni esterne
- **AD-004_D** Sezioni Territoriali _ Stato Attuale / Progetto / Confronto
- **AD-005_C** Edificio A_Pianta Piano Interrato/Terra/Primo/Secondo/Terzo/Quarto/Coperture *(stralciata a seguito rinuncia formale con nota prot. n°12373 del 16/10/19)*
- **AD-006_B** Edificio A_Prospetti Nord/Sud/Ovest/Est *(stralciata a seguito rinuncia formale con nota prot. n°12373 del 16/10/19)*
- **AD-007_C** Edificio A_Sezioni Longitudinali e Trasversali *(stralciata a seguito rinuncia formale con nota prot. n°12373 del 16/10/19)*
- **AD-008_D** Edificio B_Pianta Piano Interrato/Terra/Primo/Secondo/Terzo/Quarto/Pianta Coperture
- **AD-009_C** Edificio B_Prospetti Nord/Sud/Ovest/Est
- **AD-010_C** Edificio B_Sezioni Longitudinali e Trasversali
- **AD-011_2** Calcolo grafo analitico Superficie Agibile ed Accessoria
- **AD-012_3** Progetto Edificio 1/Edificio B _ Superamento barriere architettoniche
- **AD-012A_5** Planimetria generale aree esterne _ Superamento barriere architettoniche
- **AD-013_A** Planimetria Coperture _ Prevenzione cadute dall'alto
- **AD-014_D** Permeabilità del suolo e smaltimento acque meteoriche
- **AD-015_5** Planimetria generale aree a standard e scomputo oneri di urbanizzazione

che, ancorché non materialmente allegata, si intende parte integrante del presente atto. Copia della stessa è conservata presso la Direzione Urbanistica;

Visti gli adempimenti di rito per cui si richiamano integralmente le norme di legge e l'allegato parte integrante del presente provvedimento denominato: "Adempimenti connessi alle fasi di realizzazione dell'opera";

Ritenuto di precisare che entro la data di fine lavori dovrà essere prodotto idoneo atto pubblico, registrato e trascritto a favore del Comune di Genova, con il quale:
- risulti assoggettata a "servitù non aedificandi" la superficie del lotto d'intervento, secondo i parametri previsti dal vigente PUC;
- i progettati spazi di parcheggio pertinenziale ad uso privato risultino asserviti al fabbricato ed assoggettati a vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio;

Ritenuto di precisare ulteriormente che in sede di progettazione esecutiva dovranno essere concordati:
- i materiali di facciata per una razionalizzazione delle scelte a favore di linguaggi coerenti fra loro concordando in tale sede, con l'Ufficio colore della U.O.C. Paesaggio, la redazione di apposita scheda colore;
- le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne compresi i muri di contenimento del terreno, razionalizzando le scelte materiche e di finitura anche in rapporto alla definizione geometrica delle aree verdi;

Visto l'art. 14 e successivi della legge 241/90 così come successivamente modificato ed integrato;

Visti gli artt. 6 e 107 del Decreto Legislativo 267 del 18/8/2000;

Visto il D.P.R. 327/01;

Visti gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova che, in conformità ai principi dettati dal Decreto Legislativo 267 del 18/8/2000, disciplina le funzioni ed i compiti della dirigenza;

Verificata l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi relativamente al provvedimento di che trattasi, ai sensi dell'art. 6 bis L.241/1990 s.m.i

adotta la seguente

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA

del procedimento di cui all'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 avente ad oggetto la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16), come sopra indetta e svolta, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati.

Copia della presente Determinazione sarà trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento.

La Determinazione è immediatamente efficace posto che la sua adozione consegue all'approvazione unanime da parte di tutte le Amministrazioni coinvolte.

La presente determinazione:
- viene notificata al Proponente che è tenuto all'osservanza delle prescrizioni contenute nei pareri dei Settori Comunali ed Enti, pareri allegati tutti quali parte integrante. Per ogni altra prescrizione non riportata nel presente provvedimento si rimanda interamente alle note in esso citate;
- costituisce una presunzione della conformità delle opere progettate e non esonera dall'obbligo di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria responsabilità, anche nei riguardi dei diritti dei terzi.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso il Comune di Genova – Direzione Urbanistica, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

La presente Determinazione è stata redatta nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali ed è soggetta alle forme di pubblicità previste dal D. Lvo. 33/2013.

Unità organizzativa responsabile della istruttoria: Direzione Urbanistica
Responsabile del procedimento: Arch. Laura Petacchi

Per il Direttore
Il Dirigente
Dott. Paolo Berio

N.B. Nelle comunicazioni allo Sportello Unico per l'Edilizia, a mezzo del "portale people", dovrà essere utilizzato il seguente numero identificativo del progetto: 10714/2016

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

COMUNE DI GENOVA

Genova, 20.06.2016
Prot. 213040

OGGETTO: **CDS 08/16** Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova

Seduta Referente 28 Giugno 2016

Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti
- Ufficio Geologico

- Settore Urbanistica
  - Ufficio Procedimenti Concertativi
  - Ufficio Alta Sorveglianza

Direzione Opere Idrauliche e Sanitarie

Direzione Ambiente Igiene
- Ufficio Risanamento Acustico

Energy Manager

Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi
- Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche

Settore Politiche Attive per la Casa
- Ufficio Programmi di Edilizia Residenziale Sociale

Direzione Manutenzione e Sviluppo Municipi
- Settore Spazi Urbani Pubblici

Si comunica che il giorno **28 Giugno 2016 alle ore 9,30** presso il Comune di Genova - Via di Francia **24° piano sala Riunioni**- si terrà la Conferenza in oggetto indicata per l'illustrazione del progetto.

Prego intervenire assicurando la presenza di qualificato/i rappresentate/i.

Al più presto sarà resa disponibile copia degli elaborati progettuali, si ricorda che il parere di competenza dovrà pervenire anche in formato word all'indirizzo conferenzeservizi@comune.genova.it.

Cordiali saluti

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Il Direttore
Arch. Silvia Capurro

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 - 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577773 – 77776 – 77141– Fax 0105577861
|comunegenova@postemailcertificata.it -- conferenzeservizi@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

Genova, 20.06.2016
Prot. n. 213008

OGGETTO: **CDS 08/16** Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova

Seduta Referente 28 Giugno 2016

REGIONE LIGURIA
- Settore Difesa del Suolo Genova
Via G. D'Annunzio 111-III° piano
16121 Genova fax 010/5484848

MINISTERO DELLE FINANZE
Agenzia del Demanio
Via Finocchiaro Aprile 1
16129 Genova fax 010/5373399

ENEL DISTRIBUZIONE SPA
INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA
Macro Area Territoriale Nord Ovest
Sviluppo Rete Piemonte e Liguria

Telecom
Via B. Bianco 1 - 3° piano
16127 GENOVA fax 010/5978415

IRETI SPA
Via Piacenza 54
16138 Genova

A.R.T.E.
Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova
Via Bernardo Castello 3
16121 Genova fax 010/5390218

Arch. Federica Chiora
Via B. Castello 3
16121 Genova fax 010/5390218
Mail: chiora.arte@gmail.com

COMUNE DI GENOVA

Si comunica il giorno **28 Giugno 2016 alle ore 9,30** presso il Comune di Genova - Via di Francia 1, **24°piano - Sala Riunioni** si terrà la seduta di Conferenza di Servizi in oggetto indicata.

Si ricorda inoltre di produrre idonea delega del rappresentante dell'Ente di appartenenza all'atto della partecipazione ai lavori della Conferenza.

Si ringrazia anticipatamente per la collaborazione e si inviano i migliori saluti.

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Il Direttore
Arch. Silvia Capurro

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 - 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577773 – 77776 – 77141– Fax 0105577861
|comunegenova@postemailcertificata.it -- conferenzeservizi@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

Genova, 15.6.2016
Prot. 208056

OGGETTO: **CDS 08/16** Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova

Seduta Referente 28 Giugno 2016

MUNICIPIO IX LEVANTE
Via Domenico Pinasco 7
16147 Genova

Ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, si informa che il giorno **28 Giugno 2016 alle ore 9,30** verrà presentato in conferenza di servizi il progetto specificato in oggetto.

Nel caso valutaste opportuno esaminare detto progetto sarà ns. cura farlo pervenire ai Vs. uffici in tempi brevi.

Cordiali saluti.

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 - 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577773 – 77776 – 77141– Fax 0105577861
|comunegenova@postemailcertificata.it -- conferenzeservizi@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 09/04/2019

Presiede: Il Sindaco Bucci Marco
Assiste: Il Segretario Generale Reggente Puglisi Vanda

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Bucci Marco	Sindaco	P
2	Balleari Stefano	ViceSindaco	P
3	Bordilli Paola	Assessore	P
4	Campora Matteo	Assessore	P
5	Cenci Simonetta	Assessore	A
6	Fanghella Paolo	Assessore	P
7	Fassio Francesca	Assessore	P
8	Garassino Stefano	Assessore	P
9	Grosso Barbara	Assessore	P
10	Piciocchi Pietro	Assessore	P
11	Vinacci Giancarlo	Assessore	P
12	Viscogliosi Arianna	Assessore	P

DGC-2019-94

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA NELLA PROCEDURA DI CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI ART.14 DELLA L. 241/90 E S. M. ED I., PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NELL'AREA DI VIA BAINSIZZA, IN GENOVA (CDS 08/16) APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE E ARTE

Documento Firmato Digitalmente

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci di concerto con l'Assessore al Bilancio, Patrimonio e Casa Pietro Piciocchi;

Premesso che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 2012/118.18.0/42 del 14/05/2012 è stato approvato in Conferenza di Servizi il progetto relativo alla realizzazione di due edifici residenziali in Via Bainsizza, in attuazione del "Programma Comunale per il Social Housing" per la creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (approvato con D.G.C. n. 768/2007);

- l'intervento risultava cofinanziato dalla Regione Liguria ai sensi della D.G.R. n. 314/10 con un contributo pari a € 2.159.325,12;

- successivamente A.R.T.E. ha ritenuto di non dare seguito all'intervento per la creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), valutando una diversa iniziativa volta alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata che, per essere approvata, avrebbe comportato la necessità di una modifica alla strumentazione urbanistica allora vigente e quella operante in salvaguardia;

- detta problematica è stata superata con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 03/12/2015;

- il procedimento di Conferenza dei Servizi ora in itinere discende quindi dalla rinuncia di A.R.T.E. a dare attuazione al progetto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) già autorizzato e dalla volontà della stessa A.R.T.E. di proporre un nuovo progetto, finalizzato alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata;

Considerato che:

- in data 28/06/2016 si è tenuta la seduta referente della Conferenza di Servizi in oggetto;

- l'area interessata dall'intervento, costituita dai mappali 206, 207, 215, 466, 672, 673, 674 di proprietà A.R.T.E. in forza dell'atto notaio Tommasini rep. 11897 del 7/4/1908, è ubicata nel quartiere di Sturla ed è compresa tra l'edificio della A.S.L. 3 a monte e gli edifici dei Carabinieri a valle; il lotto è attraversato diagonalmente da una mattonata di proprietà A.R.T.E., di accentuata pendenza, che consente il collegamento pedonale tra via Brigata Salerno e la stessa via Bainsizza;

- l'intervento interessa anche una modesta porzione d'area di proprietà del Demanio dello Stato in corrispondenza di via Brigata Salerno;

- la proposta progettuale prevede la realizzazione di due edifici, impostati a quote diverse separati dalla "mattonata", destinati a Edilizia Residenziale Sociale, denominati edificio A (cinque piani e 9 appartamenti) con accesso da Via Brigata Salerno ed edificio B (cinque piani fuori terra, uno semin-

terrato e 10 appartamenti) con accesso da Via Bainsizza. Le unità immobiliari, di taglio medio piccolo, saranno dotate di cantina, al piano terra per l'edificio A e al piano seminterrato per l'edificio B, e di posti auto a raso nelle aree di pertinenza esterne limitrofe ai due fabbricati;

- la S.A. complessiva è stata determinata dal progettista in mq. 1.098,37, ripartita in mq. 521,78 per il corpo A e mq. 576,59 per il corpo B;

- la superficie accessoria risulta complessivamente pari a mq. 183,73, di cui mq. 104,63 per l'edificio A e mq. 79,10 per l'edifico B; entrambi i valori rispettano le limitazioni indicate dall'art. 67 comma 3 della L.R. 16/08 e ss.mm. e ii.;

- i parcheggi pertinenziali, in numero pari a quello delle unità abitative, sono raggiungibili da Via Brigata Salerno, per l'edificio A, e da Via Bainsizza per l'edificio B; sono altresì previsti ulteriori 6 stalli, a carattere pubblico, accessibili da via Bainsizza;

- le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di fasce terrazzate in piena terra, che sostanzialmente mantengono le attuali quote del terreno, utilizzabili ad orti urbani; sulle stesse è prevista la piantumazione di alberature da frutto e specie botaniche dell'area mediterranea (principalmente magnolie);

- i muri di fascia e di confine saranno rivestiti in pietra faccia a vista;

- l'area non risulta soggetta a tutela ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004;

- il P.U.C. vigente comprende l'area d'intervento nell'Ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale AR-UR per il quale vige la seguente disciplina urbanistica speciale n. 44 – via Bainsizza: "*L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq. 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq. 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima mq. 1.500; parcheggi pubblici."*

Dato atto che gli obblighi connessi all'intervento saranno regolati da Convenzione tra A.R.-TE. e Comune di Genova il cui schema, approvato con Decreto n. 31354 del 24/10/18 si allega quale parte integrante del presente atto;

Dato ancora atto che dal citato schema di convenzione si evince, tra l'altro:

- che la parte privata dovrà corrispondere al Comune l'importo di euro 33.735,45 corrispondente alla mancata dotazione di mq. 126,35 di spazi pubblici;

- che sono previste le seguenti opere di urbanizzazione:
  - parcheggio di uso pubblico a raso, per 6 posti auto, accessibile da via Bainsizza;
  - marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata a via Brigata Salerno, marciapiede di collegamento tra la mattonata e la parte terminale di via Brigata Salerno, riqualificazione della mattonata stessa;
  - impianto di smaltimento delle acque bianche, in via Brigata Salerno, sino al punto di allaccio alla rete pubblica.

- che i costi delle predette opere di urbanizzazione ammontano a complessivi euro 134.405,37 così suddivisi:
    - euro 78.305,26 per le opere a scomputo oneri;
    - euro 56.100,11 per le opere non a scomputo oneri;

- che prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prestata idonea fideiussione per un importo di euro 147.845,01, a garanzia della realizzazione delle opere;

Visti i pareri motivati dei civici Settori convocati costituenti allegato parte integrante del presente atto e che di seguito vengono elencati:

- Settore Spazi Urbani Pubblici – nota prot. n. 239035 dell'11/07/2016, parere favorevole con prescrizioni;
- Settore Spazi Urbani Pubblici – nota prot. n. 406437 del 05/12/2016, conferma parere favorevole
- Energy Manager – UGET – nota prot. n. 370679 del 04/11/2016, conferma parere favorevole;
- Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Geologico – nota prot. n. 387661 del 17/11/2016, parere favorevole;
- Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi – Ufficio Accessibilità – nota prot. n. 138709 del 26/04/2017, parere favorevole condizionato;
- Direzione Mobilità – U.O.C. Trasporti, Sviluppo, Viabilità, Infrastrutture e Pareri – nota prot. 26373 del 25/01/2017, richiesta integrazioni;
- Direzione Mobilità – U.O.C. Trasporti, Sviluppo, Viabilità, Infrastrutture e Pareri – nota prot. n. 137205 del 21/04/2017, parere condizionato;

Vista la relazione datata maggio 2017 redatta dalla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti dalla quale si evince che l'intervento risulta conforme sia alla strumentazione urbanistica vigente sia alla pianificazione di livello territoriale;

Ritenuto di precisare ulteriormente che in sede di progettazione esecutiva dovranno essere concordati:

- i materiali di facciata per una razionalizzazione delle scelte a favore di linguaggi coerenti fra loro concordando in tale sede, con l'Ufficio colore della U.O.C. Paesaggio, la redazione di apposita scheda colore;
- le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne compresi i muri di contenimento del terreno, razionalizzando le scelte materiche e di finitura anche in rapporto alla definizione geometrica delle aree verdi;

Visto il verbale della seduta di Conferenza di Servizi referente, allegato;

Vista la nota della Direzione Urbanistica – Ufficio Alta Sorveglianza datata 13/07/2018, allegata;

Vista l'allegata Determinazione Dirigenziale n. 2018-179.0.0-213 del 05/07/2018 della Direzione Politiche della Casa con la quale è stato approvato l'Atto di impegno/Schema di Convenzione per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi in regine di Edilizia Residenziale Sociale convenzionata, schema che contiene, tra l'altro, la determinazione delle agevolazioni applicabili al contributo di costruzione;

Visto l'allegato elenco degli elaborati progettuali grafico/descrittivi;

Per quanto sopra esposto, con le motivazioni e alle condizioni contenute nei pareri dei Civici Settori, si esprime parere favorevole alla realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16);

Vista la L. 241/90 e s.m. e i.;

Visto il D.P.R. 380/01;

Vista la L. R. 16/08 e s.m. e i.;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49 comma I del D. Lgs. n.267/2000;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 comma 2 del decreto legislativo 267/2000 ss.mm.ii.:

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità

D E L I B E R A

1) di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica tra il Comune e ARTE, allegato al Decreto di A.R.T.E. n. 31354 del 24/10/2018;

2) di esprimere, con le condizioni e gli indirizzi formulati nei pareri dei Settori comunali e nelle premesse del presente atto, parere favorevole all'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16);

3) di subordinare l'adozione della determinazione positiva di conclusione del procedimento di Conferenza di Servizi:
- alla firma della Convenzione tra Comune di Genova e A.R.T.E;
- alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, come meglio esplicitato in premessa;
- alla corresponsione della monetizzazione della mancata dotazione di mq.126,35 degli spazi pubblici;

4) di dare mandato alla Direzione Stazione Unica Appaltante – Settore Lavori per gli adempimenti di competenza, ivi comprese le opportune rettifiche/integrazioni di natura tecnico/giuridica, al testo della Convenzione;

5) di dare atto che il presente documento è stato redatto, per quanto consentito dalla legge, nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ex art 134 comma quarto del D.lgs. 267/2000 e s.m.i., per procedere tempestivamente con gli adempimenti funzionali al rilascio del permesso di costruire.

Documento Firmato Digitalmente

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco	Il Segretario Generale Reggente
Marco Bucci	Vanda Puglisi

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0	**Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-119 DEL 02/04/2019**

OGGETTO: Parere del Comune di Genova nella procedura di Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica tra il Comune e ARTE

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE
Decreto n. 31354 del 24/10/18
Settore Spazi Urbani Pubblici – nota prot. n. 239035 dell'11/07/2016
Settore Spazi Urbani Pubblici – nota prot. n. 406437 del 05/12/2016
Energy Manager – UGET – nota prot. n. 370679 del 04/11/2016
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Geologico – nota prot. n. 387661 del 17/11/2016
Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi – Ufficio Accessibilità – nota prot. n. 138709 del 26/04/2017
Direzione Mobilità – U.O.C. Trasporti, Sviluppo, Viabilità, Infrastrutture e Pareri – nota prot. 26373 del 25/01/2017
Direzione Mobilità – U.O.C. Trasporti, Sviluppo, Viabilità, Infrastrutture e Pareri – nota prot. n. 137205 del 21/04/2017
relazione datata maggio 2017 redatta dalla Direzione Urbanistica
verbale della seduta di Conferenza di Servizi referente
Direzione Urbanistica – Ufficio Alta Sorveglianza datata 13/07/2018
Determinazione Dirigenziale n. 2018-179.0.0-213
elenco degli elaborati progettuali
Allegato convenzione

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Documento Firmato Digitalmente

Arte GENOVA

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLO "SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI GENOVA E A.R.T.E. GENOVA RELATIVA AGLI OBBLIGHI CONNESSI AL PROGETTO CDS 8/2016 PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NELL'AREA DI VIA BAINSIZZA, MUNICIPIO IX LEVANTE".**

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO che:

- A.R.T.E. Genova ha presentato in data 14/6/2016 istanza di accesso alla procedura di Conferenza di Servizi, finalizzata all'approvazione di un progetto che prevede la realizzazione di 2 palazzine da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata, nell'area di proprietà tra la via Bainsizza ed il viale Brigata Salerno;

- l'area interessata dall'intervento, di proprietà di A.R.T.E. in forza dell'atto Notaio Tommasini rep. n. 11897 del 7 Aprile 1908 (censita al Catasto Terreni di Genova, Sez. 1, Fg. 79, Mapp. 206-207-215) oltre a piccola porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato" individuata al C.T. Sez.1, Fg. 81, Mapp. 908 (derivata dalla particella 811), è ubicata nella valle del Torrente Sturla, in un'area costituita da parte del versante sottostante via Bainsizza ed è attraversata diagonalmente da una mattonata (di proprietà A.R.T.E.).

- in data 28/6/2016 si è tenuta la seduta referente della Conferenza di Servizi, nel corso della quale è emersa la necessità di adeguare il progetto, secondo quanto raccomandato dalla Conferenza stessa;

- l'intervento prevede l'attuazione, conforme al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015, di 19 alloggi di edilizia residenziale convenzionata ubicati nell'ambito territoriale individuato dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza: *"....destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A.*

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

massima complessiva mq 1.500; parcheggi pubblici".

- per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nell'Ambito AR-UR2 è prevista - quale modalità di attuazione - il permesso di costruire convenzionato, garantendo spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art.7 delle Norme Generali;

- il progetto prevede, tra gli altri, interventi di sistemazione delle percorrenze pedonali su parte dei sedimi di via Bainsizza e via Brigata Salerno, interventi di sistemazione dell'esistente mattonata, insistente su sedime di proprietà A.R.T.E., nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico;

- il Comune di Genova ha chiesto - a lavori ultimati e previo frazionamento - la cessione del sedime della su citata mattonata e ha formulato istanza all'Agenzia del Demanio per la dismissione della già menzionata porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato", individuata al C. T. Sez.1, Fg. 81, Mapp. 908 ai fini della successiva locazione in suo favore, per utilizzo quale viabilità pubblica;

- il Comune di Genova ha richiesto all'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 229774 in data 02/7/2018 l'assenso all'esecuzione del progetto in esame ed alla consegna ad A.R.T.E. e/o aventi causa, per la realizzazione dei lavori di cui al progetto stesso;

- per giungere all'approvazione del progetto è necessario sottoscrivere una Convenzione che preveda gli obblighi per il soggetto attuatore ai fini urbanistici;

CONSIDERATO che:

- in merito all'esonero dal contributo di costruzione di cui all'art. 39, comma 5 e 6 della L.R. 16/08 e s. m. e i. relativamente all'edificio dedicato alla realizzazione di 10 alloggi a destinazione residenziale in regime edilizia convenzionata, lo stesso è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.17, comma 1, D.P.R. n.380/2001, essendo esonerato il costo di costruzione mentre, relativamente all'edificio per un numero di 9 alloggi a destinazione residenziale in regime di canone moderato con vincolo a 25 anni, è esente dall'onere afferente al contributo di costruzione ai sensi della D.G.C. n.131/2014.

CONSIDERATI altresì:

- gli obblighi dell'Azienda nei confronti del Comune di Genova che comportano:

  - per quanto attiene la "Monetizzazione degli spazi pubblici mancanti" ex art.3 della Convenzione, la corresponsione - all'atto del rilascio del Permesso di

Arte
GENOVA

costruire - della somma di euro 33.735,45 (passibile di aggiornamento) che, qualora rateizzata, "*dovrà essere garantita, per la parte non corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di costruire, da idonea fideiussione e, in ogni caso, essere integralmente corrisposta prima della richiesta di certificato di agibilità relativo al complesso privato*";

- la corresponsione del "Contributo per oneri di urbanizzazione" ex art.4 all'atto del rilascio del titolo abilitativo "*nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo*", contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dal quale verrà scomputato ex art.6 – al momento del rilascio del titolo abilitativo – il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare;

- nell'ambito delle "Garanzie" ex art.14, oltre altre prescrizioni anche relative alla monetizzazione, la presentazione all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo di apposita fideiussione pari a euro 147.845,91 a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione.

SU PROPOSTA:

della Struttura Patrimonio e Programmazione,

DECRETA N. 31354

richiamate integralmente le premesse,

1. di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'allegato Schema di Convenzione urbanistica e suoi allegati (All.1), tra il Comune di Genova e A.R.T.E. Genova finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento per la costruzione di 10 alloggi a destinazione residenziale in regime di edilizia convenzionata e 9 alloggi a destinazione residenziale in regime di canone moderato con vincolo a 25 anni in Via Bainsizza in Genova;

2. di procedere alla sottoscrizione del suddetto Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

3. di dare atto che nulla osta alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica su menzionata, apportando – se necessario- modifiche non sostanziali;

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

RINA
ISO 9001

Arte
GENOVA

4. di rimandare a successivo provvedimento da assumersi a cura della Struttura Tecnica l'imputazione degli oneri da corrispondere all'atto del rilascio del Permesso di costruire.

MANDA

alla Segreteria dell'Amministratore Unico per la trasmissione del presente provvedimento all'Organismo di Vigilanza aziendale mediante e-mail da inviare all'indirizzo e-mail odv@arte.ge.it, al fine di adempiere agli obblighi di cui alla normativa relativa all'Organismo di Vigilanza aziendale istituito ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo 231/2001.

24 OTT. 2018

L'Amministratore Unico
Ing. Girolamo Cotena

V.to
Il Responsabile
Ufficio Programmazione e Sviluppo Iniziative
Enrico Rissone

V.to
Il Responsabile
Ufficio Appalti e Contratti
Arch. Viviana Traverso

V.to
Il Dirigente
Struttura Tecnica
Ing. Giovanni Paolo Spanu

V.to
Il Dirigente
Struttura Amministrazione e Gestione
per la verifica della regolarità contabile
Dott. Paolo Gallo

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

COMUNE DI GENOVA

243 / 17 / 06

Prot. n° 239035
In data 11-07-2016

OGGETTO: **CDS 08/16**
Realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale in Via Bainsizza
Parere di competenza

Alla Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
SEDE

Con riferimento al progetto di cui in oggetto, di cui alla seduta referente di Conferenza dei Servizi tenutasi in data 28.6 u.s., esaminate le tavole di interesse, si esprime il parere favorevole di competenza dello scrivente Settore, evidenziando che:

- come visibile sull'allegato stralcio, l'area su cui sorgeranno i due nuovi edifici residenziali è posta fra le parti terminali della strade comunali Via Bainsizza e Via Brigata Salerno, ed in corrispondenza di una scalinata di raccordo fra le due quote stradali, che tuttavia non compare a Catasto Terreni e non è formalmente classificata in alcun modo: si prende atto che, come desumibile dalla Tav.002 B, l'intera area su cui insiste la scalinata e dove sorgeranno gli edifici è a tutt'oggi di proprietà di A.R.T.E.
- alla luce delle previsioni progettuali di cui, fra l'altro, alla Tav. 003 A, si ritiene che sia logico proporre che, al termine dei lavori, l'area complessiva venga frazionata in modo da cedere formalmente il sedime della scalinata alla Civica Amministrazione in modo che la scalinata divenga pubblica a tutti gli effetti, mentre le aree dei due edifici, inclusi i relativi parcheggi e spazi stradali esterni restino privati, siano chiusi da sbarre con relativa concessione di Passo Carrabile, in modo che siano chiare le competenze manutentive e le responsabilità in caso di futuri sinistri
- per quanto riguarda i lavori, posto che è prevista la demolizione degli attuali piccoli volumi edilizi addossati al ciglio lato Est di Via Bainsizza, si chiede di essere informati dell'effettivo avvio dei lavori in modo da poterne verificare l'esecuzione, onde prevenire possibili situazioni di rischio per la pubblica incolumità
- si segnala infine che parrebbe essere necessario, per allacciare i due edifici alle esistenti reti nera e bianca, realizzare due allacci piuttosto lunghi verso l'inizio delle due reti pubbliche in Via Brigata Salerno all'altezza del civ.60 (vd. stralcio relativo), salvo non si ottenga che IRETI s.p.a. prolunghi le condutture esistenti sino all'inizio della scalinata, presso cui portare le varie condutture private di allaccio

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)

STAZ 10793-C:GATTI\PARERI\CDS 08_16 BAINSIZZA\PARERE.DOC

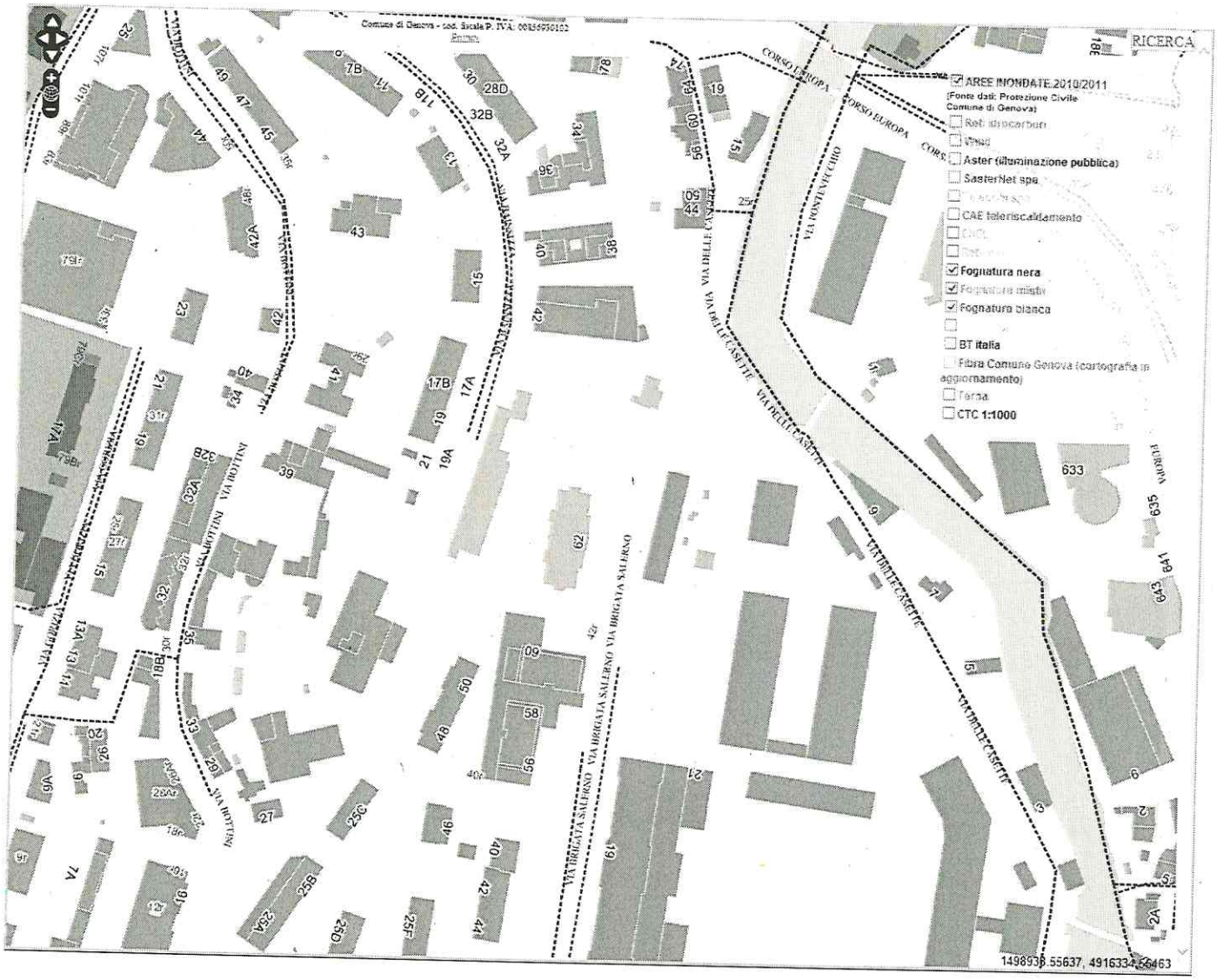
Allegati: Stralcio planimetrico dell'area / Stralcio reti nera e bianca stradale

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi – Settore Spazi Urbani Pubblici |
Via di Francia 3 (Matitone, 3° piano) | 16149 Genova |
Tel 0105573371 – Fax 0105574941 | spaziurbanipubblici@comune.genova.it |
www.visitgenoa.it |

Stralcio planimetrico dell'area

Stralcio reti nera e bianca esistenti



COMUNE DI GENOVA

243/17/06

Prot. n° 406437
In data - 5 DIC. 2016

OGGETTO : **CDS 08/16**
Realizzazione edifici di Edilizia Residenziale Sociale in Via Bainsizza
Parere inerente la revisione progettuale

Alla Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
SEDE

Con riferimento alla comunicazione prot. n°368619 in data 3.11.2016 con cui è stato trasmessa la Revisione A del progetto dell'intervento edilizio in oggetto, si conferma il parere favorevole precedentemente espresso, dato che le modifiche progettuali non interferiscono con i sedimi stradali adiacenti.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)

STAZ 10793-C:\GATTI\PARERI\BAINSIZZA\PARERE 01.DOC

Comune di Genova | Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi – Settore Spazi Urbani Pubblici |
Via di Francia 3 (Matitone, 3° piano) | 16149 Genova |
Tel 0105573371 – E-Mail: spaziurbanipubblici@comune.genova.it |
www.visitgenoa.it |

COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA
- 7 NOV 2016
PRESA IN CARICO

Ad Di Marco 07.11.2016

Il Comune di Genova ha scelto
iren verde
100% da fonti rinnovabili

Prot. n° 370679 /Energia Genova, 04.11.2016

Oggetto: CdS 08/2016 Conferenza dei Servizi ex art. 14 della Legge Regionale 241/90 e s.m. ed i. per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza. Parere.

Al Settore Pianificazione Urbanistica
Ufficio Conferenza dei Servizi
SEDE

In data 28 giugno 2016 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica **per l'approvazione del progetto inerente la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza.**

Pur tuttavia, dall'analisi della documentazione presentata, ed attraverso le vie brevi con i progettisti (telefonicamente e mezzo mail), venivano indicate alcune incongruenze e imprecisioni delle stesse.

Successivamente in data 13 settembre 2016 è stata inoltrata la documentazione aggiornata della documentazione già precedentemente presentata, e per la quale veniva rilasciato con nota prot. n. 327822 del 29 settembre 2016 parere favorevole.

In data 3 novembre 2016 perveniva allo scrivente ufficio comunicazione relativa ad aggiornamenti e revisioni al progetto.

Dall'analisi di quanto nuovamente prodotto si conferma il parere positivo già precedentemente espresso.

Distinti saluti.

Il Responsabile Ufficio Gestione Territoriale
Corrado Conti

Corrado Conti

MaR/CoC
04/11/2016

Arch. Di Muro
22.11.2016

COMUNE DI GENOVA

Addì 17.11.16
Prot. N. 387661

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica

OGGETTO: **CDS 08/2016** - Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90 per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza – Genova Sturla
(Richiedente: A.R.T.E.)
PARERE FAVOREVOLE

In relazione a quanto in oggetto, a seguito della Conferenza dei Servizi referente del 28/06/2016 ed esaminati i nuovi elaborati di progetto trasmessi da codesto Settore allo scrivente Ufficio in data 03/11/2016, si rileva quanto segue:

- il progetto è la riproposizione di quanto già esaminato nella C.d.S.24/2001; la nuova soluzione progettuale risponde alle problematiche emerse in sede di conferenza referente riguardo all'interferenza del progetto con il previsto scolmatore del torrente Vernazza-Chiappeto verso il T. Sturla; in particolare la nuova soluzione progettuale con spostamento di sedime della casa "B" rispetta la fascia di inedificabilità prevista dal R.R. 3/2011 e s.m.i. e rende il progetto conforme alla normativa vigente. In particolare la nuova soluzione progettuale prevede anche una nuova tipologia di fondazione dell'edificio "B" (fondazione di tipo indiretto su pali), un aumento della superficie a parcheggio pubblico, una riduzione delle aree destinate ad orti urbani e l'eliminazione di un giardino per l'edificio "B" (int. 1); il nuovo progetto dimostra anche il rispetto di quanto prescritto all'art. 14 comma 3 delle Norme Generali Urbanistiche del Nuovo PUC in termini di permeabilità idraulica dei suoli ed invarianza idraulica;
- con riferimento alle Norme Generali Urbanistiche l'intervento rientra inoltre nell'Ambito Speciale n° 44 - Via Bainsizza;
- con riferimento sia alla carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio del nuovo P.U.C. del Comune di Genova il cui procedimento si è concluso con D.D. 2015-118.0.0.-18 ed in vigore dal 3/12/2015, l'intervento ricade prevalentemente in area a suscettività d'uso parzialmente condizionata (**zona B**) urbanizzata (sedimi dei fabbricati) mentre all'interno del lotto è presente anche una porzione di area a suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche (**zona D**) urbanizzata; si segnala inoltre che sulla carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici del PUC, l'intervento interferisce con la prevista fascia dello scolmatore del rio Vernazza-Chiappeto;
- l'area risulta ricompresa interamente nel Piano di Bacino Ambito 14 approvato con D.C.P. N° 65 del 12/12/2002 e successive modificazioni ed integrazioni; con riferimento alle previsioni del suddetto P.d.B. Stralcio (cfr. Carta della Suscettività al Dissesto) si segnala che il sito ricade in

Comune di Genova - Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio geologico
Via di Francia 1 - Matitone 12^piano, 16149 Genova
Tel. ++39 10 5573891-92 (Segreteria); Fax ++39 10 5573896
ufficiogeologico@comune.genova.it

area a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0) e bassa (Pg1) per la quale risulta applicabile la normativa geologica dello strumento urbanistico comunale;

- il sito non risulta sottoposto a vincolo per scopi idrogeologici e pertanto non necessita di autorizzazione ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 4/99;
- la documentazione progettuale presentata in sede di C.d.S. come modificata ed integrata in data 03/11/2016 contiene:

a) elaborati grafici architettonici, relazione illustrativa e documentazione fotografica a firma della progettista Arch. Federica Chiora;

b) relazione tecnica dimensionamento vasca di laminazione comprensiva di foglio di calcolo per il dimensionamento della vasca e la verifica del rispetto dell'art. 14 comma 3 delle Norme Generali Urbanistiche del PUC e della Tav. 14 rev.B di progetto "Permeabilità del suolo e smaltimento acque meteoriche";

c) relazione geologica (revisione del settembre 2016) a firma del Dott. Geol. Marcello Brancucci redatta ai sensi del D.M. 14/01/08 e comprensiva degli esiti della campagna di indagini dirette eseguite in sito che hanno consentito di ricostruire il modello geologico e sismico del sito di indagine; l'elaborato fornisce anche le indicazioni operative per l'esecuzione dell'intervento e contiene vari allegati geologici (ricostruzioni modello geologico in pianta e sezione);

d) relazione strutturale e sismica a firma del Dott. Ing. Paolo Costa datata 29/09/2016 nella quale vengono illustrate le diverse soluzioni di fondazione dei fabbricati e dimostrata la non interferenza delle opere con il progetto preliminare dello scolmatore del T. Vernazza-Chiappeto nonché il rispetto della fascia di inedificabilità prevista dal R.R. 3/2011 e s.m.i.; a tale proposito anche la tav. 04 del progetto architettonico evidenzia il rispetto della fascia di inedificabilità (10mt.);

e) relazione di verifica delle ripercussioni dell'intervento sul comportamento statico o sulla funzionalità dei manufatti adiacenti, a firma del Dott. Ing. Paolo Costa, datata 29/09/2016.

Alla luce della documentazione integrativa/sostitutiva del 03/11/2016, nel rappresentare l'opportunità che nell'atto autorizzativo siano richiamate le responsabilità e gli obblighi di cui all'art. 5 delle Norme Geologiche di Attuazione del PUC 2015, si esprime **parere favorevole**, per quanto di competenza, al prosieguo dell'iter approvativo della pratica.

Contestualmente alla **dichiarazione di fine lavori**, dovrà essere fornita allo scrivente Ufficio la seguente documentazione:

a) relazione geologica e geotecnica di fine lavori con indicazione:
- degli esiti degli eventuali ulteriori accertamenti geognostici realizzati durante la fase esecutiva;
- delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
- dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- dei criteri fondazionali effettivamente messi in atto;
- delle risultanze dei monitoraggi qualora previsti;
- del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali), eventualmente utilizzate;
- delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali) e relativo piano di manutenzione, se utilizzate;
- del piano di manutenzione dei sistemi di drenaggio e laminazione messi in opera.

b) certificazione, a firma congiunta del consulente geologo incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e/o del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico della zona di intervento.

Comune di Genova - Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio geologico
Via di Francia 1 - Matitone 12^piano, 16149 Genova
Tel. ++39 10 5573891-92 (Segreteria); Fax ++39 10 5573896
ufficiogeologico@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

c) documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali etc.).

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Diego Bruzzo

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni

DB/CDS_16/1446ViaBainsizzaSH_CDS08_16

Comune di Genova - Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio geologico
Via di Francia 1 - Matitone 12^piano, 16149 Genova
Tel. ++39 10 5573891-92 (Segreteria); Fax ++39 10 5573896

Arch Di Maio
27 04 2017

ATTI ORIENTATORI

COMUNE DI GENOVA

Prot. n. 138709

Genova, 26/04/2017

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB: SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
27 APR 2017
PRESA IN CARICO

Spett.le
Settore Urbanistica
Ufficio Procedimenti Concertativi

c.a. Arch. Gianfranco Di Maio

sede

Oggetto: Parere in materia di accessibilità del progetto di nuova costruzione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area posta tra via Bainsizza e via Brigata Salerno - C.d.S. 8/2016.

Esaminato il progetto presentato nella Seduta Referente del 28 giugno 2016, alla luce degli incontri intercorsi con la progettista e visti i vari successivi approfondimenti progettuali, sia grafici che documentali, tra cui l'ultima soluzione presentata in data 30 marzo 2017, l'Ufficio di concerto con la Consulta Comunale e Provinciale per la tutela delle persone disabili esprime per quanto di competenza parere favorevole al progetto dando le seguenti indicazioni per la redazione della progettazione esecutiva:

- i raccordi tra i percorsi pedonali ed il piano viario dovranno essere realizzati a raso senza alcun gradino e le pendenze di raccordo, salvo impedimenti tecnici, dovranno avere inclinazioni contenute di norma non superando il 5% (artt. 4.2.1 e 8.2.1 D.M. n.236/1989);
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali esterni devono essere complanari e di tipo antisdrucciolevole con fughe inferiori ai 5mm e stilate con materiali durevoli (art. 8.2.2 D.M. n.236/1989), analogamente anche lo spazio dedicato al parcamento dei veicoli per disabili dovrà avere una pavimentazione idonea ai movimenti in carrozzina;
- relativamente agli spazi esterni in corrispondenza di salti di quota superiori a 30cm dovrà essere installato un parapetto o una ringhiera di altezza pari a 1m di idonea robustezza (art. 62 R.E.C.) non scalabile e inattraversabile da una sfera di diametro di 10cm (art. 8.1.10 D.M. n.236/1989);
- le scale interne ed esterne, compresa la mattonata centrale, dovranno essere dotate di opportuno corrimano su entrambi i lati, posto all'altezza di 90/100 cm da terra e prolungato di 30 cm oltre il primo e ultimo gradino (art. 8.1.10 D.M. n.236/1989);
- le scale devono inoltre essere facilmente percepibili anche ai non vedenti inserendo un segnale a pavimento di "attenzione/servizio" a 30cm dal primo gradino e un segnale di "pericolo valicabile" in corrispondenza dell'ultimo, ad indicare l'inizio e la fine della rampa (cfr. art. 8.1.10 del D.M. n.236/1989);
- nel caso di porte a due ante si preferisca la soluzione con ante assimetriche in modo da garantire almeno un passaggio di 80 cm con singola apertura (art. 8.1.1 D.M. n.236/1989);

Comune di Genova | Area Tecnica | Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi | Ufficio Accessibilità
Via di Francia, 1 - 18° piano Settore 4 | 16149 Genova |
Tel 0105577906 - Fax 0105573870 | accessibilita@comune.genova.it |

- le porte dell'impianto ascensore dovranno essere del tipo a scorrimento automatico, all'interno della cabina dovrà essere prevista la sintesi vocale per l'individuazione del piano, oltre che il display luminoso; le pulsantiere sia interne che esterne, istallate ad un'adeguata altezza da terra, dovranno prevedere il linguaggio braille e la cifra araba corrispondente in rilievo; i varchi di accesso all'elevatore dovranno altresì essere adeguatamente segnalati per l'utenza con problemi visivi (art. 8.1.12 D.M. n.236/1989);
- gli alloggi di edilizia sovvenzionata dovranno essere dotati di adeguata domotica ed arredi accessibili personalizzati a seconda delle disabilità dell'utenza a cui verranno assegnati gli stessi;
- relativamente ai servizi igienici degli alloggi di edilizia sovvenzionata, oltre al rispetto delle disposizioni dell' art. 4.1.6 del D.M. n.236/1989, si richiedono differenze cromatiche tra il rivestimento verticale e quello orizzontale di calpestio, che deve essere di tipo antiscivolo, nonché l'inserimento a parete di una fascia colorata in eguale contrasto posta ad un'altezza compresa tra 150 cm e 180 cm da terra, al fine di essere maggiormente percettibile la spazialità dell'ambiente da parte di utenti ipovedenti.

Si precisa inoltre che gli elaborati grafici relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche presentati in data 30 marzo 2017 (tav. AD012A1 e AD0122), sono da intendersi sostitutivi dei precedenti e le modifiche apportate dovranno essere recepite sugli elaborati di progetto.

L'Ufficio resta a disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento, anche in relazione alla redazione della progettazione esecutiva a cui si rinviano le prescrizioni sopra elencate.

Il Tecnico
Geom. Daniela Ghiglione

La Responsabile dell'Ufficio
Dott.ssa Lidia Cane

Il Direttore
Dott. Marco Pasini

Comune di Genova | Area Tecnica | Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi | Ufficio Accessibilità
Via di Francia, 1 - 18° piano Settore 4 | 16149 Genova |
Tel 0105577906 - Fax 0105573870 | accessibilita@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

Genova, 25 GEN. 2017

PG 2017/ 26343 CM/BF/gm
Fascicolo 2017/
Risposta a nota prot. 1931 del 3/1/2017
Allegati:

Alla Direzione Urbanistica, SUE
e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Matitone 14° piano

Oggetto: ***CDS 08/2016*** **- Conferenza di Servizi ex art. 14 della legge 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza, in Genova.**
Seduta Referente 28 giugno 2016.

Esaminata la documentazione progettuale di variante si pongono le seguenti richieste/evidenze.

1) Si chiede di modificare la sistemazione dell'area destinata a parcheggi pubblici in modo da garantire i seguenti requisiti.
   a. Realizzazione di un marciapiede rialzato della misura minima di m 1,50 per il raccordo con la scalinata di collegamento Bainsizza-B. Salerno che prosegua a servire i parcheggi pubblici in luogo dell'aiuola prevista a sud degli stalli numerati da 4 a 9; detto marciapiede in prossimità dell'attestazione su via Bainsizza non dovrà limitare l'attuale dimensione della carreggiata in modo da permettere adeguati spazi per la manovra di svolta e per l'incrocio veicolare.
   b. Rotazione degli stalli a spina in modo che l'angolo rispetto alla direzione della corsia di manovra sia di 45°.
   c. Dimensionamento della corsia di manovra a metri 5 onde permettere il transito nelle due direzioni e contestualmente garantire adeguati spazi di manovra ai veicoli in movimentazione dagli stalli di sosta; a tale proposito si chiede di stralciare gli stalli 1,2 e 3 in quanto privi di percorsi pedonali protetti e limitanti la larghezza della corsia.
   d. Scelta di pavimentazioni che permettano la regolare e durevole tracciatura della segnaletica stradale; eventuali blocchi inerbiti potranno essere utilizzati solo laddove non debba essere tracciata segnaletica stradale.

2) Dovrà essere installata una idonea delimitazione fisica per l'accesso su via Brigata Salerno per garantire il transito ai soli veicoli destinati ai parcheggi condominiali ed all'adiacente attività di vendita di materiale edile.

Comune di Genova | Direzione Mobilità | Settore Regolazione |
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri |
Via Di Francia, 1 – "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it |
www.comune.genova.it |

3) L'area destinata a parcheggio pubblico compresa di percorsi pedonali e veicolari dovrà essere gravata da servitù di uso pubblico ovvero ceduta al Comune mediante convenzione come meglio vorrà definire la Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi Settore Spazi Urbani Pubblici.

4) Tutta la segnaletica stradale occorrente alla regolamentazione della sosta del parcheggio pubblico – con le modifiche di cui al precedente punto 1) - dovrà essere oggetto di specifica progettazione da concordare con questo Ufficio prima della conclusione dei lavori in modo da consentire la disposizione dell'Ordinanza dirigenziale. Oneri di progettazione e realizzazione della segnaletica sono da intendersi a carico del proponente.

5) L'accesso ai parcheggi condominiali su via Bainsizza (quota 40.10) costituirà passo carrabile e dovrà essere autorizzato dall'Ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e degli artt. 44 e 46 del D.P.R. 495/92, così come l'accesso su via Brigata Salerno qualora non ancora dotato di regolare provvedimento autorizzativo/concessorio.

Distinti saluti.

U.O.C.
Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri
Geom. Ferdinando Biagiotti

Il Dirigente
Ing. Carlo Merlino

\\comge\dfs1\UO_Piano_Mobilita_Trasporti\Pianificazione\Sviluppo Infrastrutture\Progettazione e Pareri\Pareri\Conferenze di Servizi\2016-008_viaBainsizza-viaBrigataSalernoARTE.doc

ATTI
OPERATORI
GEOM TACCHINO

Dott. Di Maio
27 04 2017

COMUNE DI GENOVA

Genova, 27 APR. 2017

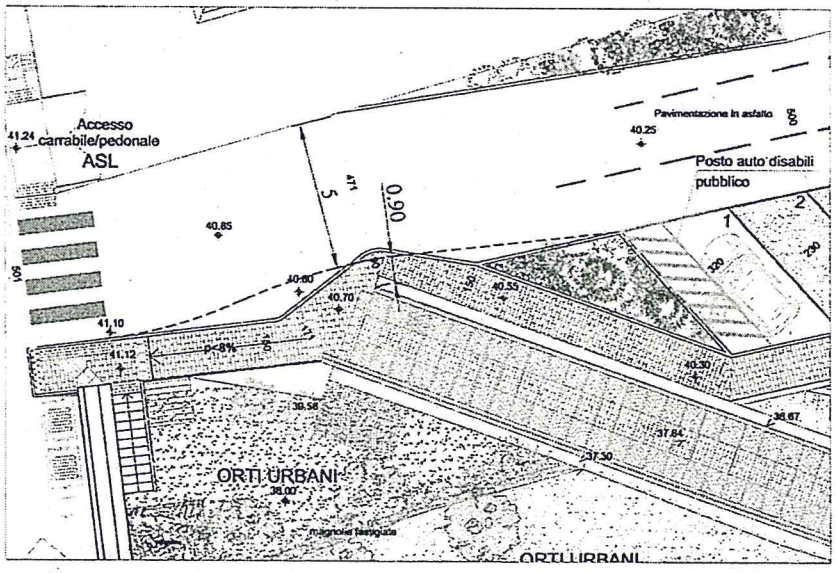
PG 2017/ 137205 CM/BF/gm
Fascicolo 2017/
Risposta a nota prot. 74783 del 8/3/2017
Allegati: /

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URB... LAB.
SVILUPPO URBANISTICO ...RITORIO
27 APR 2017
PRESA IN CARICO

Alla Direzione Urbanistica, SUE
e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Matitone 14° piano

Oggetto: ***CDS 08/2016*** **- Conferenza di Servizi ex art. 14 della legge 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza, in Genova.**
Parere su integrazioni del 2/3/2017

La documentazione integrativa recepisce sostanzialmente le prescrizioni del precedente parere prot. 26373 del 25/1/2017 pur con alcuni dettagli da modificare al fine di garantire il sicuro ed agevole transito veicolare e pedonale.



- Come schematizzato in figura, dovrà essere addolcito l'andamento del nuovo marciapiede in prossimità della corsia di accesso ai parcheggi pubblici in quanto la cuspide a progetto oltre a realizzare un restringimento della carreggiata, potrebbe

./.

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Mobilità | Settore Regolazione |
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri |
Via Di Francia, 1 – "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it |
www.comune.genova.it |

costituire un inopportuno ostacolo al transito veicolare e originerebbe dei golfi facilmente utilizzabili per la sosta incontrollata o comunque difficili da gestire.
Si propone pertanto di modellare l'andamento del marciapiede e dell'aiuola garantendo una corsia di 5 metri e - grazie ad una modesta sagomatura del muretto di delimitazione della scalinata – una larghezza utile di marciapiede di 90 cm.

- Si chiede di arretrare il cancello pedonale di accesso all'area condominiale dell'edificio B allineandolo a quello carrabile. L'apertura del cancello dovrà avvenire all'interno della proprietà condominiale o comunque senza occupare l'area ad uso pubblico.

- Si confermano i contenuti dei punti 1.d), 2), 3) , 4) e 5) del precedente parere che si trascrivono per facilità di consultazione.

---

1) *Si chiede di modificare la sistemazione dell'area destinata a parcheggi pubblici in modo da garantire i seguenti requisiti.*
   d. *Scelta di pavimentazioni che permettano la regolare e durevole tracciatura della segnaletica stradale; eventuali blocchi inerbiti potranno essere utilizzati solo laddove non debba essere tracciata segnaletica stradale.*
2) *L'area destinata a parcheggio pubblico compresa di percorsi pedonali e veicolari dovrà essere gravata da servitù di uso pubblico ovvero ceduta al Comune mediante convenzione come meglio vorrà definire la Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi Settore Spazi Urbani Pubblici.*
3) *Tutta la segnaletica stradale occorrente alla regolamentazione della sosta del parcheggio pubblico – con le modifiche di cui al precedente punto 1) - dovrà essere oggetto di specifica progettazione da concordare con questo Ufficio prima della conclusione dei lavori in modo da consentire la disposizione dell'Ordinanza dirigenziale. Oneri di progettazione e realizzazione della segnaletica sono da intendersi a carico del proponente.*
4) *L'accesso ai parcheggi condominiali su via Bainsizza (quota 40.10) costituirà passo carrabile e dovrà essere autorizzato dall'Ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e degli artt. 44 e 46 del D.P.R. 495/92, così come l'accesso su via Brigata Salerno qualora non ancora dotato di regolare provvedimento autorizzativo/concessorio.*

Distinti saluti.

U.O.C.
Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri
Geom. Ferdinando Biagiotti

Il Dirigente
Ing. Carlo Merlino

P:\Conferenze di Servizi\2016-008_bis_viaBainsizza-viaBrigataSalernoARTE.doc

COMUNE DI GENOVA

Direzione
Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica

Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e s.m. e i.
Realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza

Relazione Urbanistica

Maggio 2017

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti | Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577776 – 77141 – 77773 – Fax 0105577861 | conferenzeservizi@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

Premessa

In data 3/10/2011 è stata presentata da parte di A.R.T.E. istanza di accesso alla procedura di Conferenza dei Servizi per il progetto relativo alla realizzazione di due edifici residenziali in Via Bainsizza, in attuazione del "Programma Comunale per il Social Housing" per la creazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (approvato con D.G.C. n. 768/2007).

L'intervento risultava cofinanziato dalla Regione Liguria ai sensi della D.G.R. n. 314/10 con un contributo pari a € 2.159.325,12.

Successivamente A.R.T.E., pur in possesso del provvedimento finale (D.D. n. 2012-118.18.0-42 del 14/5/2012), ha ritenuto di non dare seguito all'intervento valutando una diversa iniziativa volta alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata in luogo dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) originariamente prevista.

A fronte della nuova proposta, considerata la disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'originaria istanza, PUC 2000 e PUC adottato in salvaguardia, che prevedeva per l'area in questione una norma speciale che limitava l'intervento alla realizzazione di E.R.P. con S.A. massima mq. 1500 e considerato altresì che per modificare la predetta norma in funzione della nuova proposta di A.R.T.E. si sarebbe resa necessaria una variante al PUC allora vigente e una modifica a quello adottato operante in salvaguardia, la C.A. ha optato per il trasferimento del finanziamento sopra richiamato a favore di un intervento di immediata fattibilità relativo al recupero di 59 alloggi ERP di proprietà del Comune di Genova.

Il nuovo procedimento di Conferenza dei Servizi ora in itinere discende dalla rinuncia di A.R.T.E. a dare attuazione al progetto già autorizzato e dalla volontà della stessa di proporre un nuovo progetto, finalizzato alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata.

In data 28/6/2016 si è tenuta la seduta referente della CdS 8/16 nella quale è emersa la necessità di adeguare la progettazione proposta a quanto richiesto dal Regolamento Regionale n. 3/2011 (Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua), avuto riguardo alla canalizzazione del Rio Vernazza con deviatore del Torrente Sturla, nei confronti della quale i nuovi edifici devono rispettare la distanza minima di m. 10.

Descrizione intervento

L'area interessata dall'intervento, costituita dai mappali 206, 207, 215, 466, 672, 673, 674 di proprietà A.R.T.E. in forza dell'atto notaio Tommasini rep. 11897 del 7/4/1908, è ubicata nel quartiere di Sturla ed è compresa tra l'edificio della A.S.L. 3 a monte e gli edifici dei Carabinieri a valle; il lotto è attraversato diagonalmente da una mattonata di proprietà A.R.T.E., di accentuata pendenza, che consente il collegamento pedonale tra via Brigata Salerno e la stessa via Bainsizza.

L'intervento interessa anche una modesta porzione d'area di proprietà del Demanio dello Stato in corrispondenza di via Brigata Salerno.

La proposta progettuale, adeguata a seguito di quanto emerso nel corso della seduta referente della Conferenza di Servizi, prevede la realizzazione di due edifici, impostati a quote diverse separati dalla "mattonata", destinati a Edilizia Residenziale Sociale, denominati edificio A (cinque piani e 9 appartamenti) con accesso da Via Brigata Salerno ed edificio B (cinque piani fuori terra, uno seminterrato e 10 appartamenti) con accesso da Via Bainsizza. Le unità immobiliari, di taglio medio piccolo, saranno dotate di cantina, al piano terra per l'edificio A e al piano seminterrato per l'edificio B, e di posti auto a raso nelle aree di pertinenza esterne limitrofe ai due fabbricati.

Comune di Genova | Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti | Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577776 – 77141 – 77773 – Fax 0105577861 | conferenzeservizi@comune.genova.it |

La S.A. complessiva è stata determinata dal progettista in mq. 1.098,37, ripartita in mq. 521,78 per il corpo A e mq. 576,59 per il corpo B.

La superficie accessoria risulta complessivamente pari a mq. 183,73, di cui mq. 104,63 per l'edificio A e mq. 79,10 per l'edifico B; entrambi i valori rispettano le limitazioni indicate dall'art. 67 comma 3 della L.R. 16/08 e ss.mm. e ii..

I parcheggi pertinenziali, in numero pari a quello delle unità abitative, sono raggiungibili da Via Brigata Salerno, per l'edificio A, e da Via Bainsizza per l'edificio B; sono altresì previsti ulteriori 6 stalli, a carattere pubblico, accessibili da via Bainsizza.

Le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di fasce terrazzate in piena terra, che sostanzialmente mantengono le attuali quote del terreno, utilizzabili ad orti urbani; sulle stesse è prevista la piantumazione di alberature da frutto e specie botaniche dell'area mediterranea (principalmente magnolie).

I muri di fascia e di confine saranno rivestiti in pietra faccia a vista.

Disciplina urbanistica

L'area non risulta soggetta a tutela ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.U.C. vigente comprende l'area d'intervento nell'Ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale AR-UR per il quale vige la seguente disciplina urbanistica speciale n. 44 – via Bainsizza: *"L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq. 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq. 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima mq. 1.500; parcheggi pubblici."*

La Carta della Biodiversità del livello 2 del Piano, avente efficacia prescrittiva, indica: Connessioni ecologiche potenziali in area urbana.
Ai sensi di quanto disposto dall'art. 14.5.2 delle Norme Generali del Piano i*n area di potenziale connessione ecologica gli interventi sugli spazi liberi devono prevedere la creazione di spazi verdi multifunzionali, in subordine la messa a dimora di alberature e/o siepi con funzione connettiva e di mitigazione del microclima, per gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia integrale o eccedenti, in assenza di spazi aperti, è possibile prevedere il ricorso a verde pensile e/o a verde verticale. Devono essere impiegate preferibilmente le tipologie di verde naturaliforme: boschi urbani, parchi estensivi, fasce vegetazionali in quanto consentono di ottenere i maggiori benefici in termini di servizi ecosistemici e di contenere gli oneri manutentivi.*
Tutti gli interventi di verde pensile devono essere conformi alle norme UNI 11235.

Con riferimento ai contenuti dell'art. 5.2 delle Norme Generali del Piano, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 della L.R. n. 32/2012, si rileva che l'intervento non rientra tra quelli soggetti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico), approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato dalla variante di salvaguardia della Fascia Costiera approvata con D.G.R. n. 18/2011, ricomprende l'area nel Tessuto Urbano (TU) disciplinato dall'art.38 delle n.d.a.
Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Aspetti urbanistici

La S.A. complessiva connessa all'intervento è pari a mq. 1.098,37.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 comma 1 lettera a) delle Norme Generali del PUC la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico deve essere pari al 40% della S.A. e, pertanto, la stessa viene calcolata in mq. 1.098,37 * 40% = mq. 439,35.

La tavola AD015 rev. 1 allegata all'istanza individua, a tal fine, la superficie del parcheggio da asservirsi all'uso pubblico pari a mq. 313. La quota residuale della dotazione dovuta, pari a mq. 126,35, dovrà essere monetizzata ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 delle Norme Generali del PUC.

La stessa tavola rappresenta inoltre gli interventi di sistemazione delle percorrenze pedonali che ARTE eseguirà su parte dei sedimi di via Bainsizza e di via Brigate Salerno, nonché gli interventi di sistemazione sulla scalinata esistente, attualmente di proprietà di tale Ente, che come richiesto dal Settore Spazi Urbani Pubblici, con nota prot. n. 239035 in data 11 luglio 2016, dovrà essere ceduta alla Civica Amministrazione, previo idoneo frazionamento, a lavori ultimati.

Regolamento Edilizio Comunale

La Relazione Tecnica (Tav.DID004A) fa riferimento al rispetto dei parametri di cui all'art. 33 del REC.

Entrambe gli edifici saranno dotati di riserva idrica per una capacità di mc. 6 ciascuna, superiore al minimo prescritto (5 mc.) dal citato articolo.

Relativamente alla conformità al Titolo VI, a corredo della documentazione progettuale, è stata presentata una relazione esplicativa dei criteri di progettazione (Relazione risparmio energetico Tav. DID001).

Oltre al rispetto dei contenuti di cui all'art. 40, relativamente ai parametri prestazionali inerenti l'involucro degli edifici, è prevista la posa in copertura di pannelli solari e fotovoltaici in grado di garantire il 50% del fabbisogno termico per la produzione di acqua calda e la produzione energetica minima di 1 KW per ciascuna unita abitativa. Nella relazione illustrativa (Tav. DAD004) viene dichiarata la conformità dell'intervento ai contenuti di cui all'art. 14, punto 2, comma 2.4 delle Norme Generali del PUC circa le prestazioni energetiche dell'edificio.

Per le valutazioni in materia si rimanda comunque al parere del competente civico Ufficio Energia.

Conclusioni

L'intervento in esame risulta previsto dall'Ambito a disciplina urbanistica speciale n. 44.

Quanto progettato risulta coerente con la disciplina delle distanze di cui all'art. AR-UR-3 nonché con le norme progettuali di livello puntuale di cui all'art. AR-UR-4, relativamente alla costruzione di nuovi edifici e alle sistemazioni degli spazi liberi (gli elaborati di progetto rappresentano il rilievo delle alberature esistenti sulla Tav. AD001 e quelle di progetto sulla Tav. AD003a).

In materia di permeabilità del suolo e di smaltimento delle acque meteoriche gli elaborati di progetto (Relazione tecnica Tav. DID005A e Tav. AD014A) evidenziano la previsione di idonea vasca di laminazione. La soluzione proposta è stata valutata favorevolmente dal competente Ufficio Geologico.

Avuto a riferimento l'art. 14.5.2 delle Norme Generali del Piano si rileva come le sistemazioni esterne prevedano la realizzazione di fasce terrazzate in piena terra, sulle quali verranno messe a dimora

Comune di Genova | Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti | Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577776 – 77141 – 77773 – Fax 0105577861 | conferenzeservizi@comune.genova.it |

alberature da frutto e specie botaniche dell'area mediterranea, in coerenza con quanto richiesto dal richiamato riferimento normativo.

Quanto in argomento risulta conforme sia alla strumentazione urbanistica vigente sia alla pianificazione di livello territoriale.

Il Funzionario dei Servizi Tecnici
Geom. Domenico Minniti

Il Funzionario Tecnico
Arch. Gianfranco Di Maio

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari

Comune di Genova | Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti | Settore Urbanistica
Via Di Francia 1 14mo piano stanza 19 | 16149 Genova |
Tel 0105577776 – 77141 – 77773 – Fax 0105577861 | conferenzeservizi@comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI REFERENTE

Il giorno 28 Giugno 2016 alle ore 9,30 presso la sede del Comune di Genova in Via di Francia 1 – Genova - si svolge la seduta referente di Conferenza di Servizi, convocata dal Direttore Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti - ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 con nota prot. n. 213008 del 20/06/2016.

Presiede il Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Ferdinando De Fornari.

E' presente l'Arch. Gianfranco Di Maio del Settore Urbanistica.

Si dà lettura dell'oggetto della Conferenza e sono aperti i lavori con la verifica delle presenze.

OGGETTO – **CDS 08/16** Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova

ENTE/AMMINISTRAZIONE	*NOME E COGNOME*
REGIONE LIGURIA - Settore Difesa del Suolo Genova Via G. D'Annunzio 111-III° piano 16121 Genova fax 010/5484848	Agostino Ramella
MINISTERO DELLE FINANZE Agenzia del Demanio Via Finocchiaro Aprile 1 16129 Genova fax 010/5373399	
ENEL DISTRIBUZIONE SPA INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA Macro Area Territoriale Nord Ovest Sviluppo Rete Piemonte e Liguria	Nota prot. n. 397322 del 17/06/2016 di richiesta documentazione progettuale
Telecom Via B. Bianco 1 - 3° piano 16127 GENOVA fax 010/5978415	

IRETI SPA Via Piacenza 54 16138 Genova	Giuseppe Manni con delega prot. 10495 del 23/05/2016
A.R.T.E. Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova Via Bernardo Castello 3 16121 Genova fax 010/5390218	Giovanni Paolo Spanu
Arch. Federica Chiora Via B. Castello 3 16121 Genova fax 010/5390218 Mail: chiora.arte@gmail.com	Federica Chiora
Per il Comune di Genova:	Convocati con nota prot. 213040 del 20/06/2016
Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti - Ufficio Geologico	Diego Bruzzo
Settore Urbanistica - Ufficio Procedimenti Concertativi - Ufficio Alta Sorveglianza	
Direzione Opere Idrauliche e Sanitarie	
Direzione Ambiente Igiene - Ufficio Risanamento Acustico	
Energy Manager	Corrado Conti
Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi - Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche	
Settore Politiche Attive per la Casa - Ufficio Programmi di Edilizia Residenziale Sociale	Virgilio Besazza
Direzione Manutenzione e Sviluppo Municipi - Settore Spazi Urbani Pubblici	
MUNICIPIO IX LEVANTE	Nerio Farinelli

Il Municipio IX Levante è stato informato dell'avvio della Conferenza ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, con nota prot. 208056 del 15/06/2016, e con nota prot. n. 216656 del 21/06/2016 è stata trasmessa copia degli elaborati progettuali su supporto informatico.

L'area interessata dall'intervento, di proprietà di A.R.T.E. in forza dell'atto Notaio Tommasini rep. 11897 del 7 Aprile 1908 (censita al catasto Sezione SEZ 1, Foglio 79, Mappali 206-207-215-466-672-673-674), è ubicata nella valle del Torrente Sturla, in un'area costituita da parte del versante sottostante via Bainsizza ed è attraversata diagonalmente da una mattonata (di proprietà A.R.T.E.) di accentuata pendenza, che consente il collegamento pedonale tra via Brigata Salerno e la stessa via Bainsizza;

Su istanza di A.R.T.E datata 3 ottobre 2011 era stato presentato il progetto per la realizzazione di due edifici residenziali in via Bainsizza in attuazione del "Programma Comunale per il Social Housing" per la creazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (già approvato con D.G.C. n° 768 del 21/12/07).

Relativamente a tale progetto è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. A.P. 0014 in data 19/02/2012, ai fini dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lgs. 42/04 e s.m. e i. e con Determinazione Dirigenziale n. 2012-118.18.0.-42 del 14/05/2012 è stata assunta la Determinazione Conclusiva del procedimento di Conferenza di Servizi.

L'intervento risultava cofinanziato dalla Regione Liguria ai sensi della D.G.R. n. 314/10 con un contributo pari a € 2.159.325,12.

Per motivi di carattere economico-finanziario A.R.T.E., pur avendo ritirato il provvedimento finale, ha ritenuto di non dare seguito all'intervento valutando una diversa iniziativa volta alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) o convenzionata in luogo dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) originariamente prevista.

Considerato che l'allora vigente P.U.C. e quello operante in salvaguardia disciplinavano l'area in argomento con una norma speciale che limitava l'intervento alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con S.A. complessiva non superiore a 1500 mq;

Considerato altresì che per poter modificare la predetta norma speciale nel senso auspicato da A.R.T.E. si sarebbe dovuto procedere con una variante allo strumento urbanistico generale vigente ed una modifica in itinere a quello adottato, è stato deciso di trasferire il finanziamento di € 2.159.325,12 a favore di un intervento di immediata fattibilità relativo al recupero di 59 alloggi ERP di proprietà del Comune di Genova.

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende l'area d'intervento tra gli Ambiti con disciplina urbanistica speciale e nello specifico all'interno del perimetro della norma speciale n. 44 destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500.

Si deve altresì precisare che l'odierno procedimento di Conferenza di Servizi consegue quindi dalla rinuncia di A.R.T.E. a dare attuazione al progetto già oggetto di titolo abilitativo ed alla volontà di predisporre un nuovo progetto, ancorchè simile nelle caratteristiche tipologiche, compositive e dimensionali, finalizzato a ERS comportante standard urbanistici, soggetto al pagamento del contributo di costruzione e alla stipula di idonea convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/1997.

Oltre a tale aspetto, nell'ambito del presente procedimento dovranno altresì essere definiti gli aspetti convenzionali riguardanti le specifiche tematiche di competenza della Direzione Politiche della Casa.

Descrizione dell'intervento

Il progetto si articola in due edifici, identificati come edifici A e B composti rispettivamente da 9 e 10 appartamenti articolati su cinque piani, serviti da un ascensore e da un corpo scale posto ai quali si accede dall'atrio del piano terra.

Gli appartamenti al piano terra presentano una superficie pari a circa 35 mq., mentre i rimanenti, aventi rispettivamente una o due camere da letto, hanno superficie di circa 55/65 mq..

Gli appartamenti al piano primo dell'edificio A e al piano terra dell'edificio B sono dotati di giardino in proprietà esclusiva, completo di pergolato; gli appartamenti dal primo al quarto piano sono caratterizzati da balconi sul lato che ospita la cucina e il salotto.

Nell'edificio B è presente anche un piano interrato che ospita le cantine, la riserva idrica e alcuni spazi condominiali.

Il progetto prevede due distinte aree destinate a parcheggio a raso per i posti auto pertinenziali poste in posizione limitrofa ai rispettivi edifici.

Le aree esterne sono state progettate cercando di rispettare il più possibile le quote del terreno esistenti e articolare, secondo l'uso delle terrazze liguri, diversi piani, in parte destinati a giardini di proprietà dei condomini dei due edifici e in parte destinati ad area verde.

Le superfici murarie dei terrazzamenti saranno rivestite in pietra faccia a vista e accompagnate da una siepe sempreverde.

Le piantumazioni previste sono prevalentemente alberi da frutto di media altezza e specie botaniche tipiche dell'area mediterranea da definire con l'Amministrazione Comunale.

Il marciapiede antistante i due edifici sarà realizzato in autobloccanti di colore grigio in accordo con la colorazione della rampa diagonale esistente di collegamento tra gli stessi.

Si evidenzia che una modesta porzione del marciapiede posto nel tratto terminale di Via Brigata Salerno risulta di proprietà del Comune di Genova.

I contatori ENEL ed i contatori gas al servizio dei nuovi alloggi saranno accentrati in apposito locale posto sempre al piano terra dei singoli edifici.

****

Regione Liguria (Dott. Ramella): segnala che, pur riservandosi di svolgere le debite verifiche sulla base di idonea documentazione, in prossimità dell'area è prevista la realizzazione del canale scolmatore del Torrente Vernazzak canale che è considerato a tutti gli effetti quale acqua pubblica e quindi soggetto al rispetto delle disposizioni di cui al regolamento regionale n., 3/2011 e ss. mm. ii.. Nella fattispecie il rispetto della distanza tra i previsti edifici a progetto e il canale scolmatore dovrà essere maggiore o uguale a 10 m.. Tali valutazioni dovranno comunque essere oggetto di approfondimenti in considerazione della profondità del canale scolmatore rispetto alla quota di imposta degli edifici, relazione che dovrà essere puntualmente verificata mediante idonee sezioni.

Ireti (Giuseppe Manni): Si riserva di esprimere il parere di competenza una volta esaminata al documentazione progettuale.

Ufficio Geologico (Diego Bruzzo): segnala che tra la documentazione non ha trovato elementi idonei a comprendere quale soluzione sarà adottata per l'adduzione delle acque del collettore fognario principale proveniente dalle previste vasche di laminazione. Il progetto deve essere altresì integrato con l'individuazione delle aree/superfici che fanno confluire le acque nelle vasche di laminazione, secondo quanto determinato con la tabella di calcolo allegata al progetto. Condivide inoltre l'esigenza di svolgere approfondimenti in ordine alla prevista realizzazione del canale scolmatore.

Energy Manager (Corrado Conti): Chiede che il progetto venga integrato con la relazione ai sensi della L.10/91.

Ufficio Politiche della Casa (Virgilio Besazza): Dovranno essere chiarite le caratteristiche degli alleggi tra vendita convenzionata o affitto convenzionato.

Municipio IX Levante (Nerio Farinelli): Condivide quanto già espresso in termini tecnici dai Rappresentanti di Regione Liguria e Comune di Genova per gli aspetti di carattere idrogeologico ed esprime anche interesse del Municipio circa l'eventuale presenza di orti urbani da rendere disponibili considerata la limitata presenza degli stessi nel Municipio IX Levante.

Gli elaborati grafico descrittivi redatti a cura dell'Arch. Federica Chiora, sono stati resi disponibili con apposito link
http://puc.comune.genova.it/doc/2016/progetto%20via%20bainsizza/bainsizza.asp

Si prega di segnalare tempestivamente eventuali discrepanze rispetto all'elenco elaborati di seguito riportato:

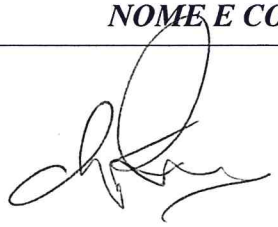
AD001	Rilievo planimetrico dell'area di intervento	1:100	28/06/2016
AD002	Individuazione delle proprietà	1:100	28/06/2016
AD002a	Progetto - Individuazione delle proprietà	1:100	28/06/2016
AD002b	Progetto - Individuazione delle proprietà	1:200	28/06/2016
AD003	Planimetria generale area d'intervento – Stato attuale – Progetto – Confronto	1:100	28/06/2016
AD003a	Planimetria generale - Sistemazione aree esterne	1:100	28/06/2016
AD003b	Prospetto principale - progetto	1:100	28/06/2016
AD004	Sezioni territoriali – Stato attuale – Progetto - Confronto	1:100	28/06/2016
AD005	Pianta PT -1°-2°-3°-4° - coperture – Progetto – Edificio A	1:100	28/06/2016
AD006	Prospetti Nord-Sud-Est-Ovest – Progetto – Edificio A	1:100	28/06/2016
AD007	Sezioni trasversali e longitudinali – Edificio A – Progetto	1:100	28/06/2016
AD008	Pianta Interrato - PT -1°-2°-3°-4° - coperture – Progetto – Edificio B	1:100	28/06/2016
AD009	Prospetti Nord-Sud-Est-Ovest – Progetto – Edificio B	1:100	28/06/2016
AD010	Sezioni trasversali e longitudinali – Edificio B – Progetto	1:100	28/06/2016
AD011	Calcolo Superficie Agibile ed Accessoria – Edificio A e B	1:100	28/06/2016
AD012	Progetto - Edificio A e B - Piante PT -1°-2°-3°-4° Superamento barriere architettoniche	1:100	28/06/2016
AD013	Coperture Edificio A e B – Prevenzione cadute dall'alto	1:100	28/06/2016
AD014	Permeabilità del suolo e smaltimento acque meteoriche	1:100	28/06/2016
DAD001	Atto di provenienza – documentazione catastale		28/06/2016
DAD002	Stralci cartografici	1:100	28/06/2016

DAD003	Documentazione fotografica		28/06/2016
DAD004	Relazione illustrativa		28/06/2016
DID001	Relazione risparmio energetico		28/06/2016
DID002	Relazione impiantistica		28/06/2016
DID003	Relazione acustica		28/06/2016
DID004	Relazione tecnica dimensionamento vasche raccolta acque meteoriche		28/06/2016
DID005	Relazione tecnica dimensionamento vasca di laminazione		28/06/2016
DSD001	Relazione strutturale		28/06/2016
DSD002	Verifica ripercussioni sui manufatti adiacenti all'area intervento		28/06/2016
DGD001	Relazione Geologica		28/06/2016

La durata del procedimento è fissata in 90 giorni la seduta deliberante si terrà previa apposita convocazione.

I lavori della conferenza si concludono alle ore

Letto, condiviso e sottoscritto.

ENTE/AMMINISTRAZIONE	***NOME E COGNOME***
REGIONE LIGURIA - Settore Difesa del Suolo Genova Via G. D'Annunzio 111-III° piano 16121 Genova fax 010/5484848	
MINISTERO DELLE FINANZE Agenzia del Demanio Via Finocchiaro Aprile 1 16129 Genova fax 010/5373399	
ENEL DISTRIBUZIONE SPA INFRASTRUTTURE E RETI ITALIA Macro Area Territoriale Nord Ovest Sviluppo Rete Piemonte e Liguria	
Telecom Via B. Bianco 1 - 3° piano 16127 GENOVA fax 010/5978415	
IRETI SPA Via Piacenza 54 16138 Genova	Giuseppe MANNI

A.R.T.E. Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova Via Bernardo Castello 3 16121 Genova fax 010/5390218	
Arch. Federica Chiora Via B. Castello 3 16121 Genova fax 010/5390218 Mail: chiora.arte@gmail.com	
Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti - Ufficio Geologico	
Settore Urbanistica - Ufficio Procedimenti Concertativi - Ufficio Alta Sorveglianza	
Direzione Opere Idrauliche e Sanitarie	
Direzione Ambiente Igiene - Ufficio Risanamento Acustico	
Energy Manager	
Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi - Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche	
Settore Politiche Attive per la Casa - Ufficio Programmi di Edilizia Residenziale Sociale	
Direzione Manutenzione e Sviluppo Municipi - Settore Spazi Urbani Pubblici	
MUNICIPIO IX LEVANTE	
Il Dirigente Responsabile Arch. Ferdinando De Fornari	

COMUNE DI GENOVA

Genova, 13 luglio 2018

Ufficio Procedimenti Concertativi

OGGETTO: **CDS 08/2016** – Realizzazione di due edifici residenziali di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza.

Con riferimento al progetto indicato in oggetto, alla documentazione progettuale agli atti dell'ufficio ed all'istruttoria di CDS svolta si comunica quanto segue.

Le opere di urbanizzazione poste a carico dell'operatore privato in sintesi consistono in:

Opere a scomputo oneri:
- marciapiedi e sistemazione della scalinata esistente di collegamento tra via Bainsizza e via B. Salerno;

Opere non a scomputo:
- parcheggio di uso pubblico a raso e verde di arredo, con accesso da via Bainsizza, per 6 posti auto.

In via preliminare i costi delle predette opere di urbanizzazione, determinati avuto a riferimento al Prezzario Regionale anno 2016, ammontano a complessivi **euro 134.405,37** così suddivisi:
- euro 78.305,26 per le opere a scomputo oneri;
- euro 56.100,11 per le opere non a scomputo oneri.

Ai fini del rilascio di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere, il sopraindicato importo complessivo dovrà essere maggiorato di una percentuale pari al 10% (importo fideiussione euro 147.845,01).

Ai fini dello scomputo sarà assunto il costo delle opere di urbanizzazione risultante dal computo metrico estimativo riferito al progetto esecutivo, scontato del ribasso medio ottenuto dal Comune di Genova relativo a procedure di gara per opere assimilabili che per l'anno 2016 è pari al 32,063%.

All'atto della presentazione della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione in questione, da presentarsi secondo i termini indicati dalla convenzione e comunque prima dell'inizio dei lavori, si provvederà all'accertamento in via definitiva dei costi delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento in oggetto, cui dovrà corrispondere l'adeguamento della relativa garanzia fideiussoria.

Il progetto esecutivo dovrà essere completo di tutti gli elaborati previsti da tale livello di progettazione, corredato da computo metrico estimativo distinto tra opere previste a scomputo oneri ed opere non previste a scomputo e recepire tutte le prescrizioni e/o integrazioni richieste da Enti, Aziende e/o civici uffici nel procedimento di Conferenza dei Servizi (CDS 08/16) e/o richiamate nel relativo Provvedimento Finale.

Direzione Urbanistica
Ufficio Alta Sorveglianza
16149 GENOVA – Via di Francia, 1 - Tel. ++39 10 55 77622 –
Fax ++39 10 55 77861 - e-mail:mtacchino@comune.genova.it

In tal senso si precisa sin d'ora che gli autobloccanti del parcheggio di uso pubblico siano idonei ai movimenti in carrozzina e permettano la regolare e durevole tracciatura della segnaletica orizzontale stradale.

Inoltre il progetto esecutivo dello smaltimento della nuova rete bianca dovrà essere verificato in termini di allaccio alle reti esistenti.

Il Funzionario Servizi Tecnici
Geom. Massimo Tacchino

GENOVA
MORE THAN THIS

Direzione Urbanistica
Ufficio Alta Sorveglianza
16149 GENOVA – Via di Francia, 1 - Tel. ++39 10 55 77622 –
Fax ++39 10 55 77861 - e-mail:mtacchino@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2018-179.0.0.-213

L'anno 2018 il giorno 05 del mese di Luglio il sottoscritto Vinelli Paola in qualita' di dirigente di Direzione Politiche Della Casa, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO Approvazione dell'ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO/SCHEMA DI CONVENZIONE per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi da realizzarsi da parte di A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova nell'area di cui è proprietaria, tra la via Bainsizza e viale Brigata Salerno, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia DPR n.380/2001

Adottata il 05/07/2018
Esecutiva dal 05/07/2018

05/07/2018	VINELLI PAOLA

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2018-179.0.0.-213

OGGETTO Approvazione dell'ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO/SCHEMA DI CONVENZIONE per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi da realizzarsi da parte di A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova nell'area di cui è proprietaria, tra la via Bainsizza e viale Brigata Salerno, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia DPR n.380/2001

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 – Testo unico sull'ordinamento degli enti locali, ed in particolare l'articolo 107 "Funzioni e responsabilità della Dirigenza" e l'art. 163 c.1 e c.3;

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 ed in particolare l'art. 4 comma 2 relativo alle funzioni dirigenziali;

Visto il vigente Statuto del Comune di Genova, ed in particolare gli articoli 77 e 80 relativi alle funzioni dirigenziali e alle competenze dei dirigenti;

Visto il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e in particolare il Titolo III "Funzioni di direzione dell'ente";

Vista la D.C.C. n. 48 del 02/5/2017 con la quale sono stati approvati i Documenti Previsionali e programmatici 2017/2019;

Vista la D.G.C. n. 117 del 18/5/2017 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di gestione 2017/2019;

Visto il decreto del Ministro dell'Interno del 29/11/2017, con il quale è stato differito al 28 febbraio 2018 il termine per l'approvazione dei documenti previsionali per l'esercizio 2018 e autorizzato automaticamente la proroga dell'esercizio provvisorio;

Dato atto che il presente provvedimento è regolare sotto il profilo tecnico, amministrativo e contabile ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs. n.267/2000 (TUEL).

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Premesso che

l'Azienda ha presentato in Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.14 della l.n.241/90, il progetto per l'approvazione della realizzazione di 2 palazzine nell'area di proprietà tra la via Bainsizza ed il viale Brigata Salerno, come meglio individuata in seguito;

l'intervento prevede la attuazione, conforme al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015 ed in particolare alla Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza: "L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva mq 1.500; parcheggi pubblici".

per giungere all' approvazione del progetto è necessario sottoscrivere un Atto d'Impegno/Schema di Convenzione che preveda gli obblighi per il soggetto attuatore da attuarsi con Convenzione da stipularsi tra le parti;

Rilevato che

Il 29 maggio 2018 l'Amministratore Unico della Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, Girolamo Cotena ha approvato, con Decreto n. 31128, l'Atto d'impegno/Schema di Convenzione per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi da realizzarsi da parte di A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova nell'area di cui è proprietaria, tra la via Bainsizza e viale Brigata Salerno, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata;

Considerato che

l'Atto d'impegno/Schema di Convenzione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, prevede:

a. l'attuazione dell'intervento, a cura e spese di A.R.T.E. Genova, per la realizzazione di 19 alloggi di edilizia residenziale sociale suddivisi in due palazzine; una destinata interamente alla locazione a canone moderato con vincolo di 25 anni per un numero di 9 alloggi, l'altra, per un numero di 10 alloggi, sarà destinata interamente alla vendita convenzionata o alternativamente alla locazione con riscatto;

b. l'indicazione dei valori per la vendita e per l'applicazione dei canoni di locazione;

c. i vincoli , le agevolazioni e gli oneri dovuti per il contributo di costruzione come individuati dall'art.2 dello Schema di convenzione;

la palazzina destinata alla vendita convenzionata avrà un vincolo non inferiore ai 15 anni conformemente al comma 5, lett. c), dell'art.26-bis della LR n.38/2007 e quindi sarà esente dal contributo di cui al comma 2 della stessa legge e dello stesso articolo 26 bis;

la Convenzione da sottoscriversi avrà una durata di 25 anni;

Prendendo atto del Decreto n. 31128 del 29 maggio 2018 dell'Amministratore Unico della Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, si precisa però il contributo di costruzione è esattamente disciplinato dall'articolo 2 dello Schema di Convenzione.

DETERMINA

1) di approvare, l'Atto d'Impegno/Schema di Convenzione, allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 50/2016 e art. 6 bis L. 241/1990;

3) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

4) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa in vigore sulla tutela dei dati personali.

Il Dirigente
Dott.ssa Paola Vinelli.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO

Determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi da realizzarsi da parte di A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova nell'area di cui è proprietaria, tra la via Bainsizza e viale Brigata Salerno, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata, ai sensi degli artt. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia DPR n.380/2001

Il sottoscritto Girolamo Cotena, nato a Napoli il 13/09/1955, nella sua qualità di amministratore unico, della Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (di seguito per brevità denominata Azienda) con sede in Genova, in Via Bernardo Castello 3, 16121, Genova, codice fiscale 00488430109, domiciliato per la carica in Via Bernardo Castello 3, 16121, Genova

Premesso che

l'Azienda ha presentato in Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.14 della l.n.241/90, il progetto per l'approvazione della realizzazione di 2 palazzine nell'area di proprietà tra la via Bainsizza ed il viale Brigata Salerno, come meglio individuata in seguito;

l'intervento prevede la attuazione, conforme al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015, di 19 alloggi di edilizia residenziale convenzionata;

per giungere all' approvazione del progetto è necessario sottoscrivere un Atto d'Impegno/Schema di Convenzione che preveda gli obblighi per il soggetto attuatore da attuarsi con Convenzione da stipularsi tra le parti;

s'impegna a sottoscrivere la Convenzione il cui schema , di seguito riportato, costituisce parte integrante degli obblighi che il sottoscrittore assume:

Schema di Convenzione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di in Genova,

in.....

INNANZI A ME.....

.....

sono comparsi

PER UNA PARTE - il Comune di Genova con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, Codice Fiscale n.00856930102, rappresentato dall' ....., nato a ..... il ....., come sopra domiciliato nella sua qualità di direttore della Direzione ..... in esecuzione della del Deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 21 luglio 2009 come confermato con modificazioni dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza, all'art.25 delle Norme generali, Ambiti con disciplina urbanistica speciale e D.G.C. n.408/2010;

E PER L'ALTRA PARTE_ - la Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (di seguito per brevità denominata Azienda) con sede in Genova, Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia, codice fiscale 00488430109 rappresentata dall'Ing. Girolamo Cotena, nato a Napoli il 13/09/1955, nella sua qualità di amministratore unico, domiciliato per la carica in Via Bernardo Castello 3, 16121, Genova;

p r e m e t t o n o

- che detti immobili risultano così censiti:

al C.T. del Comune di Genova, Sez. 1 Foglio 79, mappali 206, 207, 215 di superficie complessiva di cui risulta pieno proprietario in forza di atto di acquisto in data 7 aprile 1908 a rogito notaio Tommasini (repertorio 11897);

- gli immobili sono ubicati nell'ambito territoriale individuato dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza: "L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva mq 1.500; parcheggi pubblici".

- che la suddetta AZIENDA ha sottoscritto formale atto di impegno in data ..... assumendosi gli obblighi di cui infra, recepito dalla suddetta

deliberazione della Determinazione Dirigenziale n.....del .....

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

ART. 1

Oggetto della Convenzione

1. Con la presente Convenzione la AZIENDA in qualità di proprietaria degli immobili citati in premessa, si obbliga, nei confronti del Comune di Genova, che ne prende atto:

- alla realizzazione a propria cura e spese dell'intervento di realizzazione di 19 alloggi di edilizia residenziale sociale suddivisi in due palazzine;
- al rispetto dei valori per la vendita e per l'applicazione del canone di locazione, come determinati dal presente Atto, a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi, secondo le modalità infra descritte.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto si applicano, le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia, che il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare integralmente ancorché qui non materialmente allegati.

ART. 2

Vincoli di destinazione, oneri e agevolazioni.

1. Gli alloggi che saranno realizzati e locati e/o venduti ai sensi della presente Convenzione avranno una Superficie Agibile complessiva pari circa a mq 1.098,37 di SA.

2. La palazzina, al livello di viale Brigata Salerno, sarà destinata interamente alla locazione a canone moderato con vincolo di 25 anni per un numero di 9 alloggi: la superficie agibile è di mq 521,78.

3. La palazzina, a livello di via Bainsizza, per un numero di 10 alloggi sarà destinata interamente alla vendita convenzionata o alternativamente alla locazione con riscatto, con un vincolo non inferiore ai 15 anni conformemente al comma 5, lett. c), dell'art.26-bis della LR n.38/2007: la superficie agibile è di mq 576,59.

4. L'onere afferente al contributo di costruzione relativamente all'edifico indicato al precedente comma 3, la cui Superficie Agibile è di mq 576,59 a destinazione residenziale in regime edilizia convenzionata è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.17, comma 1, D.P.R. n.380/2001, essendo esonerato il costo di costruzione.

5. Relativamente all'edifico indicato al precedente comma 2, la cui Superficie Agibile è di mq 521,78 a destinazione residenziale in regime di canone moderato con vincolo a 25 anni, è esente all'onere afferente al contributo di costruzione ai sensi della D.G.C. n.131/2014. Tali alloggi per la durata del vincolo di 25 anni rientrano tra gli alloggi sociali di cui al Decreto Interministeriale del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008.

6. L'intervento edilizio oggetto della presente Convenzione è escluso dagli obblighi previsti dall'art.26-bis, comma 2, della LR n.38/2007, ai sensi del comma 5, lett. c), del medesimo art.26-bis, essendo "intervento di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata".

ART. 3

Durata della Convenzione

1. La durata della presente Convenzione è di 25 anni. Scaduti i quali, decorrenti dalla stipula del presente atto, gli alloggi resteranno liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e la disciplina urbanistica locale.

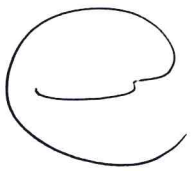
ART. 4

Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore sarà obbligato a locare, a canoni non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.6 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dallo stesso art.6.

2. Per tutta la durata della Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà destinare gli alloggi:

-alla vendita immediata a prezzi non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.5 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo



art.7;

-alla locazione con previsione di riscatto dell'unità immobiliare, da perfezionarsi allo scadere dell'ottavo anno di locazione, a canoni non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.7 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art.7.

3. I contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore.

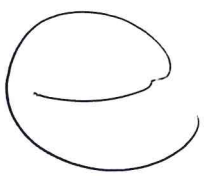
ART. 5

Determinazione del prezzo massimo di cessione

1. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) è fissato in 2600,00 euro/mq di superfice commerciale (così determinata: sommatoria di SUL + 50% muri perimetrali esterni + 50% terrazzi/logge + 50% superficie posti auto/box + 5% SUL a titolo di parti comuni, calcolato in base ai valori attuali, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) da rivalutarsi a scadenza biennale sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI) risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese del rilascio/formazione del certificato di agilità e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di stipula del contratto con il destinatario dell'alloggio.

2. Il prezzo massimo di cessione del singolo alloggio (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) potrà essere determinato dal Soggetto Attuatore in funzione delle caratteristiche di ciascun alloggio, in misura comunque non superiore al 10% in più od in meno del prezzo medio. Purché detto prezzo, considerato "medio", non superi a consuntivo il valore massimo al mq di S.A. stabilito dal presente articolo su complesso degli alloggi posti in vendita.

3. Il prezzo delle vendite successive al primo trasferimento di proprietà non potrà avvenire prima di 15 anni dalla data di stipula della presente convenzione e non potrà superare, per il periodo di validità della presente Convenzione, i prezzi massimi di cessione previsti dal



precedente comma 1 rivalutati annualmente sulla base dell'incremento ISTAT.

In caso di indice ISTAT negativo non si darà luogo ad aggiornamenti di prezzo in riduzione.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di cessione, come determinati ai sensi del presente articolo, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

ART. 6

Alloggi a canone moderato.

1. Il canone di locazione degli alloggi a canone moderato comprensivi delle relative pertinenze, box/posto auto, secondo quanto previsto dalla D.G.C. n.408/2010 per la determinazione del canone moderato, non potrà risultare superiore al 75% del valore medio calcolato ai sensi dell'art.2 comma 3 della l.n.431/1998, e pertanto non superiore a 4,72 euro mq/mese (56,64 euro/mq/anno), per mq. di superfice commerciale (così determinata: sommatoria di SUL + 50% muri perimetrali esterni + 50% terrazzi/logge + 50% superficie posti auto/box + 5% SUL a titolo di parti comuni) al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale. Detto importo sarà rivalutato a scadenza biennale sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI) risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese del rilascio/formazione del certificato di agibilità e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di stipula del contratto con il destinatario dell'alloggio.

2. Nella vigenza del singolo contratto di locazione, il canone così determinato sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

3. Ogni pattuizione stipulata in violazione del canone massimo di locazione, come sopra determinato, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

4. Gli alloggi dovranno essere locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti sia alla

data di presentazione della domanda di locazione dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione:

- cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

- non essere titolare del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio o quota di esso (maggiore o uguale al 40% calcolata sommando le quote di comproprietà anche su alloggi diversi possedute dai membri del nucleo familiare) sul territorio nazionale; tale requisito deve essere posseduto congiuntamente dai membri del nucleo familiare costituito o costituendo;

- non aver ottenuto negli ultimi 3 anni:

a. un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà;

b. in godimento o in locazione un alloggio acquistato, costruito o recuperato con un finanziamento agevolato;

c. l'assegnazione in locazione o la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, fatta eccezione per quanto previsto dall'art.15 comma 8 della legge regionale n.38/2007;

d. tale requisito deve essere posseduto da ciascuno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo;

- nuclei familiari costituiti o costituendi che dimostrino di possedere un reddito annuo complessivo non superiore ad € 32.536,79 (trentaduemilacinquecentotrentasei virgola settantanove) -ovvero a quanto stabilito dalle eventuali deliberazioni di Giunta Regionale in aggiornamento della D.G.R. n.231/2005 e con gli abbattimenti ivi previsti.

5. Qualora, decorsi 4 (quattro) mesi dalla messa in locazione degli alloggi, residuino alloggi disponibili per la locazione a canone moderato, il Soggetto Attuatore potrà concedere i medesimi alloggi in locazione a nuclei familiari che dimostrino il possesso di un reddito annuo elevato del 20% (ovvero € 39.044,15 – trentanovemilaquarantaquattro

virgola quindici).

6. Per i nuclei non ancora costituiti (singoli o coppie) e che si costituiranno entro un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione/di locazione con patto di futura vendita o di compravendita non preceduta da locazione, si prenderà in considerazione il reddito relativo ai soli membri del nucleo da costituirsi e non quello dei membri del nucleo di provenienza.

7. I destinatari dell'assegnazione a canone moderato di cui al presente articolo sono tenuti ad occupare stabilmente, come prima casa, l'alloggio.

8. Fermo restando il possesso del requisito reddituale massimo di cui alla presente lettera, il Soggetto Attuatore si riserva in ogni caso la facoltà di verificare la sostenibilità del canone di locazione dell'alloggio da concedere in locazione rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini secondo i criteri che verranno indicati nell'avviso.

ART. 7

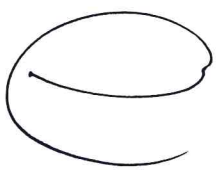
Alloggi a canone calmierato con previsione di riscatto dell'unità immobiliare e in vendita convenzionata. Requisiti destinatari.

1. Il canone annuo di locazione degli alloggi a canone calmierato comprensivi delle relative pertinenze, box/posto auto, non potrà risultare superiore (al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) euro 75,53 mq/anno di superficie commerciale come sopra determinata. Detto importo sarà rivalutato secondo le medesime modalità previste al precedente art. 6.1.

2. Nella vigenza del singolo contratto di locazione, il canone indicato nel contratto sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

3. Nel caso dei contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio:

- al canone di locazione determinato come sopra si sommano gli acconti in conto prezzo;
- i contratti dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore;
- il contratto dovrà indicare il prezzo di cessione dell'alloggio, non superiore a quello



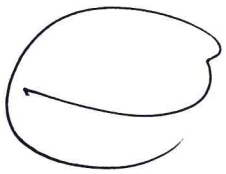
indicato al successivo art.5, e gli importi dei relativi acconti, che non potranno formare oggetto di aggiornamento/rivalutazione in costanza di contratto.

4. Gli alloggi, in vendita e in locazione a riscatto, dovranno essere assegnati a soggetti in possesso - sia alla data di presentazione della domanda di locazione dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione - dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- non essere titolare del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio o quota di esso (maggiore o uguale al 40% calcolata sommando le quote di comproprietà anche su alloggi diversi possedute dai membri del nucleo familiare) sito sul territorio nazionale; tale requisito deve essere posseduto congiuntamente dai membri del nucleo familiare costituito o costituendo;
- non aver ottenuto negli ultimi 3 anni un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà; tale requisito deve essere posseduto da ciascuno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo;
- nuclei familiari costituiti o costituendi che dimostrino di possedere un reddito annuo complessivo non superiore ad € 32.536,79 (trentaduemilacinquecentotrentasei virgola settantanove), ovvero a quanto stabilito dalle eventuali deliberazioni di Giunta Regionale in aggiornamento della D.G.R. n.231/2005 e con gli abbattimenti ivi previsti.

5. Qualora, decorsi 4 (quattro) mesi dalla messa in locazione degli alloggi, residuino alloggi disponibili per la locazione a canone calmierato con previsione di riscatto dell'unità immobiliare e in vendita convenzionata, il Soggetto Attuatore potrà concedere i medesimi alloggi a nuclei familiari che dimostrino il possesso di un reddito annuo elevato del 20% (ovvero € 39.044,15 – trentanovemilaquarantaquattro virgola quindici).

6. I destinatari di cui al presente articolo sono tenuti ad occupare stabilmente, come prima casa, l'alloggio per cinque anni decorrenti dalla data dell'atto di acquisto.



7. Fermo restando il possesso del requisito reddituale massimo di cui alla presente lettera, il Soggetto Attuatore si riserva in ogni caso la facoltà di verificare la sostenibilità del canone di locazione dell'alloggio da concedere in locazione (sommato agli eventuali acconti in conto prezzo nel caso di contratto di locazione con clausola di riscatto) rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini secondo i criteri che verranno indicati nell'avviso.

ART. 8

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. I progetti relativi agli edifici devono rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nel progetto autorizzato.

2. Le predette caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente Convenzione .

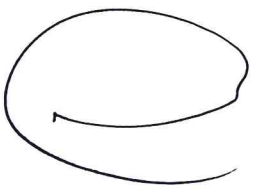
ART. 9

Modalità ulteriori per l'attribuzione degli alloggi in vendita, a canone calmierato con previsione di riscatto o a canone moderato

1. Fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi di cui ai precedenti artt. 6 e 7, l'intervento sarà destinato prioritariamente ai nuclei familiari alle categorie di conduttori/acquirenti che abbiano, sia alla data di presentazione della domanda di locazione/vendita dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione o vendita, la residenza anagrafica o attività lavorativa o di studio nel Comune dell'Ambito Territoriale H (ambito genovese) di cui alla D.G.R. n. 231/2005, in subordine a questi saranno privilegiati coloro che abbiano, alle medesime date, la residenza o l'attività lavorativa o di studio in un Comune della Regione Liguria; in tutti i casi tali requisiti devono essere posseduti da almeno uno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo.

2. In caso di bando di assegnazione degli alloggi in locazione, il Soggetto Attuatore potrà individuare categorie prioritarie aggiuntive rispetto a quelle sopra indicate, alle quali verrà data preferenza in sede di attribuzione degli alloggi, fermo restando il possesso di ogni altro requisito soggettivo.

4. È facoltà del Soggetto Attuatore affidare la gestione del rapporto locativo con il



conduttore ad un terzo, fermo restando che il Soggetto Attuatore sarà unico e diretto responsabile nei confronti del Comune dell'attuazione della presente Convenzione e del rispetto degli obblighi ivi previsti.

5. L'individuazione dei destinatari degli alloggi verrà svolta dal Soggetto Attuatore mediante adeguata pubblicità dell'intervento e dei suoi contenuti, facendo applicazione dei criteri e dei requisiti previsti dalla presente convenzione.

ART. 10

Trasferimento alloggi convenzionati e locazione degli stessi

1. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno, per la durata della Convenzione, nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente ai diritti, nonché agli obblighi relativi al prezzo massimo di rivendita, al canone massimo di locazione ed alla destinazione ad abitazione principale.

2. Negli atti di trasferimento degli alloggi stipulati nel corso del periodo di validità della presente Convenzione devono essere inserite clausole, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere la presente Convenzione e di accettarla per quanto loro concerne, e specificatamente si impegnano ad ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente.

3. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

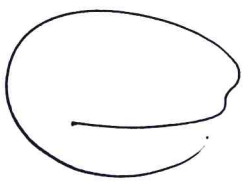
ART. 11

Trasferimento a terzi

1. In caso di trasferimento a terzi, anche parziale, dei fabbricati, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione .

2. L'avvenuto trasferimento dovrà essere notificato al Comune di Genova – Direzione Politiche della Casa, nella persona del Dirigente del Servizio entro 20 (venti) giorni dalla stipulazione del relativo contratto.

3. Il Comune presta fin d'ora il proprio consenso al subentro di terzi, successivamente alla stipula della presente Convenzione, nei diritti e negli obblighi assunti ai sensi della



medesima dal Soggetto Attuatore.

ART. 12

Comunicazioni, notificazioni e domicilio del Soggetto Attuatore

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere il proprio domicilio in Genova, Via Bernardo Castello 3, presso la propria sede sociale.

2. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, se non sia previamente comunicata al Comune, con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o, in alternativa con posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo comunegenova@postemailcertificata.it .

ART. 13

Trascrizione

1.La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

ART. 14

Spese

1.Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione e conseguenti, sono a carico del Soggetto Attuatore che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

Genova, il 22/06/2018

Girolamo Cotena

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova

Comune di Genova

IL FUNZIONARIO
Elvio Gagliardi

OGGETTO: CDS 08/16 Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s.m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova

1	AD001 Rev. 1	Rilievo planimetrico dell'area d'intervento in via Bainsizza	1:100	29/06/2017
2	AD002 Rev.1	Individuazione delle proprietà	1:100	29/06/2017
3	AD002 B Rev. 3	Planimetria generale con individuazione delle proprietà (su base progetto)	1:200	07/04/2017
4	AD003 Rev. 3	Planimetria generale area d'intervento Stato attuale – Progetto – Confronto	1:100	29/06/2017
5	AD-003A Rev. 5	Planimetria generale – Sistemazioni esterne con indicazione alberature di progetto	1:100	07/02/2018
6	AD003B Rev.3	Prospetto principale - Progetto\	1:100	07/02/2018
7	AD004 Rev. C	Sezioni territoriali Stato attuale – Progetto - Confronto	1:100	07/02/2018
8	AD005 Rev. B	Pianta PT 1-2-3-4 coperture - Progetto – Edificio A	1:100	07/04/2017
9	AD006 Rev. A	Prospetto Nord – Sud – Est – Ovest – Progetto – Edificio A	1:100	07/04/2017
10	AD007 Rev.B	Sezioni trasversali e longitudinali – Edificio A – Progetto	1:100	07/02/2018
11	AD008 Rev. C	Pianta Interrato PT 1-2-3-4 Coperture – Progetto Edificio B	1:100	07/04/2017
12	AD009 Rev. B	Prospetti Nord – Sud – Est – ovest — Edificio B	1:100	07/04/2017
13	AD010 Rev. B	Sezioni trasversali e longitudinali – Edificio B – Progetto	1:100	07/04/2017
14	AD011 Rev.1	Calcolo S.A, ed Accessoria – Edifici A e B – Progetto	1:100	07/04/2017
15	AD012 Rev. 2	Progetto- Ed. A e B- Piante PT 1-2-3-4 – Sup. barriere arch.	1:100	07/04/2017
16	AD012 A Rev.4	Planimetria aree esterne sup barriere architettoniche	1:100	07/02/2018
17	AD13	Coperture Ed. A – Ed. B Prevenzione cadute dall'alto	1:100	28/06/2016
18	AD14 Rev. B	Permeabilità del suolo e smaltimento acque meteoriche	1:100	29/06/2017
19	AD15 Rev. 2	Planimetria gen aree standard e scomp oneri urb		29/06/2017
-- A	DAD001 Rev. A	Atto di provenienza – doc catastale		29/06/2017
B	DAD002	Stralci cartografici	1.100	28/06/2016

C	DAD003	Documentazione fotografica		28/06/2016
D	DAD004 Rev. D	Relazione illustrativa		29/06/2017
E	DAD005 Rev. B	Relazione sup barriere arch		29/06/2017
F	DAD006 Rev. B	Relazione standard urb e computo oneri di urb e allegati A-B-C		29/06/2017
G	DID001	Relazione Risparmio Energetico		28/06/2016
H	DID002	Relazione impiantistica		28/06/2016
I	DID003	Relazione Acustica		28/06/2016
L	DID004 Rev. C	Relazione tecnica dimensionamento vasca raccolta acque meteoriche		29/06/2017
M	DID005 Rev. C	Relazione tecnica dimensionamento vasca di laminazione		29/06/2017
N	DID006	Legge 10/91 Relazione tecnica – edificio A		25/07/2016
O	DID007	Legge 10/91 Relazione tecnica – edificio B		25/07/2016
P	DSD001 Rev. A	Relazione strutturale		19/10/2016
Q	DSD002 Rev. A	Verifica ripercussioni sui manufatti adiacenti all'area dell'intervento		19/10/2016
R	DGD001 Rev. A	Relazione geologica		19/10/2016

Documentazione allegata al Decreto di:

APPROVAZIONE DELLO "SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI GENOVA E A.R.T.E. GENOVA RELATIVA AGLI OBBLIGHI CONNESSI AL PROGETTO CDS 8/2016 PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NELL'AREA DI VIA BAINSIZZA, MUNICIPIO IX LEVANTE".

- Allegato 1. "Schema di Convenzione Urbanistica" e relativi allegati:
  - CT perimetro ARTE;
  - Tav. AD015_rev. 3 Standard-oneri.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Tra il Comune di Genova e A.R.T.E. Genova relativa agli obblighi connessi al progetto CDS 8/2016 per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza, Municipio IX Levante.

REPUBBLICA ITALIANA

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

Innanzi a me...

Sono comparsi

Per una parte:

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza di deliberazione... che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "..." nonché in forza del vigente Statuto dell'Ente.

Per l'altra parte:

L' Ing. Girolamo Cotena, nato a Napoli, il 13/09/1955, CF CTNGLM55P13F839N, in qualità di Amministratore Unico di A.R.T.E. Genova, con sede a Genova, via Bernardo Castello 3 16121, Registro Società REA 360473, CF e Partita IVA 00488430109, nominato con Delibera della Regione Liguria n°337 del 22/04/2016, munito degli idonei poteri a quanto infra in forza di decreto n. .... del ...
in seguito, per brevità, indicato anche come la "parte privata".

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

premesso che

1 A.R.T.E. Genova è proprietaria di un'area sita a Genova Sturla, compresa tra l'edificio della A.S.L. 3 di via Bainsizza e gli edifici dei Carabinieri a valle, avente superficie catastale di 3.286 mq, iscritta presso il Catasto Terreni di Genova, sez.1, foglio 79, mappali 206, 207 e 215, delimitata con colore rosso nell'estratto di mappa del Catasto Terreni che si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

2 tale complesso immobiliare è attualmente in piena, libera e assoluta proprietà di A.R.T.E. Genova essendole pervenuto per atto a rogito Notaio Oreste Tommasini in data 7 aprile 1908 rep. n. 11897;

3 A.R.T.E. Genova, relativamente al complesso immobiliare sopra descritto, in data 3 ottobre 2011 ha presentato istanza di accesso alla procedura di Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione di un progetto, che prevedeva la realizzazione di due edifici da destinare ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione del "Programma Comunale per il Social Housing" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 768/2007;

4 con determinazione dirigenziale n.2012-118.18.0.-42 del 14 maggio 2012 è stata assunta la determinazione conclusiva del procedimento di Conferenza dei Servizi;

5 In data 5 febbraio si è svolta, presso la Regione Liguria – Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia – Settore Programmi Urbani

Complessi, una riunione del Comitato di Coordinamento dell'Accordo di Programma per l'attuazione del programma Social Housing 2009 nella quale, in merito all'intervento di "nuova costruzione di edificio da parte di ARTE di Genova per la realizzazione di n. 16 alloggi ERP in via Bainsizza nel Comune di Genova" è stato dato atto che "l'intervento, che era già stato prefigurato da ARTE Genova in una diversa articolazione, per motivi di tipo economico e per la contestuale necessità di ricorrere per la sua attuazione ad una variante urbanistica, con tempi e modalità ad oggi non valutabili, non può essere attuato nei termini previsti dall'Accordo".

6 A.R.T.E. ha ritenuto pertanto di non realizzare l'intervento assentito con determinazione dirigenziale n.2012-118.18.0.-42 del 14 maggio 2012;

7 in data 14 giugno 2016 A.R.T.E. ha presentato istanza di accesso alla procedura di Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione di un progetto, che prevede la realizzazione, sull'area di che trattasi, su una modesta porzione di area demaniale (mq 40 circa) e comunale (mq 134) di due edifici da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata in luogo dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) originariamente prevista;

8 in data 28 giugno 2016 si è tenuta la seduta referente della Conferenza di Servizi, nel corso della quale è emersa la necessità di adeguare il progetto, in quanto in prossimità dell'area di che trattasi è prevista la realizzazione del canale scolmatore del torrente Vernazza, considerato acqua pubblica e quindi soggetto alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 3/2011 e s.m.i. (Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua), che prevede una distanza di almeno 10 metri tra i nuovi edifici e lo scolmatore;

9 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato dalla variante di salvaguardia della fascia costiera, approvata con D.G.R. n.18/2011, classifica l'area di intervento come Tessuto Urbano (TU), disciplinato dall'art.38 delle relative norme di attuazione;

10 il PUC vigente, in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende il lotto di intervento in Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), assoggettato alla norma speciale n. 44 – via Bainsizza, di cui all'art. 25 delle Norme Generali, che testualmente dispone: "*L'Ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima di mq 1500; parcheggi pubblici*";

11 ai sensi dell'art.AR-UR2 per gli interventi di nuova costruzione è prevista, quale modalità di attuazione, il permesso di costruire convenzionato, garantendo spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art.7 delle Norme Generali (40% della S.A. per la funzione residenziale);

12 in particolare il progetto prevede la realizzazione di 2 edifici, aventi S.A. complessiva di 1.098,37 mq, impostati a quote diverse e separati dalla mattonata esistente, da destinare a Edilizia Residenziale Sociale, denominati edificio A (articolati in 5 piani, e suddiviso in 9 appartamenti) e edificio B (articolato in 5 piani fuori terra e 1 interrato, suddiviso in 10 appartamenti);

13 Il progetto prevede, inoltre, interventi di sistemazione delle percorrenze pedonali su parte dei sedimi di via Bainsizza e via Brigata Salerno, interventi di sistemazione della mattonata esistente, insistente su sedime di proprietà di A.R.T.E., nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico della superficie di mq. 313,00;

14 La quota parte di standard richiesta dal PUC e non reperita, pari a mq 126,35 (mq 439,35, corrispondenti al 40% della S.A. complessiva, meno mq 313,00), verrà monetizzata, applicando i valori approvati ai sensi del punto 6) della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, come vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire;

15 Con nota prot. n. 239035 in data 11 luglio 2016 la Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi - Settore Spazi Urbani Pubblici ha chiesto che, a lavori ultimati, previo idoneo frazionamento, il sedime della succitata mattonata venga ceduto al Comune di Genova;

16 Con nota prot. n. 229774 in data 2 luglio 2018 il Comune di Genova ha formulato istanza all'Agenzia del Demanio per la dismissione di una porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato" individuata al Catasto Terreni. Foglio 81, sez. 1 Genova mappale 908 (derivata dalla particella 811) ai fini della successiva locazione in favore del Comune di Genova, per utilizzo quale viabilità pubblica;

17 la Direzione Politiche della Casa, con determinazione dirigenziale n. 2018-179.0.0.-213 del 5 luglio 2018, ha approvato l'atto di impegno/schema di convenzione per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi, da realizzarsi da parte di A.R.T.E. della provincia di Genova nell'area tra Via Bainsizza e Viale Brigata Salerno, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia DPR n. 380/2001, schema che contiene, tra l'altro, la determinazione delle agevolazioni applicabili al contributo di costruzione;

18 con atto in data ... l'Agenzia del Demanio, nelle more del perfezionamento di quanto richiesto dal Comune di Genova con nota prot. n. 229774 in data 2 luglio 2018, ha espresso l'assenso all'esecuzione dei lavori previsti dal progetto in esame ed alla consegna della stessa ad A.R.T.E e/o aventi causa per la realizzazione dei lavori di cui al progetto stesso;

19 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme allo schema approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del ..... .

Visti

- il D.P.R. 06.06.2001 n 380 e s.m.i.;
- il D. Lgs n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 07.04.1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione della legge medesima;
- la legge Regione Liguria 04.09.1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009 e le determinazioni dirigenziali assunte in attuazione della deliberazione stessa.

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

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione degli obblighi connessi al progetto CDS 8/2016, per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza, Municipio IX Levante, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che, con gli elaborati grafici e descrittivi sopra indicati, devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

2.1.1. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del citato progetto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio definite nella tavola n. AD015 rev.3, allegata al presente atto sotto la lettera ".....":

2.1.1.1. Parcheggio di uso pubblico a raso, per 6 posti auto, comprensivo di corsia di manovra, percorso pedonale protetto e aiuole, avente superficie complessiva pari a 313,00 mq, evidenziato con contorno a tratteggio rosso;

2.1.1.2. Collegamento viario di accesso al parcheggio di cui al precedente punto 2.1.1.1, marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata a via Brigata Salerno, riqualificazione della mattonata stessa, per una superficie complessiva di 275,00 mq, campiti con colore arancione;

2.1.1.3. Marciapiede di collegamento tra la mattonata e la parte terminale di via Brigata Salerno, parte su area pubblica e parte su area privata, per una superficie complessiva di 39,40 mq, campito con colore azzurro e con colore viola;

2.1.1.4. Impianto di smaltimento delle acque bianche, in via Brigata Salerno, sino al punto di allaccio alla rete pubblica.

2.1.2. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo relativo al presente intervento, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sopra elencate, completa di tutta la documentazione richiesta dall'ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico – estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articolo 6 (scomputo dal contributo di concessione edilizia) e 14 (garanzie).

2.1.3. La documentazione, di cui al precedente punto 2.1.2., dovrà, inoltre, essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.

2.1.4. La documentazione di cui sopra dovrà essere ritenuta idonea dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.

2.1.5. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

2.1.6. Le opere di urbanizzazione saranno complete delle necessarie opere di smaltimento delle acque bianche e dell'impianto di illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali. In particolare l'impianto di illuminazione dovrà essere a circuiti separati distinguendo la parte pubblica da quella privata; l'impianto relativo al pubblico uso dovrà essere a circuito indipendente e dovrà comprendere l'allaccio alla rete comunale esistente nonché l'adeguamento circuitale necessario.

2.2. Cessione delle aree, degli impianti e dei manufatti

2.2.1. La parte privata, per sé e/o aventi causa, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna a cedere al Comune di Genova, senza corrispettivo, le seguenti aree, le opere, gli impianti e

manufatti su di esse realizzati, come meglio definiti nella tavola n. AD015_rev.3, allegata al presente atto sotto la lettera ".....":

2.2.1.1. Collegamento viario di accesso al parcheggio di cui al precedente punto 2.1.1., marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata a via Brigata Salerno, riqualificazione della mattonata stessa, per una superficie complessiva di 275,00 mq, campiti con colore arancione;

2.2.1.2. Porzione di marciapiede in via Brigata Salerno, per una superficie complessiva di 4,00 mq, campita con colore viola.

2.3. Costituzione di servitù di uso pubblico

2.3.1. La parte privata, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento, si impegna, per sé e/o aventi causa, a costituire servitù di uso pubblico sulle seguenti aree e sulle opere, impianti e manufatti su di esse realizzati, come meglio definite nella Tavola AD015 rev3, allegata al presente atto sotto la lettera "...".

2.3.1.1. Area adibita a parcheggio di uso pubblico a raso per 6 posti auto, comprensivo di corsia di manovra, percorso pedonale protetto e aiuole, avente superficie complessiva pari a 313,00 mq, accessibile tramite viabilità, evidenziato con contorno a tratteggio rosso.

2.3.2. La parte privata si impegna ad assumere a suo carico tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi all'area, di cui al presente punto 2.3., manlevando espressamente il Comune da ogni onere e responsabilità in merito.

Articolo 3. MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI MANCANTI

3.1. La parte privata si impegna, per sé e propri aventi causa, a corrispondere al Comune l'importo di euro 33.735,45 (trentatremilasettecentotrentacinque//45) corrispondente alla mancata dotazione di mq. 126,35 di spazi pubblici di cui alle premesse del presente atto.

3.2. Detto importo è stato calcolato operando il prodotto tra l'importo unitario, approvato ai sensi del punto 6) del dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, relativo all'unità territoriale di riferimento (D.D. n. 2011-245.0.0-13 - Unità Urbanistica Sturla/Quarto) pari ad euro 267,00/mq, e la superficie degli spazi pubblici mancanti e monetizzati, pari a mq. 126,35.

3.3. Nel caso in cui, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento oggetto del presente atto, si proceda, in attuazione del punto 6) del dispositivo della D.C.C. n.20/2009, all'aggiornamento dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, la parte privata si impegna fin d'ora a corrispondere al Comune di Genova l'importo determinato in base al valore aggiornato e vigente all'atto del rilascio del permesso medesimo.

3.4. La somma, di cui ai precedenti punti 3.1, 3.2. e 3.3., sarà versata con le modalità stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire; qualora rateizzata, dovrà essere garantita, per la parte non corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire, da idonea fideiussione e, in ogni caso, essere integralmente corrisposta prima della richiesta di certificato di agibilità relativo al complesso privato.

Articolo 4. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto CDS 8/2016, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, definito sulla base della legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

Articolo 5. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

5.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto CDS 8/2016, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, se e in quanto dovuto, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, definito sulla base della legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

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

Articolo 6. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

6.1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 4, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, elencate al precedente articolo 2.1.1.2., 2.1.1.3 e 2.1.1.4.

6.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 6.1., determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale – Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria anno 2016, e valutato dall'Ufficio Alta Sorveglianza, come da nota del 13 luglio 2018, ammonta a Euro 78.305,26.

6.3. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 6.2., soltanto a titolo provvisorio; l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico estimativo, parte integrante della documentazione di cui al precedente art. 2.1.2., al netto dell'IVA, scontato del più elevato tra il ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa, e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili (definito nella percentuale del 32,063%, come da citata nota dell'ufficio Alta Sorveglianza).

6.4. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico, elencate al precedente articolo 2, e a cedere le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.

6.5. Il valore dell'opera, da realizzarsi ai sensi del precedente punto 2.1.1.3., per la parte ricadente su area demaniale, sarà riconosciuto a scomputo in via provvisoria; qualora all'atto del collaudo delle opere, non risulti perfezionato il contratto tra Comune di Genova e Agenzia del Demanio per l'utilizzo dell'area stessa, il relativo importo dovrà essere detratto dal complessivo importo scomputabile, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al successivo punto 6.7.

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

6.7. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito dovrà essere corrisposta al Comune.

Articolo 7. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

7.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.

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

Articolo 8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

8.1. La superficie del comprensorio interessato dall'intervento sarà destinata agli usi specificati nel progetto.

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

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

Articolo 9. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

9.1. La parte privata, individuata quale stazione appaltante ai sensi dell'art.3, comma 2, lettera o) del D. Lgs. n. 50/2016, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art.2, nel rispetto della vigente normativa, a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, nonché il completamento prima del completamento anche di uno solo degli edifici residenziali previsti dal progetto, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto; a tale fine procederà a quanto previsto dall'art. 31, comma 10, del D. Lgs. n. 50/2016.

9.2. In ogni caso la stazione appaltante non potrà partecipare alla procedura di selezione, neanche in forma indiretta, attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.

9.3. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, preventivamente esaminata dall'Ufficio Alta Sorveglianza e successivamente debitamente validata, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel

contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma approvato contestualmente al progetto esecutivo delle opere.

9.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a informare tempestivamente il Comune della pubblicazione dell'avviso/bando di gara, ai sensi dell'art. 36, comma 3, del D. Lgs. N. 50/2016, e a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, documentazione relativa allo svolgimento del procedimento di selezione dell'impresa ai fini dell'esecuzione dei lavori; si impegna, inoltre, a comunicare, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.

9.5. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).

9.6. Ai fini e per gli effetti di cui ai successivi artt. 14 (Garanzie) e 15 (Inadempienze), l'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato, ai sensi del successivo art. 11, ovvero del Direttore dei Lavori, procederà alle verifiche e/o ai nulla osta di competenza.

9.7. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.

9.8. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.

9.9. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.

9.10. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.

9.11. La parte privata si impegna, inoltre, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.

9.12. La parte privata assume a suo carico tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere.

Articolo 10. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE RELATIVE

10.1. Fermo restando quanto indicato al precedente art.9, la parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.

10.2. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, anche di uno solo degli edifici, si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 11 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 12 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).

Articolo 11. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

11.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 saranno coordinati e controllati dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

11.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata alla Direzione Urbanistica, Ufficio Alta Sorveglianza, a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

11.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 31, comma 8 del D. Lgs. n.50/2016, d'intesa con la Civica Amministrazione.

11.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.

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

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

11.7. La parte privata si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore, a rispettare i termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

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

Articolo 12. MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

12.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 10 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle aree relative), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione/costituzione di servitù sulle opere di urbanizzazione e relative aree, come previsto al precedente articolo 2, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere a carico della parte privata

12.2. La superficie delle aree cedende/da asservire di cui al precedente articolo 2 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti degli immobili, da redigersi a cura e spese della parte privata, e da consegnare al Comune all'atto del collaudo, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

12.3. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a suo carico tutti gli oneri conseguenti.

12.4. Gli immobili, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione.

Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

13.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi, fino all'accertato adempimento delle obbligazioni di esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

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

Articolo 14. GARANZIE

14.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

14.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico – estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale – Opere Edili" della Unione

Regionale delle Camere di Commercio della Liguria" anno2016; l'importo delle opere a carico della parte privata è stato determinato pari a 134.405,37, come da nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza in data 13 luglio 2018.

14.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata; pertanto l'importo della fideiussione sarà pari ad Euro 147.845,91.

14.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo delle fideiussioni, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico – estimativo di cui al precedente punto 2.1.2.

14.5. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.

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

14.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione/asservimento delle opere e delle relative aree di sedime.

14.8. A garanzia dell'obbligazione di cui al precedente punto 2.3., la parte privata si impegna a presentare, al momento della stipulazione dell'atto di cessione delle aree, da sistemarsi ai sensi del precedente punto 2, idonea fideiussione, avente le caratteristiche di cui al precedente punto 14.1., di importo commisurato agli oneri manutentivi posti a carico della parte privata, ai sensi del richiamato punto 2.3.; la fideiussione potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, in caso di inadempienza, e sarà svincolata decorsi 10 anni dalla stipulazione dell'atto di cessione medesimo.

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

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

14.11. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art.2, 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.

14.12. In caso di rateizzazione della somma dovuta a titolo di monetizzazione aggiuntiva, per la parte afferente le aree non cedute, a garanzia del puntuale e completo versamento dell'importo, determinato ai sensi del precedente art. 3, la parte privata si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione, avente le caratteristiche indicate al precedente punto 14.1. e 14.9. Detta garanzia sarà,

previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotta progressivamente in funzione del pagamento rateizzato di detto importo, secondo le modalità stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 15. INADEMPIENZE

15.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.

15.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:

15.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 9 (Attuazione del Progetto).

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

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

15.2.4. rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;

15.2.5. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 14 (garanzie);

15.2.6. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 13 (trasferimento degli immobili a terzi);

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

Articolo 16. TRASCRIZIONE

16.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata, così come gli atti, di cui al successivo punto 16.2.

16.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

16.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 9 (attuazione del progetto) e 10 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle aree relative).

Articolo 17. SPESE

17.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

17.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi

compresi quelli derivanti dall'acquisizione di opere e manufatti da parte del Comune, nonché le spese relative agli atti pubblici di cessione e/o asservimento previsti in convenzione.

Articolo 18. RINVIO AL CAPITOLATO GENERALE DEL COMUNE

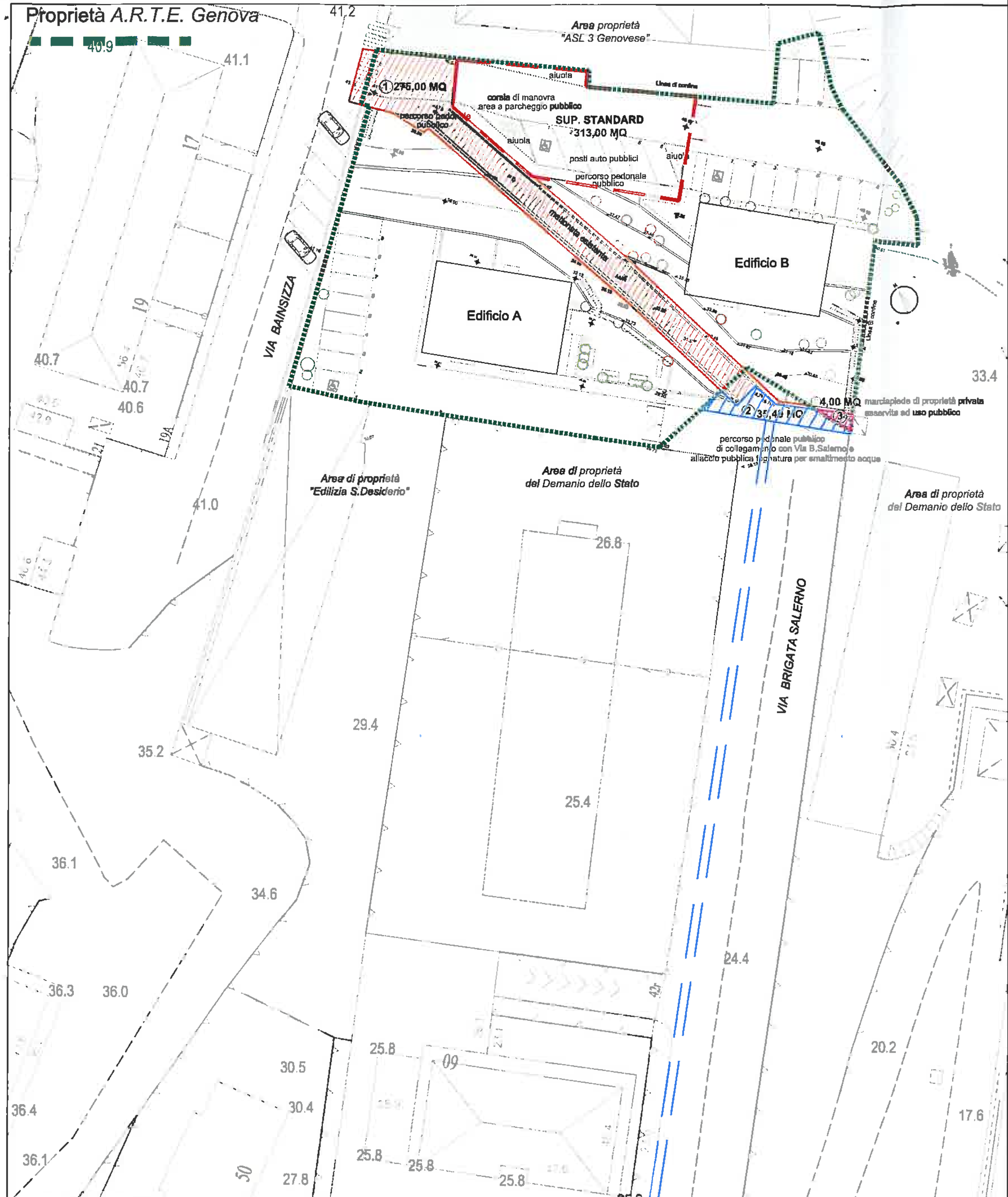
18.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n 145 del 19.04.2000, di cui la parte privata dichiara di essere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

Firme

Arte di Genova

Comune di Genova

Direzione Provinciale di Genova - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LANDI TEODORO



PROGETTO - Planimetria generale aree a standard e scomputo oneri

SUPERFICIE STANDARD 313,00 MQ

- realizzazione di n°6 posti auto pubblici di cui n°1 a servizio di persone disabili e numero tre aiuole a verde
- realizzazione di percorso pedonale protetto a norma disabili a servizio dei parcheggi pubblici
- pavimentazione in asfalto della corsia di manovra ed in materiale drenante degli stalli di sosta
- pavimentazione in autobloccanti dei marciapiedi integrati con Codici Loges per percorsi guida per ipovedenti
- realizzazione della necessaria segnaletica stradale per la regolamentazione della sosta
- realizzazione impianto di illuminazione pubblica ed impianto smaltimento acque

AREA SCOMPUTO ONERI (1): SUPERFICIE 275,00 mq

MARCIAPIEDE E VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED ALLA MATTONATA TRA VIA BAINSIZZA E VIA BRIGATA SALERNO

- realizzazione di porzione di marciapiede pubblico di collegamento con la mattonata esistente
- realizzazione viabilità carrabile di accesso all'area e relativa segnaletica stradale
- recupero della pavimentazione di una porzione (circa il 20%) della mattonata tra Via Bainsizza e Via B.Salerno
- installazione nuovo corrimano lato monte e nuova ringhiera in elementi metallici posta lato mare della mattonata
- realizzazione copertina muro a monte della mattonata
- integrazione impianto smaltimento acque e sostituzione impianto di illuminazione pubblica esistente

AREA SCOMPUTO ONERI (2): SUPERFICIE 35,40 mq

MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO TRA VIABILITA' PEDONALE PROVENIENTE DA VIA BAINSIZZA E LA PARTE TERMINALE DI VIA BRIGATA SALERNO

- realizzazione marciapiede ad uso pubblico tra la mattonata ed il marciapiede su Via B.Salerno
- pavimentazione in autobloccanti marciapiede di nuova realizzazione integrato con Codici Loges per ipovedenti
- realizzazione impianto smaltimento acque fino al punto di allaccio alla rete pubblica (in corrispondenza civ.60 via B.Salerno) e successivo ripristino della pavimentazione stradale

AREA IN CESSIONE (3): SUPERFICIE 4,00 mq

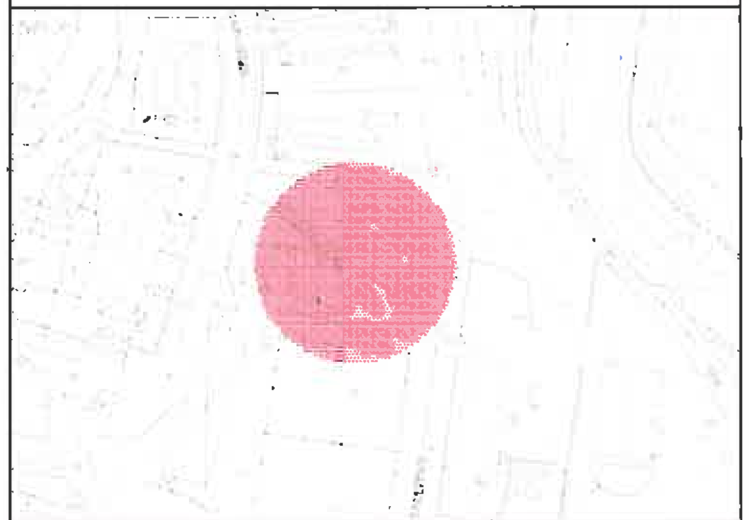
MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO TRA VIABILITA' PEDONALE PROVENIENTE DA VIA BAINSIZZA E LA PARTE TERMINALE DI VIA BRIGATA SALERNO

- realizzazione porzione marciapiede in cessione al Comune di Genova
- pavimentazione in autobloccanti marciapiede di nuova realizzazione integrato con Codici Loges per ipovedenti

COMMITTENTE

A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via B.Castello,3-16121-GENOVA-SERVIZIO PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO A.R.T.E. Ing.Giordano Bertelà	PROGETTAZIONE STRUTTURALE Ing. Paolo Costa Via Felice Romani 12/6, 16122 - Genova
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA A.R.T.E. Arch. Federica Chiora	PROGETTAZIONE IMPIANTI TERMICI E IDRICO-SANITARI A.R.T.E. Ing. Paolo Traversone
TITOLO DEFINITIVO ARCHITETTONICO Planimetria generale aree a standard e scomputo oneri di urbanizzazione	PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI E FOTOVOLTAICI Ing ALBERTO GIORDANO Collaboratori: CVD PROGETTI S.r.l

OGGETTO
Realizzazione di due edifici residenziali nell'area di Via Bainsizza, in Genova

	DATA	SCALA	FORMATO		REV
	Marzo 2017	1:200	A1	AD015	3
	Maggio 2017				
	Luglio 2018				

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 0 0 N. 2019-DL-119 DEL 02/04/2019 AD OGGETTO:
Parere del Comune di Genova nella procedura di Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica tra il Comune e ARTE

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

08.04.2019

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 0 0	**DIREZIONE URBANISTICA**
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-119 DEL 02/04/2019	

OGGETTO: Parere del Comune di Genova nella procedura di Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica tra il Comune e ARTE

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI [ ] NO [x]

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno Anno	Impegno Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI [ ] NO [x]

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

Documento Firmato Digitalmente

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI ☐ NO ☒ x

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipa-zione (controllata/ collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI ☐ NO ☐

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Genova, 08.04.2019

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 0 0 N. 2019-DL-119 DEL 02/04/2019 AD OGGETTO:
Parere del Comune di Genova nella procedura di Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica tra il Comune e ARTE

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

08/04/2019

Il Dirigente Responsabile
[Dottor Giuseppe Materese]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 0 0 N. 2019-DL-119 DEL 02/04/2019 AD OGGETTO:
Parere del Comune di Genova nella procedura di Conferenza di Servizi ai sensi art.14 della L. 241/90 e s. m. ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova (CDS 08/16)
Approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica tra il Comune e ARTE

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)
Non necessita.

08/04/2019

Il Direttore Servizi Finanziari
[Dott.ssa Magda Marchese]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

CDS 8/2016 Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e s.m. e i.
Proponente: A.R.T.E. Genova
Realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova – Variante in riduzione

Relazione Urbanistica integrativa

Premesse:
Su di istanza di ARTE è stato avviato il procedimento in oggetto; in data 28/06/2016 si è tenuta la relativa seduta referente della Conferenza di Servizi.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 94/2019 è stato espresso il parere favorevole del Comune di Genova all'approvazione del progetto in questione e contestualmente è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica tra il Comune di Genova e A.R.T.E., allegato al decreto di A.R.T.E. n. 31354 del 24710/2018.

La relativa proposta progettuale prevede la realizzazione di due edifici, denominati rispettivamente edificio A (cinque piani e 9 appartamenti) con accesso da Via Brigata Salerno ed edificio B (cinque piani fuori terra, uno seminterrato e 10 appartamenti) con accesso da Via Bainsizza, impostati a quote diverse e separati dalla esistente "mattonata", destinati a Edilizia Residenziale Sociale.

La S.A. complessiva connessa all'intervento risulta pari a mq. 1.098,37.

La quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, determinata ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 comma 1 lettera a) delle Norme Generali del PUC (40% della S.A), risulta pari a mq. 439,35.

Lo schema di convenzione urbanistica approvato individua, a tal fine:
- uno spazio da asservire a parcheggio pubblico, costituito da 6 posti auto con relativa corsia di manovra, percorso pedonale protetto e aiuole;
- un collegamento viario di accesso al parcheggio di uso pubblico di cui sopra (in cessione alla C.A.);
- un marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata a via Brigata Salerno (in cessione alla C.A.);
- la riqualificazione della citata mattonata;
- un marciapiede di collegamento tra la mattonata e la parte terminale di via Brigata Salerno in parte su area pubblica e in parte su area privata quest'ultima da cedersi alla C.A.;
- impianto di smaltimento delle acque bianche in via Brigata Salerno sino al punto di allaccio alla rete pubblica.

e ammette la monetizzazione dei residui spazi non garantiti, pari a mq. 126,35.

Variante in riduzione
Con nota prot. 12373 del 16/10/2019, indirizzata alla Direzione Urbanistica, A.R.T.E. ha espresso la volontà di stralciare dal procedimento di Conferenza dei Servizi la realizzazione della palazzina "A" e delle relative aree di pertinenza, impegnandosi al mantenimento degli obblighi convenzionali, relativi alle opere di urbanizzazione da realizzare, assunti con lo schema di convenzione approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 94/2019 sopra richiamato.

A seguito della rinuncia di cui sopra la proposta progettuale così ridotta prevede la realizzazione della sola S.A. dell'edificio "B", pari a mq. 576,59, a cui corrisponde una superficie di mq. 230,64 (40 % S.A.) da garantirsi quali standard ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 comma 1 lettera a) delle Norme Generali del PUC.

Conseguentemente gli spazi standard garantiti dall'intervento risultano quantitativamente superiori al minimo normativamente da garantire (mq. 313>mq. 230,64) per una superficie di mq. 82,36 (mq.313-mq.230,64=mq.82,36).

A seguito della nuova proposta progettuale viene quindi superata l'esigenza di monetizzare gli spazi standard originariamente non garantiti e si rende – di conseguenza - necessario un aggiornamento delle pattuizioni convenzionali di cui allo schema approvato con la D.G.C. 94/19 sopra richiamata.

Conclusioni

Trattandosi di variante in riduzione, considerata la volontà di A.R.T.E. di mantenere gli impegni assunti con lo schema di convenzione approvato circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'attuazione delle opere previste.

20 novembre 2019

Il Funzionario dei Servizi Tecnici
Geom. Domenico Minniti

Il Funzionario Tecnico
Arch. Gianfranco Di Maio

PEC 408197 CDS8/16
ARTE ATTI
OK

Ard Di Maur
06 12 2016
#5

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO

SETTORE DIFESA DEL SUOLO
GENOVA

Genova,

Prot. n.
Class./fasc.2016/g13.12.3.0.0./974
Allegati: ELABORATI PROGETTUALI

Al Comune di Genova
Settore Urbanistica
Via di Francia, 1

PEC comunegenova@postemailcertific

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB:
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
- 7 DIC 2016
PRESA IN CARICO
408197

OGGETTO: Conferenza di Servizi ai sensi art. 14 della L. 241/90 e s.m.ed i., per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova.
Richiedente: Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova.
Torrente Vernazza; Comune di Genova.
Parere di Conformità al Piano di Bacino - Ambito 14 (Fasc. 974/2016. GCP001540 - GCS02440)

IL DIRIGENTE

VISTO il R.D. 25 luglio 1904 n° 523;

VISTO il Piano di Bacino Stralcio sul rischio idrogeologico relativo all'Ambito 14 approvato con D.C.P. n. 66 del 12/12/2002 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il progetto di nuova edificazione proposto a corredo dell'istanza presentata da Ing. Giordano Bertelà in qualità di Responsabile del Procedimento per conto dell'Azienda Regionale per l'Edilizia della Provincia di Genova, in appresso più brevemente indicata come A.R.T.E., con sede in Genova, Via Bernardo Castello 3, 16121 Genova, nell'ambito della Conferenza dei Servizi convocata in seduta referente in data 28 giugno 2016, costituito dai seguenti elaborati e costituenti parte integrante e sostanziale del procedimento:

- N. 7 relazioni tecniche;
- N. 14 allegati cartografici;
- Verifica ripercussioni su manufatti adiacenti;

integrato in data 03/11/2016 con i seguenti elaborati:

- Permeabilità e vasche di laminazione rev. A;
- Relazione illustrativa rev. A;
- Relazione raccolta acque meteoriche rev. A;
- Relazione strutturale-sismica rev. A;
- Relazione vasche laminazione rev. A;
- Tav. 03 planimetria generale – progetto confronto rev.1;
- Tav. 03 planimetria paesaggio rev. 1;
- Tav. 03 prospetti – paesaggio rev. 1;
- Tav. 04 sezioni terreno progetto – confronto rev. A;
- Tav. 08 pianta edificio B rev. A;
- Prospetti edificio B rev. A;

- Edificio B sezz. BB-DD rev.A;
- Permeabilità rev. A;
- Verifica su manufatti adiacenti rev. A;

RICHIAMATO il parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi referente in data 28/06/2016;

CONSIDERATO che le integrazioni prodotte prevedono le nuove edificazioni ad una distanza di almeno 10m rispetto alla sponda della canalizzazione del Rio Vernazza, rendendo il progetto conforme a quanto previsto all'art. 4 del Regolamento regionale n. 3/2011, così come modificato dal Regolamento Regionale n.1/2016;

CONSIDERATO che l'intervento in progetto è conforme alla normativa di Piano di Bacino;

VERIFICATA l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto d'interesse all'assumendo provvedimento;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Al progetto di *"realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in prossimità del Torrente Vernazza, in Comune di Genova*", richiedente A.R.T.E., così come riportato negli elaborati grafici, parte integrante del presente parere e subordinatamente all'osservanza delle seguenti condizioni:

a) La validità del presente parere permane fino, e non oltre, alla scadenza del permesso di costruire, fatti salvi i casi di cui all'art. 23 Regime Transitorio e art. 24 Regime transitorio per le varianti al Piano delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Ambito 14;

Sono fatti salvi i diritti di terzi e l'obbligatorietà di acquisizione da parte del richiedente di tutti gli ulteriori provvedimenti autorizzativi d'obbligo ai sensi delle normative vigenti.

IL DIRIGENTE
(Dott. Geol. Agostino Ramella)
Firmato digitalmente

RML/

02/12/2016,

\\rivu2.regione.liguria.it\DifesaSuolo\DSGE\Generali\AttivitàGenerali\ProcedimentiConcertativi\ConferenzeDeiServizi\2016\Genova\CS02440\GCP001540.doc

COMUNE DI GENOVA

Prot. n. 229774 **del 2.7.2018**

Fasc. 2018.IV/9/1.4

OGGETTO: CDS 38/16_Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e s.m.e i. *Realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova.*

Alla c.a. dell'Avv. Roberto Taricco
Responsabile Servizi Territoriali
Liguria – Genova 1
Via Finocchiaro Aprile, 1
16129 GENOVA

Arma dei Carabinieri.
Alla c.a. del Col. Carlo Riccardi,
Comando Legione Carabinieri
"Liguria"
Ufficio Tecnico Logistico
Via Brigata Salerno, 19
16147 GENOVA

e p.c.

A.R.T.E. Genova
c.a. Ing. Girolamo Cotena
Via Bernardo Castello, 3
16121 Genova

In relazione all'intervento in oggetto ed a seguito degli accordi intercorsi e delle intese già raggiunte, ai fine di giungere alla conclusione della procedura di Conferenza dei Servizi in oggetto, avente come proponente A.R.T.E. Genova, e nell'ambito della regolarizzazione dal punto di vista patrimoniale dei beni comunali/demaniali, con la presente il Comune di Genova richiede la possibilità di dismettere una porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato", individuata al N.C.T. al Foglio 81 Sez.1 Genova Mappale 908 (*derivata dalla particella 811 e per il frazionamento del quale A.R.T.E. ha già provveduto a propria cura*

COMUNE DI GENOVA

e spese), ai fini della successiva locazione in favore del Comune di Genova, allo scopo di utilizzare l'area sopraindicata quale viabilità pubblica, come risulta già nei fatti.

Si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Responsabile Settore Direzione Valorizzazione
Patrimonio e Demanio Marittimo
Dott.ssa Simona Lottici
(documento sottoscritto digitalmente)

5x1000 per i progetti sociali della tua Città

Sostieni i 3 progetti dei servizi sociali del comune di Genova per migliorare concretamente la qualità della vita dei soggetti più deboli della nostra città: dona il tuo 5 x 1000 , apponendo - in fase di compilazione della dichiarazione dei redditi - una firma nel riquadro riportante la dicitura "sostegno delle attività sociali svolte dal comune di residenza".
Per maggiori dettagli consulta il documento di presentazione
http://www.comune.genova.it/sites/default/files/5x1000x3_comune_di_genova.pdf

A.R.T.E.

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA

14.06.2016

Prot. N° 3313
Addì 13/06/2016

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB:
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
14 GIU 2016
SETT. PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Protocollo N. 207244

Spett.le
Comune di Genova
Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Ufficio Conferenze dei Servizi
c.o. arch. Laura Marinato

OGGETTO: **Istanza per attivazione di procedimento unico Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e s.m.e i.**
Realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova.

In riferimento all'intervento di cui all'oggetto, con la presente si richiede la convocazione della Conferenza dei Servizi in seduta Referente.

In allegato si trasmette copia dell'Autorizzazione Paesaggistica A.P.0014 rilasciata in data 19/01/2012 e copia della documentazione su supporto cartaceo ed informatico (all.1_elenco elaborati grafico/documentali), necessaria ai fini dell'esame progetto. Si sottolinea inoltre il carattere di estrema urgenza della richiesta.

Si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giordano Bertelà

Il Dirigente della Struttura Tecnica

Ing. Giovanni Paolo Spanu

16121 GENOVA, Via Bernardo Castello 3 -Tel. 010/53901, Fax 010/5390317 – c.f. 00488430109

Prot. n. RT019714-2016-p

7 dicembre 2016

Spett.le
Comune di Genova
Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti - Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia, 1
16149 GENOVA
conferenzeservizi@comune.genova.it

Oggetto: **CDS 08/2016 - Conferenza di Servizi ai sensi dell'art.14 della legge 241/90 e s.m.i. per la realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza in Genova.**
Trasmissione parere IRETI S.p.A.

Con riferimento all'oggetto e sulla base della documentazione pervenuta, si esprime parere favorevole subordinato alle seguenti prescrizioni.

Per quanto attiene le reti fognarie di nuova realizzazione, il progetto deve prevedere gli scarichi di acque nere integralmente separati dagli scarichi di acque bianche. Le acque nere dovranno confluire, attraverso idonee opere di raccolta ed adduzione, nella fognatura nera comunale a servizio della zona. Le acque bianche dovranno invece confluire nel Torrente Sturla.

Tutte le opere fognarie e relativi allacci potranno essere eseguiti solo previo ottenimento della specifica autorizzazione, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento per il Servizio Idrico Integrato dell'A.T.O. della Città Metropolitana di Genova (la domanda di allaccio dovrà pervenire a IRETI S.p.A. – Servizio Idrico - via SS. Giacomo e Filippo, 7).

Allo stato non emergono interferenze tra le opere in oggetto e le reti idriche e fognarie esistenti in prossimità dell'area di intervento.

Per quanto invece riguarda le reti gas, si segnala la presenza di una condotta ubicata nel sedime della scalinata posta al centro dell'area di intervento, pertanto si raccomanda che nell'operare in prossimità di condotte gas in esercizio vengano adottate le necessarie misure cautelative.

Nel caso occorra intervenire per risolvere eventuali interferenze, le modalità di intervento dovranno essere preventivamente concordate con la scrivente IRETI S.p.A., mentre gli oneri saranno interamente a carico del committente, ivi compreso il coordinamento della sicurezza ai fini di applicazione del D.Lgs.81/08.

Per gli edifici di nuova realizzazione, si raccomanda di prevedere, già in sede di progettazione, un vano tecnico al piano strada per l'installazione dei contatori gas in batteria.

Per eventuali informazioni vogliate contattare il Per. Ind. Giuseppe Manni (tel. 010 5586465 o 335 7740139).

Distinti saluti.

CITTÀ DI GENOVA
0 9 DIC 2016
PROTOCOLLO
PG/2016/412430

IRETI S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
(ing. Fabio Giuseppini)

IRETI S.p.A.
Sede legale: Strada Provinciale n. 95 per Castelnuovo Scrivia - Tortona (AL)
Registro Imprese di Alessandria, Cod.Fisc. e P.IVA n. 01791490043
Capitale Sociale: Euro 196.832.103,00 i.v.

Società con socio unico IREN S.p.A.
Società sottoposta a direzione e coordinamento di IREN S.p.A.

Pec: ireti@pec.ireti.it
IretI.It

Via Piacenza 54
16138 Genova
T 010 5581 15 · F 010 5586284

Strada Pianezza 272/A
10149 Torino
T 011 5549111 · F 011 0703539

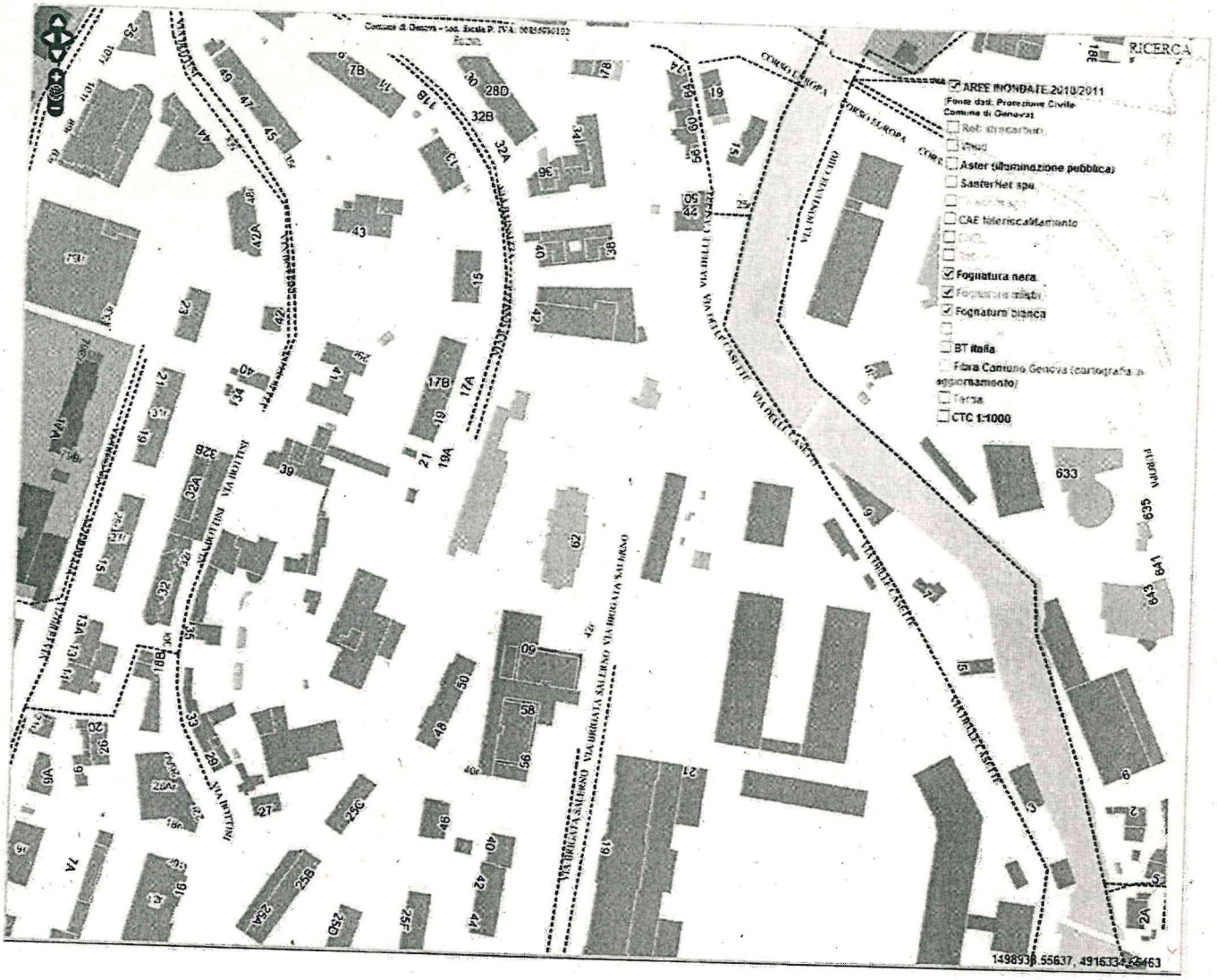
Via Schiantapetto 21
17100 Savona
T 019 840171 · F 019 84017220

Strada S. Margherita 6/A
43123 Parma
T 0521 2481 · F 0521 246262

Strada Borgoforte 22
29122 Piacenza
T 0523 5491 · F 0523 615297

Via Nubi di Magellano 30
42123 Reggio Emilia
T 0522 2971 · F 0522 286246

Stralcio reti nera e bianca esistenti



N. 53085 di REPERTORIO N. 37713 di RACCOLTA

CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e A.R.T.E. Genova relativa agli obblighi connessi al progetto CDS 8/2016 per la realizzazione di un edificio di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza, Municipio IX Levante.

Registrato a GENOVA
il 20/11/2020
n. 35525
Serie 1T
Pagati € 200,00

Trascritto a GENOVA
il 20/11/2020
al Reg. Gen. 34209
al Reg. Part. 25123
Esatti € 235,00

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno ventinove del mese di ottobre in Genova, Via Garibaldi civico numero nove - Palazzo Albini 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 perché non richiesti dai comparenti, aventi i requisiti di legge, né da me Notaio, sono comparsi:

per una parte:

PETACCHI LAURA nata a Genova (GE) il 25 ottobre 1956, Dirigente, domiciliata per la carica in Genova, Via Garibaldi n. 9,

la quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Urbanistica dello Spettabile:

"COMUNE DI GENOVA", con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9,

Codice fiscale 00856930102,

a quanto infra munita di sufficienti poteri in forza di Decreto Legislativo N. 267/2000 articolo 107 ed in esecuzione di

D.D. Direzione Urbanistica N. 52 dell'8 maggio 2020;

per altra parte:

COTENA GIROLAMO, nato a Napoli (NA) il 13 settembre 1955, domiciliato per la carica in Genova (GE), Via Bernardo Castello n. 3,

il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante pro - tempore della Spettabile:

"AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA A.R.T.E.", Società di nazionalità italiana, costituita in Italia, con sede in Genova (GE), Via Bernardo Castello n. 3, Codice fiscale e Partita IVA 00488430109 - R.E.A. 360473,

tale nominato con Delibera della Giunta Regionale N. 337 del 22 aprile 2016 ed a quanto infra munito di sufficienti poteri in forza dell'art. 12 (dodici) del vigente Statuto, nonché in forza di Decreto N. 32197 in data 29 aprile 2020 che in copia fotostatica si allega al presente atto sotto la lettera "A",

omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti;

in seguito, per brevità, indicato anche come la "parte privata".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesso che

1 - A.R.T.E. Genova è proprietaria di un'area sita a Genova Sturla, compresa tra l'edificio della A.S.L. di via Bainsizza e gli edifici dei Carabinieri a valle, censita al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1, Foglio 79, mappali 1220, 207, 215 avente superficie complessiva di 2121 (duemilacentoventuno) metri quadrati delimitata con tinta di colore rosso nello stralcio planimetrico del Nuovo Catasto Terreni che si allega al presente atto sotto la lettera "B", **omessane la lettura delle parti in essa scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti;**

tale complesso immobiliare è attualmente in piena, libera e assoluta proprietà di A.R.T.E. Genova essendole pervenuto per atto a rogito Notaio Oreste Tommasini in data 7 aprile 1908 N. 11897 di Repertorio;

2 - in data 14 giugno 2016 A.R.T.E. ha presentato istanza di accesso alla procedura di Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione di un progetto, che prevedeva - in allora - la realizzazione, su una più vasta area comprensiva di porzioni di terreno di proprietà comunale e del Demanio dello Stato (avente superficie di 3286 -tremiladuecentoottantasei- metri quadrati) di due edifici da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), aventi S.A. complessiva di 1.098,37 (millenovantotto virgola trentasette) metri quadrati, impostati a quote diverse e separati dalla mattonata esistente, denominati edificio A (articolato in 5 -cinque- piani, e suddiviso in 9 -

nove- appartamenti) e edificio B (articolato in 5 -cinque-

piani fuori terra e 1 -uno- interrato, suddiviso in 10 -dieci-

appartamenti);

3 - il progetto prevedeva, inoltre, interventi di sistemazione

delle percorrenze pedonali su parte dei sedimi di via Bainsiz-

za e via Brigata Salerno, interventi di sistemazione della

mattonata esistente, insistente su sedime di proprietà di

A.R.T.E. nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pub-

blico della superficie di metri quadrati 313,00 (trecentotre-

dici virgola zero zero) e l'impianto di smaltimento di acque

bianche in via Brigata Salerno;

4 - per la quota parte di standard richiesta dal PUC, in rela-

zione alla succitata proposta, e non reperita, pari a metri

quadrati 126,35 (centoventisei virgola trentacinque) (metri

quadrati 439,35 -quattrocentotrentanove virgola trentacinque-

corrispondenti al 40% -quaranta per cento- della S.A. comples-

siva, meno metri quadrati 313,00 -trecentotredici virgola zero

zero), era prevista la monetizzazione;

5 - il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approva-

to con D.C.R. n. 6/1990, come modificato dalla variante di

salvaguardia della fascia costiera, approvata con D.G.R. n.

18/2011, classifica l'area di intervento come Tessuto Urbano

(TU), disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attua-

zione;

6 - il PUC vigente, in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende

il lotto di intervento in Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), assoggettato alla norma speciale n. 44 – via Bainsizza, di cui all'articolo 25 delle Norme Generali, che testualmente dispone: *"L'Ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima di mq 1500; parcheggi pubblici"*;

7 – in data 28 giugno 2016 si è tenuta la seduta referente della Conferenza di Servizi e successivamente si è svolta l'istruttoria tecnica per l'approvazione del progetto sopra descritto;

8 – con nota prot. n. 239035 in data 11 luglio 2016 la Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi – Settore Spazi Urbani Pubblici ha chiesto che, a lavori ultimati, previo idoneo frazionamento, il sedime della succitata mattonata venga ceduto al Comune di Genova;

9 – con nota prot. n. 229774 in data 2 luglio 2018 il Comune di Genova ha formulato istanza all'Agenzia del Demanio per la dismissione di una porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato" individuata al Nuovo Catasto Terreni Foglio 81, sez. 1 Genova mappale 908 (derivata dalla particella 811) ai fini

della successiva locazione in favore del Comune di Genova, per utilizzo quale viabilità pubblica;

10 - con nota prot. n. 4952 in data 30 maggio 2019 l'Agenzia del Demanio ha comunicato la disponibilità a sottoscrivere una concessione onerosa finalizzata all'utilizzazione dell'area sopra identificata come viabilità pubblica;

11 - in conclusione, all'esito della fase istruttoria lo schema di convenzione relativo agli obblighi connessi al progetto CDS n. 8/2016 veniva approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 94/2019, in cui si dava atto, tra l'altro, dell'avvenuta approvazione da parte della Direzione Politiche della Casa, con determinazione dirigenziale n. 2018-179.0.0.-213 del 5 luglio 2018, dell'atto di impegno/schema di convenzione per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi previsti dal progetto in esame, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata ai sensi degli articoli 17 e 18 del Testo Unico per l'edilizia DPR n. 380/2001, schema che contiene, tra l'altro, la determinazione delle agevolazioni applicabili al contributo di costruzione;

12 - la convenzione di cui al punto precedente non è mai stata sottoscritta dalle parti;

13 - con nota prot. 12373 del 16 ottobre 2019, indirizzata alla Direzione Urbanistica, A.R.T.E. Genova ha espresso la volontà di stralciare dal procedimento di conferenza di servizi la realizzazione della palazzina "A" e delle relative aree di

pertinenza, stante la sopraggiunta vendita del lotto interessato - avvenuta con atto a rogito Notaio Alberto Clavarino di Genova, in data 16 dicembre 2019 N. 17531 di Repertorio e N. 12513 di Raccolta - impegnandosi comunque al mantenimento degli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione di cui allo schema di convenzione approvato con la D.G.C. n. 94/2019 soprarichiamata;

14 - il progetto stralciato interessa, ad oggi, un'area comprendente i citati mappali 1220, 207 e 215 (parte) del Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1, Foglio 79, oltre che l'area demaniale di cui alla precedente premessa n. 9 e porzione di viabilità pubblica, come campito in colore verde nello stralcio planimetrico Nuovo Catasto Terreni, come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "B", **omessane la lettura delle parti in essa scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti;**

15 - conseguentemente A.R.T.E. ha proceduto all'adeguamento della proposta progettuale, prevedendo la realizzazione della sola S.A. dell'edificio "B" pari a metri quadrati 576,59 (cinquecentosettantasei virgola cinquantanove) a cui corrisponde una superficie di metri quadrati 230,64 (duecentotrenta virgola sessantaquattro) (40% -quaranta per cento- S.A.) da garantirsi quali standard ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. a) delle Norme Generali del PUC;

16 - a seguito della suddetta istanza, gli spazi standard ga-

rantiti dall'intervento così rivisto risultano quantitativamente superiori al minimo da garantire a livello normativo con conseguente superamento dell'esigenza di monetizzazione degli spazi standard non garantiti dal progetto originario;

17 - con Determinazione Dirigenziale n. 2019-179.0.0.-413 in data 5 dicembre 2019 la Direzione Politiche della Casa ha provveduto ad annullare la Determinazione Dirigenziale n. 2018-179.0.0.-213 del 5 luglio 2018 ed ha approvato lo schema di convenzione per la determinazione del valore di vendita e del canone di locazione degli alloggi previsti dal progetto in esame, in regime di edilizia residenziale sociale convenzionata ai sensi degli articoli 17 e 18 del Testo Unico per l'edilizia DPR n. 380/2001, schema che contiene, tra l'altro, la determinazione delle agevolazioni applicabili al contributo di costruzione;

18 - nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme allo schema approvato con Delibera di Giunta n. 94/2019, così come adeguato con determinazione dirigenziale n. 52 dell'8 maggio 2020.

Visti

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

- il D.Lgs n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;

- la L.R. n. 25 del 7 aprile 1995 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29/1996 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate

in attuazione della legge medesima;

- la L.R. n. 36 del 4 settembre 1997 e s.m.i.;

- il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;

quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate,

convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione degli obblighi connessi al progetto CDS n. 8/2016 per la realizzazione di un edificio di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di via Bainsizza, Municipio IX Levante, in conformità al progetto menzionato nelle premesse che, con gli elaborati grafici e descrittivi sopra indicati, devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1 **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

2.2.1. La parte privata si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del citato progetto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio definite nella tavola n. AD015 - rev 4, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", **omessane la lettura delle parti in essa scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti:**

2.1.1.1. parcheggio di uso pubblico a raso, per 6 (sei) posti

auto, comprensivo di corsia di manovra, percorso pedonale protetto e aiuole, avente superficie complessiva pari a 313 (trecentotredici) metri quadrati, delimitato con tratteggio in colore rosso;

2.1.1.2. collegamento viario di accesso al parcheggio di cui al precedente punto 2.1.1.1, marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata a via Brigata Salerno, riqualificazione della mattonata stessa, per una superficie complessiva di 275 (duecentosettantacinque) metri quadrati, campiti con tratteggio in colore arancione;

2.1.1.3. marciapiede di collegamento tra la mattonata e parte terminale di via Brigata Salerno, parte su area pubblica e parte su area privata, avente superficie complessiva di 39,40 (trentanove virgola quaranta) metri quadrati, campito con tratteggio in colore azzurro (parte demaniale) e con tratteggio in colore magenta (parte proprietà A.R.T.E.);

2.1.1.4. impianto di smaltimento delle acque bianche in via Brigata Salerno sino al punto di allaccio alla rete pubblica, con ripristino della pavimentazione esistente successivamente alla posa, il cui percorso è evidenziato con tratteggio in colore azzurro.

2.1.2. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo relativo al presente intervento, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione

sopra elencate, completa di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico - estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 5 (scomputo dal contributo di concessione edilizia) e 13 (garanzie).

2.1.3. La documentazione, di cui al precedente punto 2.1.2, dovrà, inoltre, essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.

2.1.4. La documentazione di cui sopra dovrà essere ritenuta idonea dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.

2.1.5. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

2.1.6. Le opere di urbanizzazione saranno complete delle necessarie opere di smaltimento delle acque bianche e dell'impianto di illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali. In particolare l'impianto di illuminazione dovrà essere a cir-

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

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

2.2.1. La parte privata, per sé e/o aventi causa, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna a cedere, senza corrispettivo, al Comune di Genova, le seguenti aree, le opere, gli impianti e manufatti su di esse realizzati, come meglio definiti nella tavola n. AD015 -rev.4, allegata al presente atto sotto la lettera "C":

2.2.1.1. collegamento viario di accesso al parcheggio di cui al precedente punto 2.1.1., marciapiede di collegamento tra via Bainsizza e l'esistente mattonata di via Brigata Salerno, campito con tratteggio di colore arancione;

2.2.1.2. porzione di marciapiede in via Brigata Salerno per una superficie complessiva di 4 (quattro) metri quadrato, campita con tratteggio in colore magenta.

2.3. **Costituzione di servitù di uso pubblico**

2.3.1. La parte privata, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento, si impegna per sé e/o aventi causa a costituire servitù di uso pubblico sulle seguenti aree, le opere, gli impianti e manufatti su di esse realizzati, come meglio definite nella Tavola AD015 -rev 4, allegata al presente atto sotto la lettera "C":

2.3.1.1. area adibita a parcheggio di uso pubblico a raso per 6 (sei) posti auto, comprensivo di corsia di manovra, percorso pedonale protetto e aiuole, avente superficie complessiva pari a 313 (trecentotredici) metri quadrati, accessibile tramite viabilità di nuova realizzazione, delimitata con tratteggio in colore rosso.

2.3.2. La parte privata si impegna ad assumere a suo carico tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi all'area, di cui al presente punto 2.3., manlevando espressamente il Comune da ogni onere e responsabilità in merito.

Articolo 3. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto CDS n. 8/2016, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, definito sulla base della Legge Regione Liguria 7 aprile 1995 n. 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

Articolo 4. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto CDS n. 8/2016, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, se e in quanto dovuto, a norma del

testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, definito sulla base della Legge Regione Liguria 7 aprile 1995 n. 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

4.2. A norma dell'articolo 12, terzo comma, della Legge Regione Liguria 7 aprile 1995 n. 25, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

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

5.1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 3, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, elencate al precedente articolo 2.1.1.2., 2.1.1.3. e 2.1.1.4..

5.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 5.1., determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale – Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, e valutato dall'Ufficio Alta Sorveglianza, come da nota del 13 luglio 2018, ammonta a Euro 78.305,26 (settantottomilatrecentocinque virgola ventisei).

5.3. Il costo delle opere sarà scontato del più elevato tra il

ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa, e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili, come indicato nella citata nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza (definito nella percentuale del 32,063% (trentadue virgola zero sessantatre per cento), come da citata nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza).

5.4. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 5.2. (con applicazione del ribasso ai sensi del precedente punto 5.3.) soltanto a titolo provvisorio; tali costi saranno in ogni caso aggiornati a seguito della presentazione del computo metrico estimativo, parte integrante della documentazione di cui al precedente art. 2.1.2., al netto dell'IVA.

5.5. All'atto del collaudo sarà definito, sulla base dei predetti criteri, l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito dovrà essere corrisposta al Comune.

5.6. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico, di cui sopra, e a cedere/asservire all'uso pubblico le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo

afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.

5.7. La parte privata, se il costo complessivo delle opere risulterà invece inferiore all'importo del contributo medesimo, corrisponderà al Comune la differenza a suo debito.

5.8. Il valore dell'opera, da realizzarsi ai sensi del precedente punto 2.1.1.3., per la parte ricadente su area demaniale, sarà riconosciuto a scomputo in via provvisoria; qualora all'atto del collaudo delle opere non risulti perfezionato il contratto tra Comune di Genova e Agenzia del Demanio per l'utilizzo dell'area stessa, il relativo importo dovrà essere detratto dal complessivo importo scomputabile, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto al successivo punto 5.7.

Articolo 6. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

6.1. La parte privata si impegna a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.

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

Articolo 7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

7.1. La superficie del comprensorio interessato dall'interven-

to sarà destinata agli usi specificati nel progetto.

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

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

Articolo 8. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

8.1. La parte privata, individuata quale stazione appaltante ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera o) del D.Lgs. n. 50/2016, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2, nel rispetto della vigente normativa, a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, nonché il completamento prima del completamento dell'edificio residenziale previsto dal progetto, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto; a tale fine procederà a quanto previsto dall'articolo 31, comma 10, del D.Lgs. n. 50/2016.

8.2. In ogni caso la stazione appaltante non potrà partecipare alla procedura di selezione, neanche in forma indiretta, attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex articolo 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.

8.3. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire

l’esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, preventivamente esaminata dall’Ufficio Alta Sorveglianza e successivamente debitamente validata, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l’impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l’assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all’attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma approvato contestualmente al progetto esecutivo delle opere.

8.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a informare tempestivamente il Comune della pubblicazione dell’avviso/bando di gara, ai sensi dell’articolo 36, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016, e a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, documentazione relativa allo svolgimento del procedimento di selezione dell’impresa ai fini dell’esecuzione dei lavori; si impegna, inoltre, a comunicare, all’Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell’inizio dei lavori, l’impresa/e individuata/e per l’esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell’esecuzione.

8.5. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requi-

siti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).

8.6. Ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 13 (Garanzie) e 14 (Inadempienze), l'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato, ai sensi del successivo articolo 11, ovvero del Direttore dei Lavori, procederà alle verifiche e/o ai nulla osta di competenza.

8.7. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.

8.8. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.

8.9. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.

8.10. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione

per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad ASTER S.p.A. ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.

8.11 La parte privata si impegna, inoltre, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A. per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.

8.12. La parte privata assume a suo carico tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere.

Articolo 9. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE RELATIVE

9.1. Fermo restando quanto indicato al precedente art. 8, la parte privata si impegna a garantire il completamento e il

collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

9.2. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 10 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 11 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).

Articolo 10. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

10.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2 saranno coordinati e controllati dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

10.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata alla Direzione Urbanistica, Ufficio Alta Sorveglianza, a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

10.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 31, comma 8 del D. Lgs. n. 50/2016, d'intesa con

la Civica Amministrazione.

10.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.

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

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

10.7. La parte privata si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore, a rispettare i termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

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

Articolo 11. MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

11.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 9 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle aree relative), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione/costituzione di

servitù sulle opere di urbanizzazione e relative aree, come previsto al precedente articolo 2, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere a carico della parte privata; la cessione dell'impianto, di cui al precedente punto 2.1.1.4., si intenderà perfezionata con la presa in consegna dell'impianto stesso, da farsi constare tramite apposito verbale.

11.2. La superficie delle aree cedende/da asservire di cui al precedente articolo 2 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti degli immobili, da redigersi a cura e spese della parte privata, e da consegnare al Comune all'atto del collaudo, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

11.3. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a suo carico tutti gli oneri conseguenti.

11.4. Gli immobili, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune

in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione.

Articolo 12. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

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

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

Articolo 13. GARANZIE

13.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle

opere di urbanizzazione assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

13.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico - estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria"; l'importo delle opere a carico della parte privata è stato determinato pari a Euro 134.405,37 (centotrentaquattromila quattrocento-

cinque virgola trentasette), come da nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza del 13 luglio 2018.

13.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10% (dieci per cento), in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata; pertanto l'importo della fideiussione sarà pari ad Euro 147.845,91 (centoquarantasettemila ottocentoquarantacinque virgola novantuno).

13.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo delle fideiussioni, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico - estimativo di cui al precedente punto 2.1.2.

13.5. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.

13.6. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura del 70% (settanta per cento), in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con

l’obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

13.7. Il residuo 30% (trenta per cento) 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, nonché presa in consegna degli impianti.

Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 c.c., sia l'eccezione di cui all’articolo 1957 dello stesso codice.

13.9. Le polizze dovranno inoltre riportare l’autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.

13.10. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente articolo 2, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all’attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.

Articolo 14. INADEMPIENZE

14.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.

14.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:

14.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente articolo 8 (Attuazione del Progetto);

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

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

14.2.4. rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili come previsto dalla presente convenzione;

14.2.5. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 13

(garanzie);

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

14.2.7. reiterate e/o gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 15. TRASCRIZIONE

15.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata, così come gli atti, di cui al successivo punto 15.2.

15.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

15.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 8 (attuazione del progetto) e 9 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle aree relative).

Articolo 16. SPESE

16.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione

e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

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

Articolo 17. RINVIO AL CAPITOLATO GENERALE DEL COMUNE

17.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n. 145 del 19 aprile 2000, di cui la parte privata dichiara di essere a conoscenza.

I Comparenti autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e successive modifiche e integrazioni, dichiarandosi edotti che i dati medesimi saranno inseriti e trattati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per i fini connessi al presente atto ed alle conseguenti formalità.

Le Parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli allegati (Allegati "A", "B" e "C" al presente atto) e perciò dispensano espressamente me Notaio dalla lettura dei medesimi.

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 ai comparenti, i quali a mia domanda lo approvano e quindi con me Notaio lo sottoscrivono, essendo le ore quindici e minuti quindici.

Occupa il presente atto trentuno facciate circa di otto fogli.

F.to: Laura Petacchi

" Girolamo Cotena

" Piero Biglia di Saronno Notaio (Sigillo del Notaio)

PROPOSTA REPERTORIO

N. 1061610

Arte GENOVA

DECRETO

N. N. 32197

DATA

29 APR. 2020

Allegato "A" all'atto

N. 53085 Rep.N. 37713 Racc.

STRUTTURA TECNICA

OGGETTO: APPROVAZIONE DI UN NUOVO "SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI GENOVA E A.R.T.E. GENOVA RELATIVA AGLI OBBLIGHI CONNESSI AL PROGETTO CDS 8/2016 PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NELL'AREA DI VIA BAINSIZZA, MUNICIPIO IX LEVANTE" con modifiche rispetto a quello approvato con Decreto AU n. 31354 del 24/10/2018 a seguito dello "stralcio" di una porzione d'intervento e quindi la realizzazione del solo edificio con accesso carrabile da Via Bainsizza.

CIG

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'Approvazione dell'Amministratore Unico previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel *"Modello di gestione, organizzazione e controllo"* di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

Il Dirigente

CONTROLLO CONTABILE

Spese che non necessitano di imputazione preventiva ai sensi dell'art. 7, comma 5 del Reg. interno di contabilità

Spese già autorizzate con provvedimento n. _____ del _____ al conto _____ Euro _____

Spese che per loro natura NON incidono sul budget dell'esercizio

Spese da imputarsi al budget dei seguenti conti del presente esercizio ovvero dei futuri esercizi:

ANNO_____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

ANNO_____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

ANNO_____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro _____

Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione

_____

PARERI RICHIESTI AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

Il Dirigente della Struttura: _____

ESITO DELLA PROPOSTA

favorevole

Prot 11195 del 29/04/2020

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Ing. Girolamo Cotena)

OGGETTO: APPROVAZIONE DI UN NUOVO "SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI GENOVA E A.R.T.E. GENOVA RELATIVA AGLI OBBLIGHI CONNESSI AL PROGETTO CDS 8/2016 PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NELL'AREA DI VIA BAINSIZZA, MUNICIPIO IX LEVANTE" con modifiche rispetto a quello approvato con Decreto AU n. 31354 del 24/10/2018 a seguito dello "stralcio" di una porzione d'intervento e quindi la realizzazione del solo edificio con accesso carrabile da Via Bainsizza.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Premesso che:

- A.R.T.E. Genova ha presentato in data 14/6/2016 istanza di accesso alla procedura di Conferenza dei Servizi, finalizzata all'approvazione di un progetto che prevedeva la realizzazione, in conformità al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015, di due edifici da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) o convenzionata, nell'area di proprietà tra la via Bainsizza ed il viale Brigata Salerno;

- il progetto prevedeva, inoltre, interventi di sistemazione delle percorrenze pedonali su parte dei sedimi di via Bainsizza e via Brigata Salerno, interventi di sistemazione della mattonata esistente, insistente su sedime di proprietà A.R.T.E., nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico;

- in data 16 ottobre 2019 l'Azienda ha comunicato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Conferenze dei Servizi del Comune di Genova la volontà di stralciare la parte relativa alla realizzazione della palazzina avente accesso da viale Brigata Salerno e le relative aree pertinenziali;

- l'area attualmente interessata dall'intervento risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1 Foglio 79, con i seguenti mappali:
  1220 (porzione ex mappale 206 frazionato in data 27/08/2019), 207, 215 (in parte), di superficie complessiva mq 2121 di cui A.R.T.E. risulta piena proprietaria in forza di atto di acquisto in data 7 aprile 1908 a rogito notaio Tommasini (repertorio 11897), cui si aggiunge porzione del mappale 908, attualmente di proprietà demaniale, e parte di viabilità pubblica;

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Arte GENOVA

- il Comune di Genova ha chiesto - a lavori ultimati e previo frazionamento - la cessione del sedime della su citata mattonata ed ha formulato istanza all'Agenzia del Demanio per la dismissione di una porzione del "patrimonio indisponibile dello Stato", individuata al N.C.T. fg 81, sez.1 Ge, mappale 908 ai fini della successiva locazione in suo favore, per utilizzo quale viabilità pubblica;

- il Comune di Genova ha richiesto dall'Agenzia del Demanio con nota prot. n.229774 in data 02/7/2018 l'assenso all'esecuzione del progetto in esame ed alla consegna ad A.R.T.E. e/o aventi causa, per la realizzazione dei lavori di cui al progetto stesso;

Considerato che:

- il succitato stralcio di una porzione d'intervento comporta la nullità di parte del precedente Atto d'impegno/Schema di convenzione urbanistica già approvato da A.R.T.E. con Decreto n. 31354 in data 24/10/2018;

- per giungere quindi all'approvazione del progetto presentato in Conferenza dei Servizi con il n. CDS 08/2016, è necessario sottoscrivere un nuovo "Atto d'Impegno/Schema di Convenzione" che sostituisca il precedente rivedendo gli obblighi per il soggetto attuatore ai fini urbanistici (Allegato 1);

- a seguito della sola realizzazione dell'edificio con accesso carrabile da via Bainsizza, gli spazi standard garantiti dall'intervento risultano quantitativamente superiori al minimo normativamente richiesto e conseguentemente risulta superata l'esigenza di monetizzazione degli stessi (punti 15 e 16 in premessa dell'Allegato 1);

Considerati altresì gli obblighi dell'Azienda nei confronti del Comune che comportano:

- la corresponsione del "Contributo per oneri di urbanizzazione" ex art.3 all'atto del rilascio del titolo abilitativo *"nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo"*, contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dal quale verrà scomputato ex art .5 – al momento del rilascio del titolo abilitativo- il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare;

- nell'ambito delle "Garanzie" ex art.13 la presentazione dell'atto di acquisizione del titolo abilitativo di apposita fideiussione pari ad euro 147.845,91 a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Su proposta della Struttura Tecnica,

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390247
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Arte GENOVA

DECRETA N. 32197

richiamate integralmente le premesse,

1. di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'allegato schema di Convenzione urbanistica, tra il Comune di Genova e A.R.T.E. di Genova, finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento di realizzazione un edificio di edilizia residenziale convenzionata in Via Bainsizza a Genova, modificato rispetto al testo approvato con decreto AU n. 31354 del 24/10/2018;

2. di procedere alla sottoscrizione del suddetto Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, apportando – se necessario - modifiche non sostanziali;

3. di rimandare a successivo provvedimento da assumersi a cura della Struttura Tecnica gli oneri derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione

29 APR. 2020

L'Amministratore Unico
Ing. Girolamo Cotena

V.to
Il Responsabile
Ufficio Appalti e e Gestione P.P.P.
Arch. Viviana Traverso

V.to
Il Dirigente
Struttura Tecnica
Ing. Giovanni Paolo Spanu

V.to
Il Dirigente
Struttura Amministrazione e Gestione
(per la verifica della regolarità contabile)
Dott. Paolo Gallo

V.to
Il Coordinatore
Area Gestione Tecnica del Patrimonio
Arch. Marco Cuomo

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

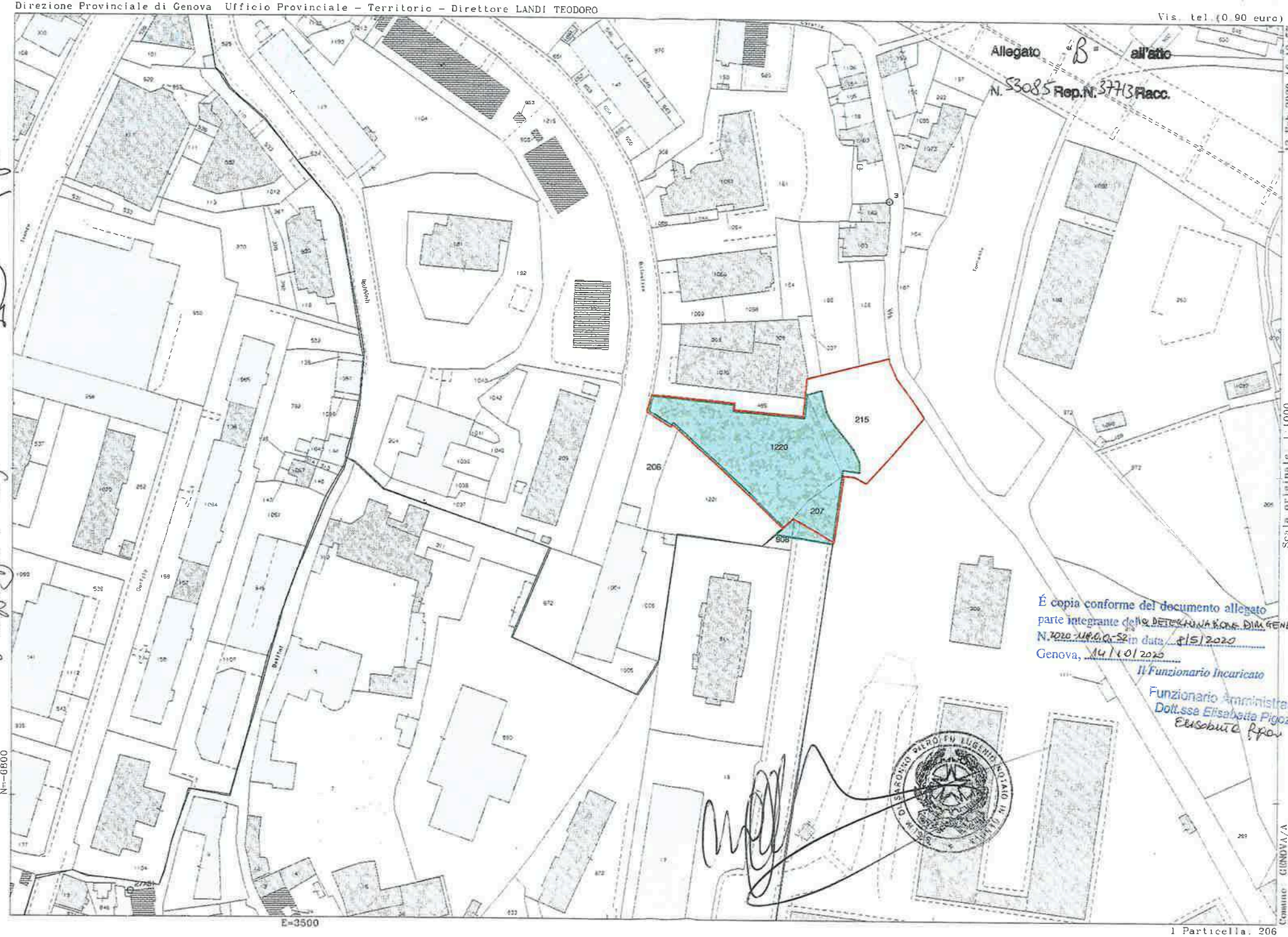
Member of CISQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore LANDI TEODORO

Vis. tel. (0 90 euro)

Allegato "B" all'atto
N. 53085 Rep.N. 37713 Racc.

13-Feb-2020 16:12:57
Prot. n T357097/2020



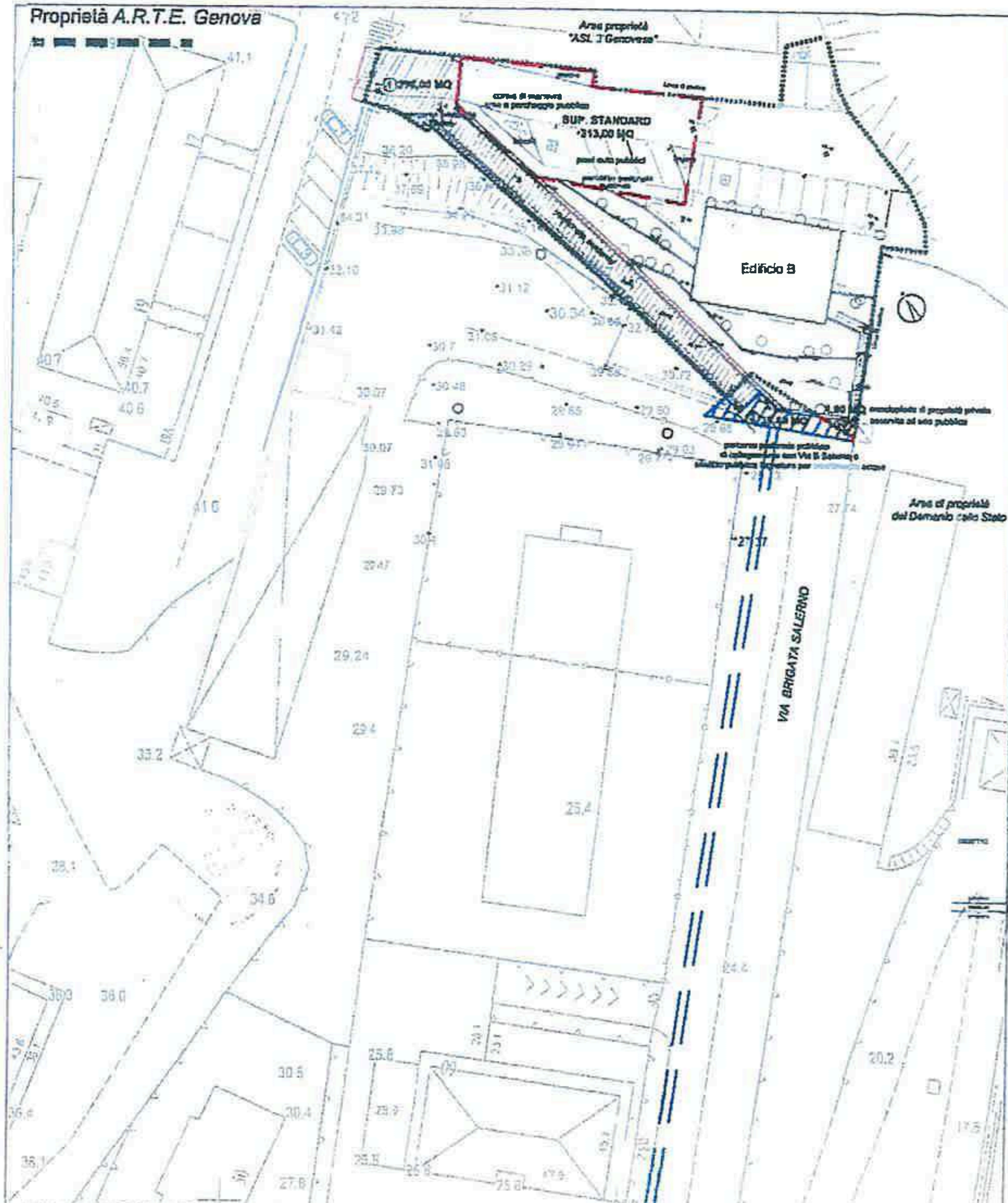
Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

É copia conforme del documento allegato
parte integrante della DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 2020-UAG0-52 in data 8/5/2020
Genova, 14/10/2020
Il Funzionario Incaricato
Funzionario Amministrativo
Dott.ssa Elisabetta Pigozzi

Comune GENOVA/A
Foglio 70

1 Particella. 206

Proprietà A.R.T.E. Genova



PROGETTO - Planimetria generale aree a standard e scomputo oneri

SUPERFICIE STANDARD 313,00 MQ

- realizzazione di n°6 posti auto pubblici di cui n°1 a servizio di persone disabili e numero tra aiuole a verde
- realizzazione di percorso pedonale protetto a norma disabili a servizio dei parcheggi pubblici
- pavimentazione in asfalto della corsia di manovra ed in materiale drenante degli stalli di sosta
- pavimentazione in autobloccanti dei marciapiedi integrati con Codici Loges per percorsi guida per ipovedenti
- realizzazione della necessaria segnaletica stradale per la regolamentazione della sosta
- realizzazione impianto di illuminazione pubblica ed impianto smaltimento acque

AREA SCOMPUTO ONERI (1): SUPERFICIE 275,00 mq

MARCIAPIEDE E VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED ALLA MATTONATA TRA VIA BAINSIZZA E VIA BRIGATA SALERNO

- realizzazione di porzione di marciapiede pubblico di collegamento con la mattonata esistente
- realizzazione viabilità carrabile di accesso all'area e relativa segnaletica stradale
- recupero della pavimentazione di una porzione (circa il 20%) della mattonata tra Via Bainsizza e Via B.Salerno
- installazione nuovo corrimano lato monte e nuova ringhiera in elementi metallici posta lato mare della mattonata
- realizzazione copertina muro a monte della mattonata
- integrazione impianto smaltimento acque e sostituzione impianto di illuminazione pubblica esistente

AREA SCOMPUTO ONERI (2): SUPERFICIE 35,40 mq

MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO TRA VIABILITA' PEDONALE PROVENIENTE DA VIA BAINSIZZA E LA PARTE TERMINALE DI VIA BRIGATA SALERNO

- realizzazione marciapiede ad uso pubblico tra la mattonata ed il marciapiede su Via B.Salerno
- pavimentazione in autobloccanti marciapiede di nuova realizzazione integrato con Codici Loges per ipovedenti
- realizzazione impianto smaltimento acque fino al punto di allaccio alla rete pubblica (in corrispondenza civ.60 via B.Salerno) e successivo ripristino della pavimentazione stradale

AREA IN CESSIONE (3): SUPERFICIE 4,00 mq

MARCIAPIEDE DI COLLEGAMENTO TRA VIABILITA' PEDONALE PROVENIENTE DA VIA BAINSIZZA E LA PARTE TERMINALE DI VIA BRIGATA SALERNO

- realizzazione porzione marciapiede in cessione al Comune di Genova
- pavimentazione in autobloccanti marciapiede di nuova realizzazione integrato con Codici Loges per ipovedenti

É copia conforme del documento allegato parte integrante della determinazione dirigenziale N. 2020-118.0.0.-52 in data 8/5/2020
Genova, 14/10/2020
Il Funzionario Incaricato
Funzionario Amministrativo
Dott.ssa Elisabetta Pigozzi

COMMITTENTE
A.R.T.E.
AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via B Castello,3-16121-GENOVA-SERVIZIO PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE

Allegato "C" all'atto
N. 53085 Rep.N. 37713 Racc.

A.R.T.E. Ing. Giordano Bertola
A.R.T.E. Arch. Federico
A.R.T.E. Ing. Paolo Traversone
DEFINITIVO ARCHITETTONICO
Planimetria generale aree a standard e scomputo oneri di urbanizzazione

Realizzazione di due edifici residenziali nell'area di Via Bainsizza, in Genova

1:200 | A3 | AD0154

N. 53086 di REPERTORIO N. 37714 di RACCOLTA

CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e A.R.T.E. Genova

ai sensi degli artt. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia

DPR n.380/2001

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno ventinove del mese di ottobre in Genova, Via Garibaldi civico numero nove - Palazzo Albini 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 perché non richiesti dai comparenti, aventi i requisiti di legge, né da me Notaio, sono comparsi:

per una parte:

PAOLA VINELLI, nata a Genova (GE) il 23 gennaio 1955, Dirigente, domiciliata per la carica in Genova (GE), Via Garibaldi n. 9,

la quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Politiche della Casa dello Spettabile:

"COMUNE DI GENOVA", con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, Codice fiscale 00856930102,

a quanto infra munita di sufficienti poteri in forza del Decreto Legislativo N. 267/2000 articolo 107 ed in esecuzione di

Registrato a GENOVA
il 20/11/2020
n. 35529
Serie 1T
Pagati € 200,00

Trascritto a GENOVA
il 20/11/2020
al Reg. Gen. 34210
al Reg. Part. 25124
Esatti € 235,00

D.D. Direzione Politiche della Casa N. 413 del 5 dicembre 2019 in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 21 luglio 2009 come confermato con modificazioni dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 – Via Bainsizza, all'art.25 delle Norme generali, Ambiti con disciplina urbanistica speciale e D.G.C. n.408/2010;

per altra parte:

COTENA GIROLAMO, nato a Napoli (NA) il 13 settembre 1955, domiciliato per la carica in Genova (GE), Via Bernardo Castello n. 3,

il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante pro – tempore della Spettabile:

"AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA A.R.T.E.", Società di nazionalità italiana, costituita in Italia, con sede in Genova (GE), Via Bernardo Castello n. 3, Codice fiscale e Partita IVA 00488430109 – R.E.A. 360473,

tale nominato con Delibera della Giunta Regionale N. 337 del 22 aprile 2016 ed a quanto infra munito di sufficienti poteri in forza dell'art. 12 (dodici) del vigente Statuto, nonché in forza di Decreto N. 31971 in data 26 novembre 2019 che in copia fotostatica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", **omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa**

dispensa avutane dai comparenti;

in seguito, per brevità, denominata "Azienda".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premettono

- gli immobili oggetto dell'intervento sono ubicati nell'ambito territoriale individuato dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza: "L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a metri quadrati 1.500 (millecinquecento); depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a metri quadrati 500 (cinquecento) di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva metri quadrati 1.500 (millecinquecento); parcheggi pubblici";

- gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1 Foglio 79, con i seguenti mappali:

1220 (porzione ex mappale 206 frazionato in data 27 agosto 2019), 207 e 215, di superficie complessiva metri quadrati 2121 (duemilacentoventuno) di cui l'AZIENDA risulta piena proprietaria in forza di atto di acquisto in data 7 aprile 1908 a rogito Notaio Tommasini (Repertorio N. 11897);

- che la suddetta AZIENDA ha sottoscritto formale atto di im-

pegno in data 26 novembre 2019 assumendosi gli obblighi di cui infra, recepito dalla suddetta deliberazione della Determinazione Dirigenziale n. 2019 - 179.0.0.-413 del 5 dicembre 2019.

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

ART. 1

Oggetto della Convenzione

1. Con la presente Convenzione (in seguito definito Atto) la AZIENDA in qualità di proprietaria degli immobili citati in premessa, si obbliga, nei confronti del Comune di Genova, che ne prende atto:

- alla realizzazione a propria cura e spese dell'intervento di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata (mappali individuati in giallo nell'allegato "B" al presente atto, **omessane la lettura delle parti in esso scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti);**

- al rispetto dei valori per la vendita e locazione, come determinati dal presente Atto, a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi, secondo le modalità infra descritte.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che per quanto non espressamente disciplinato nel presente Atto si applicano, le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia, che il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare integralmente ancorché qui non materialmente allegati.

ART. 2

Vincoli di destinazione, oneri e agevolazioni.

1. Gli alloggi che saranno realizzati e locati e/o venduti ai sensi della presente Convenzione avranno una Superficie Agibile complessiva a progetto pari a metri quadrati 576,59 (cinquecentosettantasei virgola cinquantanove) di SA.

2. La palazzina sarà destinata alla vendita convenzionata o alternativamente alla vendita differita o alla locazione, con un vincolo non inferiore ai 15 (quindici) anni conformemente al comma 5, lett. c), dell'art.26-bis della LR n.38/2007.

3. L'onere afferente al contributo di costruzione relativamente all'edifico indicato al precedente comma 2, la cui Superficie Agibile è di metri quadrati 576,59 (cinquecentosettantasei virgola cinquantanove) a destinazione residenziale in regime edilizia convenzionata è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.17, comma 1, D.P.R. n.380/2001, essendo esonerato il costo di costruzione.

4. L'intervento edilizio oggetto della presente Convenzione è escluso dagli obblighi previsti dall'art.26-bis, comma 2, della LR n.38/2007, ai sensi del comma 5, lett. c), del medesimo art.26-bis, essendo "intervento di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata".

ART. 3

Durata della Convenzione

1. La durata della presente Convenzione è di 15 (quindici) anni. Scaduti i quali, decorrenti dalla stipula del presente atto, gli alloggi resteranno liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e la disciplina urbanistica locale.

ART. 4

Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Per tutta la durata della Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà destinare gli alloggi:

- alla vendita immediata a prezzi non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.5 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art. 6;

- alla vendita differita ovvero alla locazione con previsione di riscatto dell'unità immobiliare, da perfezionarsi allo scadere dell'ottavo anno di locazione, a canoni non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art. 6 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art. 6;

- alla locazione in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art. 6.

2. I contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della fa-

coltà di riscatto da parte del conduttore.

ART. 5

Determinazione del prezzo massimo di cessione

1. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) è fissato in 2600,00 (duemilaseicento virgola zero zero) euro/mq di superfice commerciale (così determinata: sommatoria di SUL + 50% -cinquanta per cento- muri perimetrali esterni + 50% - cinquanta per cento- terrazzi/logge + 50% -cinquanta per cento- superficie posti auto/box + 5% -cinque per cento- SUL a titolo di parti comuni, calcolato in base ai valori attuali, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) da rivalutarsi a scadenza biennale sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI) risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese del rilascio/formazione del certificato di agibilità e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di stipula del contratto con il destinatario dell'alloggio.

2. Il prezzo massimo di cessione del singolo alloggio (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) potrà essere determinato dal Soggetto Attuatore in funzione delle caratteristiche di ciascun alloggio, in misura comunque non superiore al 10% (dieci per cento) in più od in meno del prezzo medio. Purché detto prezzo, considerato "medio", non

superi a consuntivo il valore massimo al metro quadrato di S.A. stabilito dal presente articolo su complesso degli alloggi posti in vendita.

3. Il prezzo delle vendite di ogni singolo alloggio successive al primo trasferimento di proprietà non potrà avvenire prima di 15 (quindici) anni dalla data di stipula della presente convenzione e non potrà superare, per il periodo di validità della presente Convenzione, i prezzi massimi di cessione previsti dal precedente comma 1 rivalutati annualmente sulla base dell'incremento ISTAT.

In caso di indice ISTAT negativo non si darà luogo ad aggiornamenti di prezzo in riduzione.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di cessione, come determinati ai sensi del presente articolo, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

ART. 6

Requisiti comuni a tutti i destinatari degli alloggi, sia in locazione che in vendita differita o diretta convenzionata e valore massimo del canone di locazione.

1. Il canone annuo degli alloggi destinati alla locazione o alla vendita differita comprensivi delle relative pertinenze, box/posto auto, non potrà risultare superiore (al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) Euro 75,53 (settantacinque virgola cinquantatre) mq/anno di superficie commerciale

come sopra determinata. Detto importo sarà rivalutato secondo le medesime modalità previste al precedente art. 5.1.

2. Nella vigenza del singolo contratto di locazione, il canone indicato nel contratto sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

3. Nel caso dei contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio (vendita differita), al canone di locazione determinato come sopra si sommano gli acconti in conto prezzo:

- i contratti dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore;

- il contratto dovrà indicare il prezzo di cessione dell'alloggio, non superiore a quello indicato all'art.5, e gli importi dei relativi acconti, che non potranno formare oggetto di aggiornamento/rivalutazione in costanza di contratto.

4. Gli alloggi, in vendita diretta o differita ed in locazione, dovranno essere destinati a residenza primaria e assegnati a soggetti in possesso - sia alla data di presentazione della domanda di locazione dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione - dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'U-

nione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

- non essere titolare del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio o quota di esso (maggiore o uguale al 40% -quaranta per cento- calcolata sommando le quote di comproprietà anche su alloggi diversi possedute dai membri del nucleo familiare) sito sul territorio nazionale; tale requisito deve essere posseduto congiuntamente dai membri del nucleo familiare costituito o costituendo;

- non aver ottenuto negli ultimi 3 (tre) anni un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà; tale requisito deve essere posseduto da ciascuno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo;

- nuclei familiari costituiti o costituendi che dimostrino di possedere un reddito annuo complessivo non superiore ad Euro 32.536,79 (trentaduemila cinquecentotrentasei virgola settantanove), ovvero a quanto stabilito dalle eventuali deliberazioni di Giunta Regionale in aggiornamento della D.G.R. n.231/2005 e con gli abbattimenti ivi previsti.

5. Qualora, decorsi 4 (quattro) mesi dalla messa in locazione degli alloggi, residuino alloggi disponibili per la locazione a canone calmierato o per la vendita diretta il Soggetto At-

tuatore potrà concedere i medesimi alloggi a nuclei familiari che dimostrino il possesso di un reddito annuo elevato del 20% (venti per cento) (ovvero Euro 39.044,15 - trentanovemilaquarantaquattro virgola quindici-).

6. I destinatari di cui al presente articolo sono tenuti ad occupare stabilmente, come prima casa, l'alloggio per cinque anni decorrenti dalla data dell'atto di acquisto.

7. Fermo restando il possesso del requisito reddituale massimo di cui alla presente lettera, il Soggetto Attuatore si riserva in ogni caso la facoltà di verificare la sostenibilità del canone di locazione dell'alloggio da concedere in locazione (sommato agli eventuali acconti in conto prezzo nel caso di contratto di locazione con clausola di riscatto) rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini secondo i criteri che verranno indicati nell'avviso.

ART. 7

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. I progetti relativi agli edifici devono rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nel progetto autorizzato.

2. Le predette caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente Convenzione.

ART. 8

Modalità ulteriori per l'attribuzione degli alloggi in vendita diretta o differita.

1. Fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 6, l'intervento sarà destinato prioritariamente a nuclei familiari di conduttori/acquirenti che abbiano, sia alla data di presentazione della domanda di locazione/vendita dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione o vendita, la residenza anagrafica o attività lavorativa o di studio nel Comune dell'Ambito Territoriale H (ambito genovese) di cui alla D.G.R. n. 231/2005, in subordine a questi saranno privilegiati coloro che abbiano, alle medesime date, la residenza o l'attività lavorativa o di studio in un Comune della Regione Liguria; in tutti i casi tali requisiti devono essere posseduti da almeno uno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo.

2. In caso di bando di assegnazione degli alloggi in locazione a riscatto con vendita differita, il Soggetto Attuatore potrà individuare categorie prioritarie aggiuntive rispetto a quelle sopra indicate, alle quali verrà data preferenza in sede di attribuzione degli alloggi, fermo restando il possesso di ogni altro requisito soggettivo.

3. L'individuazione dei destinatari degli alloggi verrà svolta dal Soggetto Attuatore mediante adeguata pubblicità dell'intervento e dei suoi contenuti, facendo applicazione dei criteri e dei requisiti previsti dalla presente convenzione.

ART. 9

Trasferimento alloggi convenzionati e locazione degli stessi

1. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno, per la durata della Convenzione, nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente ai diritti, nonché agli obblighi relativi al prezzo massimo di rivendita, al canone massimo di locazione ed alla destinazione ad abitazione principale.

2. Negli atti di trasferimento degli alloggi stipulati nel corso del periodo di validità della presente Convenzione devono essere inserite clausole, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere la presente Convenzione e di accettarla per quanto loro concerne, e specificatamente si impegnano ad ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente.

3. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

ART. 10

Trasferimento a terzi

1. In caso di trasferimento a terzi, anche parziale, dei fabbricati, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione.

2. L’avvenuto trasferimento dovrà essere notificato al Comune di Genova - Direzione Politiche della Casa, nella persona del Dirigente del Servizio entro 20 (venti) giorni dalla stipulazione del relativo contratto.

3. Il Comune presta fin d'ora il proprio consenso al subentro di terzi, successivamente alla stipula della presente Convenzione, nei diritti e negli obblighi assunti ai sensi della medesima dal Soggetto Attuatore.

ART. 11

Comunicazioni, notificazioni e domicilio del Soggetto Attuatore

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere il proprio domicilio in Genova, Via Bernardo Castello 3, presso la propria sede sociale.

2. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, se non sia previamente comunicata al Comune, con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o, in alternativa con posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo comunegenova@postemailcertificata.it .

ART. 12

Trascrizione

1.La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

ART. 13

Spese

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e

trascrizione della presente Convenzione e conseguenti, sono a carico del Soggetto Attuatore che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

I Comparenti autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e successive modifiche e integrazioni, dichiarandosi edotti che i dati medesimi saranno inseriti e trattati in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici per i fini connessi al presente atto ed alle conseguenti formalità.

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 ai comparenti, i quali a mia domanda lo approvano e quindi con me Notaio lo sottoscrivono, essendo le ore sedici.

Occupa il presente atto quindici facciate e parte della successiva sedicesima di quattro fogli.

F.to: Girolamo Cotena

" Paola Vinelli

" Piero Biglia di Saronno Notaio (Sigillo del Notaio)

PROPOSTA
REPERTORIO

N. 1061200

Arte GENOVA

DECRETO

N. 31971

DATA

26 NOV. 2019

Allegato "A" all'atto

N. 53086 Rep.N. 37714 Racc.

STRUTTURA/FUNZIONE: TECNICA

OGGETTO: **APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI GENOVA E L'AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA (A.R.T.E. GENOVA) FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VIA BAINSIZZA A GENOVA.**

La presente proposta viene formulata e trasmessa per l'Approvazione dell'Amministratore Unico, previa verifica sulla sussistenza dei presupposti di legge, a seguito di specifica attività istruttoria ed è corredata della relativa documentazione necessaria per l'adozione del presente atto. In particolare, si dà atto che la stessa è stata redatta nel rispetto dei principi e dei precetti contenuti nel "*Modello di gestione, organizzazione e controllo*" di cui agli articoli n. 6 e 7 del D.Lgs n. 231/2011 e delle procedure aziendali in esso contenute.

Il Dirigente

CONTROLLO CONTABILE

Spese che non necessitano di imputazione preventiva ai sensi dell'art. 7, comma 5 del Reg. interno di contabilità

Spese già autorizzate con provvedimento n. _____ del _____ al conto _____ Euro _____

Spese che per loro natura NON incidono sul budget dell'esercizio

Spese da imputarsi al budget dei seguenti conti del presente esercizio ovvero dei futuri esercizi:

ANNO_____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro_____

ANNO_____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro_____

ANNO_____ CONTO _____ Euro _____ Budget residuo euro_____

Il Dirigente della Struttura Amministrazione e Gestione

_____

PARERI RICHIESTI AI SENSI DELL'ART. 15 DELLO STATUTO

Il Dirigente della Struttura: _____

ESITO DELLA PROPOSTA

L'AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Ing. Girolamo Cotena)

Prot 10968 27/11/19

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI GENOVA E L'AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA (A.R.T.E. GENOVA) FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VIA BAINSIZZA A GENOVA.

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO

- Che con Decreto n° 31128 del 29/05/2018 A.R.T.E. Genova ha approvato lo schema di convenzione tra il Comune di Genova e l'A.R.T.E. di Genova finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi in Via Bainsizza in Genova;

- Che l'intervento prevedeva l'attuazione, conforme al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015, di n°19 alloggi di edilizia residenziale convenzionata ubicati nell'ambito territoriale individuato dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 – Via Bainsizza, e suddivisi su due palazzine;

- Che in data 16 ottobre 2019 l'Azienda ha comunicato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Conferenze dei Servizi del Comune di Genova la volontà di stralciare la parte relativa alla realizzazione della palazzina avente accesso da viale Brigata Salerno e le relative aree pertinenziali;

- Che l'area attualmente interessata dall'intervento risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1 Foglio 79, con i seguenti mappali: 1220 (porzione ex mappale 206 frazionato in data 27/08/2019), 207 e 215, di superficie complessiva mq 2121 di cui l'A.R.T.E. risulta piena proprietaria in forza di atto di acquisto in data 7 aprile 1908 a rogito notaio Tommasini (repertorio 11897);

- Che il succitato stralcio di una porzione d'intervento comporta la nullità di una parte dell'Atto d'impegno/Schema di convenzione già approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2018-179.0.0.213 del Comune di Genova;

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CLIQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Arte
GENOVA

- Che per giungere quindi all'approvazione del progetto presentato in Conferenza dei Servizi con il n. CDS 08/2016, è necessario sottoscrivere un nuovo Atto d'Impegno/Schema di Convenzione che sostituisca il precedente rivedendo gli obblighi per il soggetto attuatore ai fini gestionali;

SU PROPOSTA

della Struttura Tecnica,

DECRETA N. 31971

richiamate integralmente le premesse,

- di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'allegato schema di convenzione modificato tra il Comune di Genova e l'A.R.T.E. di Genova finalizzata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata in Via Bainsizza in Genova;

- di procedere alla sottoscrizione del suddetto schema di convenzione;

26 NOV. 2019

L'Amministratore Unico
Ing. Girolamo Cotena

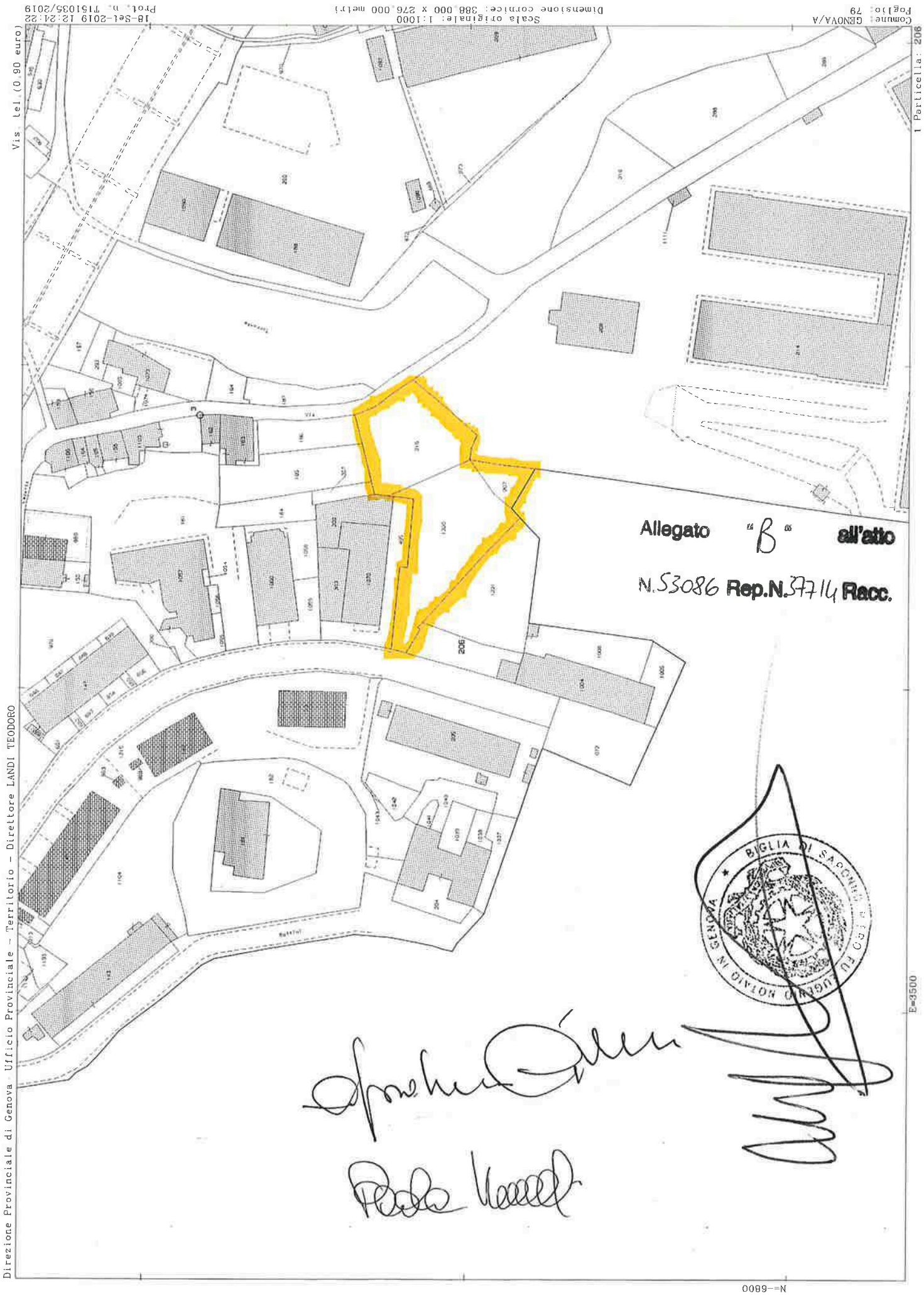
V° Il Dirigente della Struttura Tecnica
Ing. Giovanni Paolo Spanu

V° Il Dirigente Struttura Amministrazione e Gestione
Dott. Paolo Gallo

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CSQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001


Vis. tel.(0.90 euro)
Direzione Provinciale di Genova - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LANDI TEODORO
Comune: GENOVA/A
Foglio: 79
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
18-Set-2019 12:24:22
Prot. n. T151035/2019
1 Particella: 206
E=3500
N=-6800
Allegato "B" all'atto
N.53086 Rep.N.37714 Racc.
BIGLIA DI SAPONIO DI GIO. EUGENIO NOTAIO IN GENOVA

artege.AOOArteGE.REGISTRO UFFICIALE.U.0012373.16-10-2019

Arte GENOVA

Genova lì, ...

Prot. n° .....

Spett.le
Comune di Genova
Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Ufficio Conferenze dei Servizi
c.o. arch. Gianfranco Di Maio

OGGETTO: **CDS 08/2016_Realizzazione di due edifici di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova.**

Come già anticipato per le vie brevi, con la presente, in riferimento all'intervento di cui all'oggetto, si comunica la volontà di A.R.T.E. Genova, a seguito della vendita di una porzione del lotto interessato dall'intervento, di stralciare dal procedimento di Conferenza dei Servizi la realizzazione della palazzina A (*con accesso da viale Brigata Salerno*) e relative aree pertinenziali, come indicato nella planimetria allegata.

Si sottolinea inoltre che A.R.T.E. si impegna ciò nondimeno al mantenimento degli obblighi convenzionali quali la realizzazione, a propria cura e spese, delle necessarie opere di urbanizzazione.

Conseguentemente alla rinuncia di parte dell'intervento ed alla riduzione della superficie agibile totale di progetto, verrà meno la monetizzazione degli standard in quanto il progetto risulta già rispondente alla necessaria dotazione di spazi pubblici.

Per completezza d'informazione si allegano alla presente i seguenti elaborati aggiornati:

- *Planimetria generale con evidenziata in rosso porzione lotto detratta intervento;*
- *DAD006_C: relazione soddisfacimento standard urbanistici e opere a scomputo oneri di urbanizzazione _ rev. C;*
- *AD015_4: Planimetria generale aree a standard e scomputo oneri di urbanizzazione _ rev.4.*

Si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Dirigente della Struttura Tecnica
Ing. Giovanni Paolo Spanu

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473

Member of CISQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 45001

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2019-179.0.0.-413

L'anno 2019 il giorno 05 del mese di Dicembre il sottoscritto Vinelli Paola in qualita' di dirigente di Direzione Politiche Della Casa, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO APPROVAZIONE DELL'ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO/SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA DA REALIZZARSI DA PARTE DI A.R.T.E. (AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA) DELLA PROVINCIA DI GENOVA NELL'AREA DI CUI È PROPRIETARIA IN VIA BAINSIZZA E LA DEFINIZIONE DEL VALORE MASSIMO INDIVIDUATO PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

Adottata il 05/12/2019
Esecutiva dal 05/12/2019

05/12/2019	VINELLI PAOLA

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2019-179.0.0.-413

OGGETTO APPROVAZIONE DELL'ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO/SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA DA REALIZZARSI DA PARTE DI A.R.T.E. (AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA) DELLA PROVINCIA DI GENOVA NELL'AREA DI CUI È PROPRIETARIA IN VIA BAINSIZZA E LA DEFINIZIONE DEL VALORE MASSIMO INDIVIDUATO PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 – Testo unico sull'ordinamento degli enti locali, ed in particolare l'articolo 107 "Funzioni e responsabilità della Dirigenza" e l'art. 163 c.1 e c.3;

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165 ed in particolare l'art. 4 comma 2 relativo alle funzioni dirigenziali;

Visto il vigente Statuto del Comune di Genova, ed in particolare gli articoli 77 e 80 relativi alle funzioni dirigenziali e alle competenze dei dirigenti;

Visto il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e in particolare il Titolo III "Funzioni di direzione dell'ente";

Richiamato il provvedimento del Sindaco n.406 del 24/11/2017, con il quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Politiche Attive per la Casa alla Dott.ssa Paola Vinelli;

Vista la D.C.C. n. 7 del 24/1/2019 con la quale sono stati approvati i Documenti Previsionali e programmatici 2019/2021;

Vista la D.G.C. n. 30 del 14/02/2019 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di gestione 2019/2021;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Dato atto che il presente provvedimento è regolare sotto il profilo tecnico, amministrativo e contabile ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs. n.267/2000 (TUEL).

premesso che

l'Azienda ha presentato in Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.14 della l.n.241/90, il progetto per l'approvazione della realizzazione di 2 palazzine nell'area di proprietà tra la via Bainsizza ed il viale Brigata Salerno, come meglio individuata in seguito;

l'intervento che inizialmente prevedeva la attuazione, conforme al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015, di 19 alloggi di edilizia residenziale convenzionata;

la Direzione Politiche della Casa approvava con Determinazione Dirigenziale n.2018-179.0.0.213 l'Atto unilaterale d'impegno/Schema di Convenzione sottoscritto dall'Amministratore Unico di A.R.T.E. della Provincia di Genova contenente la determinazione del valore di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzarsi, oltre ai requisiti dei destinatari;

premesso inoltre che

in data 16 ottobre 2019 l'Azienda ha comunicato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Conferenze dei Servizi - la volontà di stralciare la parte relativa alla realizzazione della palazzina con accesso da viale Brigata Salerno e relative aree pertinenziali;

tale modifica del progetto di realizzazione comporta la nullità di una parte dell'Atto d'impegno/Schema di convenzione già approvato con Determinazione Dirigenziale sopra citata;

per giungere quindi all' approvazione del progetto così modificato calendarizzato in Conferenza dei Servizi con il n.CDS 08/2016, è necessario sottoscrivere un nuovo Atto d'Impegno/Schema di Convenzione che sostituisca il precedente approvato con la succitata D.D. n.2018-179.0.0.213 rivedendo gli obblighi per il soggetto attuatore, che dovranno concretizzarsi con la Convenzione da stipularsi tra le parti;

considerato che

il 26 novembre 2019 l'Amministratore Unico della Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, Girolamo Cotena ha approvato, con Decreto n. 31971, il nuovo Atto d'impegno/Schema di Convenzione tra il Comune di Genova e A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova finalizzata alla realizzazione di un edificio di edilizia residenziale sociale in via Bainsizza a Genova;

l'Atto d'impegno/Schema di Convenzione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, prevede:

a. l'attuazione dell'intervento, a cura e spese di A.R.T.E. Genova, per la realizzazione di una palazzina per alloggi di edilizia residenziale sociale con una Superficie Agibile complessiva a progetto pari a mq 576,59; alloggi destinati, alternativamente, alla locazione, alla vendita convenzionata o alla vendita differita con locazione a riscatto;

b. l'indicazione dei valori per la vendita e per l'applicazione dei canoni di locazione;

c. i requisiti dei destinatari degli alloggi;

d. la durata della Convenzione;

e. la conformità al comma 5, lett. c), dell'art.26-bis della LR n.38/2007 e la conseguente esenzione dal contributo di cui al comma 2 della stessa legge e dello stesso articolo 26 bis;

rilevato che

gli immobili oggetto dell'Atto d'Impegno/Schema di Convenzione sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1 Foglio 79, con i seguenti mappali:

1220 (porzione ex mappale 206 frazionato in data 27/08/2019), 207 e 215, di superficie complessiva mq 2121 di cui l'AZIENDA risulta piena proprietaria in forza di atto di acquisto in data 7 aprile 1908 a rogito notaio Tommasini (repertorio 11897);

il progetto è conforme al Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 ed in particolare alla Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza, all'art.25 delle Norme generali, Ambiti con disciplina urbanistica speciale.

DETERMINA

1. di annullare la Determinazione Dirigenziale n.2018-179.0.0.213 con le motivazioni esposte in premessa;

2. di approvare, l'Atto d'Impegno/Schema di Convenzione, allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3. di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 50/2016 e art. 6 bis L. 241/1990;

4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

5. di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa in vigore sulla tutela dei dati personali.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Il Dirigente
Dott. …….

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

ATTO UNILATERALE D'IMPEGNO

Determinazione dei requisiti dei destinatari degli alloggi in regime di edilizia convenzionata da realizzarsi da parte di A.R.T.E. (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia) della Provincia di Genova nell'area di cui è proprietaria in via Bainsizza, per stipulare la convenzione con il Comune di Genova, ai sensi degli artt. 17 e 18 del testo unico per l'edilizia DPR n.380/2001. Definizione del valore massimo individuato per la vendita e la locazione degli alloggi.

Il sottoscritto Girolamo Cotena, nato a Napoli il 13/09/1955, nella sua qualità di amministratore unico, della Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (di seguito per brevità denominata Azienda) con sede in Genova, in Via Bernardo Castello 3, 16121, Genova, codice fiscale 00488430109, domiciliato per la carica in Via Bernardo Castello 3, 16121, Genova

premesso che

l'Azienda ha presentato in Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.14 della l.n.241/90, il progetto per l'approvazione della realizzazione di 2 palazzine nell'area di proprietà tra la via Bainsizza ed il viale Brigata Salerno, come meglio individuata in seguito;

l'intervento prevede la attuazione, conforme al Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3 dicembre 2015, di 19 alloggi di edilizia residenziale convenzionata;

con Determinazione Dirigenziale n.2018-179.0.0.213 la Direzione Politiche della Casa approvava l'Atto unilaterale d'impegno/Schema di Convenzione dell'Amministratore Unico di A.R.T.E. della Provincia di Genova per la determinazione del valore di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzarsi;

premesso inoltre che

in data 16 ottobre 2019 l'Azienda ha comunicato alla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Ufficio Conferenze dei Servizi - la volontà di stralciare la parte relativa alla realizzazione della palazzina con accesso da viale Brigata Salerno e relative aree pertinenziali;

tale modifica del progetto di realizzazione comporta la nullità di una parte dell'Atto d'impegno/Schema di convenzione già approvato con Determinazione Dirigenziale sopra citata;

per giungere quindi all' approvazione del progetto calendarizzato in Conferenza dei Servizi con il n.CDS 08/2016, è necessario sottoscrivere un nuovo Atto d'Impegno/Schema di Convenzione che sostituisca il precedente approvato con la succitata D.D. n.2018-

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

179.0.0.213 rivedendo gli obblighi per il soggetto attuatore, che dovranno concretizzarsi con Convenzione da stipularsi tra le parti;

s'impegna

a sottoscrivere la Convenzione il cui schema , di seguito riportato, costituisce parte integrante degli obblighi che il sottoscrittore assume:

Schema di Convenzione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di in Genova,

in.....

INNANZI A ME.....

.....

sono comparsi

PER UNA PARTE - il Comune di Genova con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, Codice Fiscale n.00856930102, rappresentato dall' ....., nato a ..... il ....., come sopra domiciliato nella sua qualità di direttore della Direzione ..... in esecuzione della del Deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 21 luglio 2009 come confermato con modificazioni dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza, all'art.25 delle Norme generali, Ambiti con disciplina urbanistica speciale e D.G.C. n.408/2010;

E PER L'ALTRA PARTE_ - la Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (di seguito per brevità denominata Azienda) con sede in Genova, Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia, codice fiscale 00488430109 rappresentata dall'Ing. Girolamo Cotena, nato a Napoli il 13/09/1955, nella sua qualità di amministratore unico, domiciliato per la carica in Via Bernardo Castello 3, 16121, Genova;

p r e m e t t o n o

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

- gli immobili oggetto dell'intervento sono ubicati nell'ambito territoriale individuato dal Piano Urbanistico Comunale vigente dal 3 dicembre 2015 con Norma speciale N. 44 - Via Bainsizza: "L'ambito speciale è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale o di edilizia convenzionata per residenti con S.A. complessiva non superiore a mq 1.500; depositi e commercio all'ingrosso complessivamente non superiori a mq 500 di S.A. ed esclusivamente finalizzati alla ricollocazione dell'attività esistente; parcheggi privati e pertinenziali con S.A. massima complessiva mq 1.500; parcheggi pubblici";

- gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova, Sez. 1 Foglio 79, con i seguenti mappali:

1220 (porzione ex mappale 206 frazionato in data 27/08/2019), 207 e 215, di superficie complessiva mq 2121 di cui l'AZIENDA risulta piena proprietaria in forza di atto di acquisto in data 7 aprile 1908 a rogito notaio Tommasini (repertorio 11897);

- che la suddetta AZIENDA ha sottoscritto formale atto di impegno in data ..... assumendosi gli obblighi di cui infra, recepito dalla suddetta deliberazione della Determinazione Dirigenziale n.....del .....

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

ART. 1

Oggetto della Convenzione

1. Con la presente Convenzione (in seguito definito Atto) la AZIENDA in qualità di proprietaria degli immobili citati in premessa, si obbliga, nei confronti del Comune di Genova, che ne prende atto:

- alla realizzazione a propria cura e spese dell'intervento di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata (mappali individuati in giallo nell'allegato 1) ;

- al rispetto dei valori per la vendita e locazione, come determinati dal presente Atto, a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi, secondo le modalità infra descritte.

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

2. Le parti si danno reciprocamente atto che per quanto non espressamente disciplinato nel presente Atto si applicano, le disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia, che il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare integralmente ancorché qui non materialmente allegati.

ART. 2

Vincoli di destinazione, oneri e agevolazioni.

1. Gli alloggi che saranno realizzati e locati e/o venduti ai sensi della presente Convenzione avranno una Superficie Agibile complessiva a progetto pari a mq 576,59 di SA.

2. La palazzina sarà destinata alla vendita convenzionata o alternativamente alla vendita differita o alla locazione, con un vincolo non inferiore ai 15 anni conformemente al comma 5, lett. c), dell'art.26-bis della LR n.38/2007.

3. L'onere afferente al contributo di costruzione relativamente all'edifico indicato al precedente comma 2, la cui Superficie Agibile è di mq 576,59 a destinazione residenziale in regime edilizia convenzionata è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.17, comma 1, D.P.R. n.380/2001, essendo esonerato il costo di costruzione.

4. L'intervento edilizio oggetto della presente Convenzione è escluso dagli obblighi previsti dall'art.26-bis, comma 2, della LR n.38/2007, ai sensi del comma 5, lett. c), del medesimo art.26-bis, essendo "intervento di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata".

ART. 3

Durata della Convenzione

1. La durata della presente Convenzione è di 15 anni. Scaduti i quali, decorrenti dalla stipula del presente atto, gli alloggi resteranno liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e la disciplina urbanistica locale.

ART. 4

Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Per tutta la durata della Convenzione, il Soggetto Attuatore potrà destinare gli alloggi:

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

-alla vendita immediata a prezzi non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.5 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art.6;

-alla vendita differita ovvero alla locazione con previsione di riscatto dell'unità immobiliare, da perfezionarsi allo scadere dell'ottavo anno di locazione, a canoni non superiori a quelli determinati ai sensi del successivo art.6 ed in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art.6;

- alla locazione in favore di soggetti che dimostrino il possesso dei requisiti previsti dal successivo art.6.

3. I contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore.

ART. 5

Determinazione del prezzo massimo di cessione

1. Il prezzo massimo di cessione degli alloggi (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) è fissato in 2600,00 euro/mq di superfice commerciale (così determinata: sommatoria di SUL + 50% muri perimetrali esterni + 50% terrazzi/logge + 50% superficie posti auto/box + 5% SUL a titolo di parti comuni, calcolato in base ai valori attuali, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) da rivalutarsi a scadenza biennale sulla base dell'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI) risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese del rilascio/formazione del certificato di agilità e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di stipula del contratto con il destinatario dell'alloggio.

2. Il prezzo massimo di cessione del singolo alloggio (comprensivo delle relative pertinenze, box/posto auto e cantina) potrà essere determinato dal Soggetto Attuatore in funzione delle caratteristiche di ciascun alloggio, in misura comunque non superiore al 10% in più od in meno del prezzo medio. Purché detto prezzo, considerato "medio", non superi a consuntivo il valore massimo al mq di S.A. stabilito dal presente articolo su

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

complesso degli alloggi posti in vendita.

3. Il prezzo delle vendite di ogni singolo alloggio successive al primo trasferimento di proprietà non potrà avvenire prima di 15 anni dalla data di stipula della presente convenzione e non potrà superare, per il periodo di validità della presente Convenzione, i prezzi massimi di cessione previsti dal precedente comma 1 rivalutati annualmente sulla base dell'incremento ISTAT.

In caso di indice ISTAT negativo non si darà luogo ad aggiornamenti di prezzo in riduzione.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi massimi di cessione, come determinati ai sensi del presente articolo, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

ART. 6

Requisiti comuni a tutti i destinatari degli alloggi, sia in locazione che in vendita differita o diretta convenzionata e valore massimo del canone di locazione.

1. Il canone annuo degli alloggi destinati alla locazione o alla vendita differita comprensivi delle relative pertinenze, box/posto auto, non potrà risultare superiore (al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale) euro 75,53 mq/anno di superficie commerciale come sopra determinata. Detto importo sarà rivalutato secondo le medesime modalità previste al precedente art. 5.1.

2. Nella vigenza del singolo contratto di locazione, il canone indicato nel contratto sarà soggetto di anno in anno ad aggiornamento nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi (FOI).

3. Nel caso dei contratti di locazione contenenti la clausola di riscatto dell'alloggio (vendita differita), al canone di locazione determinato come sopra si sommano gli acconti in conto prezzo:

- i contratti dovranno disciplinare puntualmente gli eventuali acconti in conto prezzo e le condizioni di esercizio della facoltà di riscatto da parte del conduttore;
- il contratto dovrà indicare il prezzo di cessione dell'alloggio, non superiore a quello

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

indicato all'art.5, e gli importi dei relativi acconti, che non potranno formare oggetto di aggiornamento/rivalutazione in costanza di contratto.

4. Gli alloggi, in vendita diretta o differita ed in locazione, dovranno essere destinati a residenza primaria e assegnati a soggetti in possesso - sia alla data di presentazione della domanda di locazione dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione - dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- non essere titolare del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio o quota di esso (maggiore o uguale al 40% calcolata sommando le quote di comproprietà anche su alloggi diversi possedute dai membri del nucleo familiare) sito sul territorio nazionale; tale requisito deve essere posseduto congiuntamente dai membri del nucleo familiare costituito o costituendo;
- non aver ottenuto negli ultimi 3 anni un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà; tale requisito deve essere posseduto da ciascuno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo;
- nuclei familiari costituiti o costituendi che dimostrino di possedere un reddito annuo complessivo non superiore ad € 32.536,79 (trentaduemilacinquecentotrentasei virgola settantanove), ovvero a quanto stabilito dalle eventuali deliberazioni di Giunta Regionale in aggiornamento della D.G.R. n.231/2005 e con gli abbattimenti ivi previsti.

5. Qualora, decorsi 4 (quattro) mesi dalla messa in locazione degli alloggi, residuino alloggi disponibili per la locazione a canone calmierato o per la vendita diretta il Soggetto Attuatore potrà concedere i medesimi alloggi a nuclei familiari che dimostrino il possesso di un reddito annuo elevato del 20% (ovvero € 39.044,15 – trentanovemilaquarantaquattro virgola quindici).

6. I destinatari di cui al presente articolo sono tenuti ad occupare stabilmente, come prima

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

casa, l'alloggio per cinque anni decorrenti dalla data dell'atto di acquisto.

7. Fermo restando il possesso del requisito reddituale massimo di cui alla presente lettera, il Soggetto Attuatore si riserva in ogni caso la facoltà di verificare la sostenibilità del canone di locazione dell'alloggio da concedere in locazione (sommato agli eventuali acconti in conto prezzo nel caso di contratto di locazione con clausola di riscatto) rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini secondo i criteri che verranno indicati nell'avviso.

ART. 7

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. I progetti relativi agli edifici devono rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nel progetto autorizzato.

2. Le predette caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata della presente Convenzione .

ART. 9

Modalità ulteriori per l'attribuzione degli alloggi in vendita diretta o differita.

1. Fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente art. 6, l'intervento sarà destinato prioritariamente a nuclei familiari di conduttori/acquirenti che abbiano, sia alla data di presentazione della domanda di locazione/vendita dell'alloggio sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione o vendita, la residenza anagrafica o attività lavorativa o di studio nel Comune dell'Ambito Territoriale H (ambito genovese) di cui alla D.G.R. n. 231/2005, in subordine a questi saranno privilegiati coloro che abbiano, alle medesime date, la residenza o l'attività lavorativa o di studio in un Comune della Regione Liguria; in tutti i casi tali requisiti devono essere posseduti da almeno uno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo.

2. In caso di bando di assegnazione degli alloggi in locazione a riscatto con vendita differita, il Soggetto Attuatore potrà individuare categorie prioritarie aggiuntive rispetto a quelle sopra indicate, alle quali verrà data preferenza in sede di attribuzione degli alloggi, fermo restando il possesso di ogni altro requisito soggettivo.

3. L'individuazione dei destinatari degli alloggi verrà svolta dal Soggetto Attuatore

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

mediante adeguata pubblicità dell'intervento e dei suoi contenuti, facendo applicazione dei criteri e dei requisiti previsti dalla presente convenzione.

ART. 10

Trasferimento alloggi convenzionati e locazione degli stessi

1. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno, per la durata della Convenzione, nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente ai diritti, nonché agli obblighi relativi al prezzo massimo di rivendita, al canone massimo di locazione ed alla destinazione ad abitazione principale.

2. Negli atti di trasferimento degli alloggi stipulati nel corso del periodo di validità della presente Convenzione devono essere inserite clausole, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere la presente Convenzione e di accettarla per quanto loro concerne, e specificatamente si impegnano ad ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente.

3. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

ART. 11

Trasferimento a terzi

1. In caso di trasferimento a terzi, anche parziale, dei fabbricati, il Soggetto Attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione .

2. L'avvenuto trasferimento dovrà essere notificato al Comune di Genova – Direzione Politiche della Casa, nella persona del Dirigente del Servizio entro 20 (venti) giorni dalla stipulazione del relativo contratto.

3. Il Comune presta fin d'ora il proprio consenso al subentro di terzi, successivamente alla stipula della presente Convenzione, nei diritti e negli obblighi assunti ai sensi della medesima dal Soggetto Attuatore.

ART. 12

Comunicazioni, notificazioni e domicilio del Soggetto Attuatore

1. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque

A.R.T.E. Genova
L'Amministratore Unico
Dott. Ing. Girolamo COTENA

dipendenti e connesse alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di eleggere il proprio domicilio in Genova, Via Bernardo Castello 3, presso la propria sede sociale.

2. Le parti convengono che qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto alcuno, se non sia previamente comunicata al Comune, con apposita lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o, in alternativa con posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo comunegenova@postemailcertificata.it .

ART. 13

Trascrizione

1.La presente Convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

ART. 14

Spese

1.Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente Convenzione e conseguenti, sono a carico del Soggetto Attuatore che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

Genova, il 26 NOV. 2019

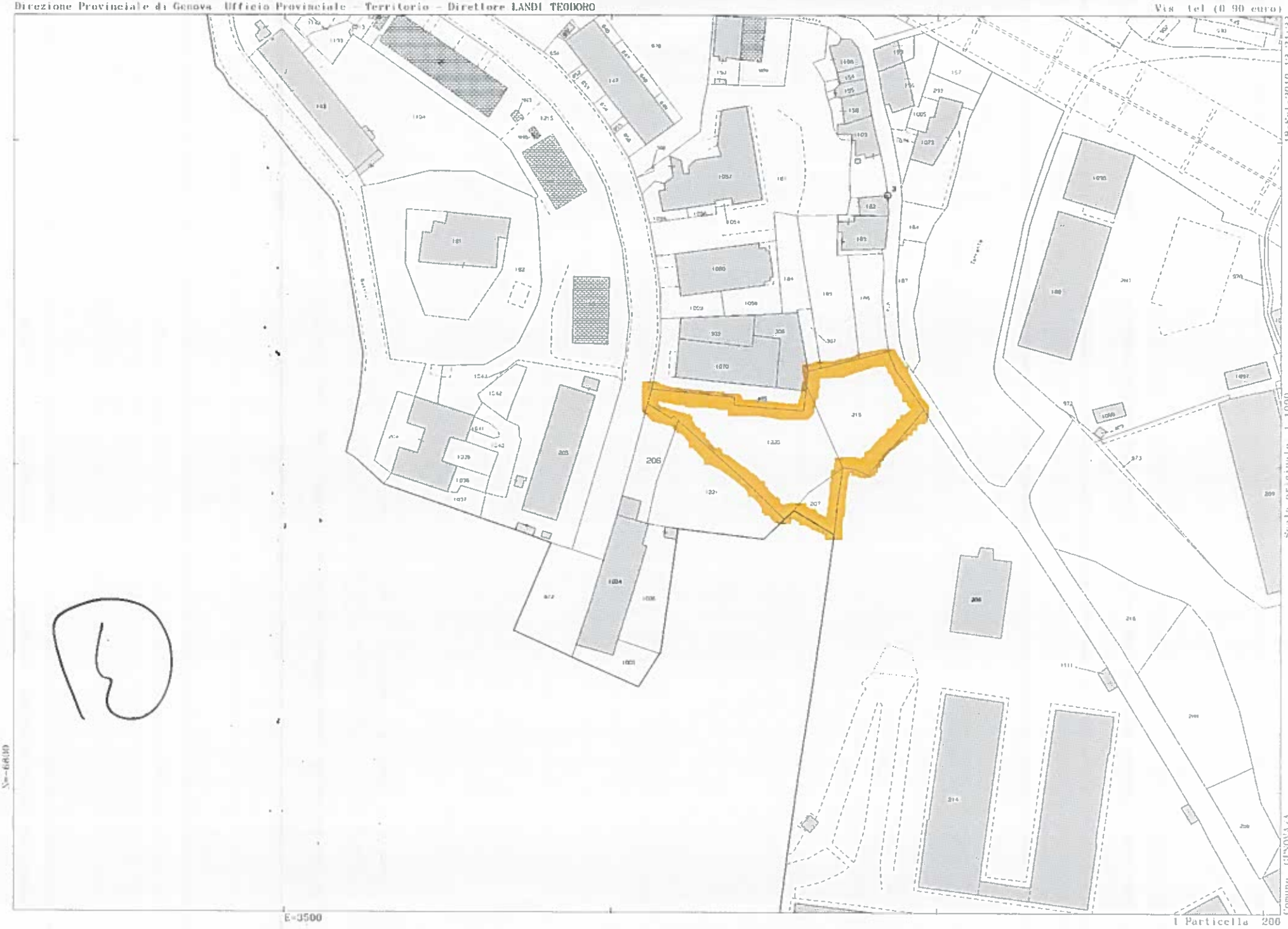
Girolamo Cotena

Amministratore Unico

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova

Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LANDI TEODORO

Vis tel (0 90 euro)



N=6800

E=3500

1 Particella 206

Comune GENOVA/A
Foglio 79

Scala originale 1 1000
Dimensione cornice 388 000 x 276.000 metri

18-Set-2019 12 24:22
Prot. n. T151035/2019

CDS 8/2016 Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e s.m. e i.
Proponente: A.R.T.E. Genova
Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di Via Bainsizza, in Genova.

ELENCO ADEMPIMENTI PARTE INTEGRANTE DELLA DETERMININAZIONE DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO

Depositare, presso la Direzione Ambiente – Settore Politiche Energetiche - Via di Francia 1, la documentazione tecnica, firmata dal committente e dal progettista, prevista dalla normativa vigente sul risparmio energetico ai sensi della vigente normativa in materia (D.Lgs. 192/2005 e s.m., L.R. 22/07).
Iniziare i lavori previsti dal presente provvedimento entro un anno dalla data di notifica della determinazione di conclusione del procedimento di Conferenza e completarli entro tre anni dalla data di effettivo inizio dei lavori, termine entro il quale a pena di decadenza, l'opera deve essere ad ogni effetto agibile, fatta salva, per entrambi i termini, la facoltà di richiedere proroga da concedersi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/01 ed all'art. 10, comma 4 del D.L. n. 76 del 16 luglio 2020
Comunicare, per via telematica, al Settore Sportello Unico dell'Edilizia la data di inizio ed ultimazione dei lavori, utilizzando il portale informatico dell'edilizia accessibile dal sito internet del Comune di Genova (http://www.comune.genova.it/servizi/sue) con indicazione di tutte le professionalità previste nell'art. 22 e 23 del vigente R.E.C. **N.B. Nelle comunicazioni allo Sportello Unico per l'Edilizia, a mezzo del "portale people", dovrà essere utilizzato il numero identificativo del progetto riportato nel Provvedimento.** Della dichiarazione di inizio e fine lavori dovrà essere data comunicazione anche al Settore Urbanistica.
Comunicare per iscritto alla AS.L. n. 3 Genovese la data di inizio dei lavori ai sensi della normativa vigente sia in materia edilizia che di sicurezza nei cantieri.
Si avverte che, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori il committente o il responsabile dei lavori, ai sensi dell'art. 90 del Decreto Legislativo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, dovrà consegnare, sia nel caso di affidamento dei lavori ad impresa sia nel caso di affidamento a lavoratori autonomi, unitamente al nominativo dell'esecutore dei lavori: - in caso di lavori affidati ad impresa e a lavoratori autonomi: A) Dichiarazione sostitutiva di notorietà, redatta sul modello reperibile sul sito Internet del Comune di Genova, sottoscritta del titolare o legale rappresentante dell'Impresa esecutrice dei lavori, o dal lavoratore autonomo, nella quale, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, siano indicati gli elementi indispensabili per l'acquisizione d'ufficio del Documento Unico di Regolarità Contributiva; B) Dichiarazione resa dal committente o dal responsabile dei lavori attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs. 81/08 e s.m.i. C) Copia della notifica preliminare alla Azienda Unità Sanitaria Locale e alla Direzione Provinciale del Lavoro territorialmente competenti nei casi previsti all'art. 99 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., elaborata conformemente all'allegato 12) del medesimo decreto, ovvero dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori che il cantiere non è soggetto all'obbligo di notifica preliminare ai sensi dell'art. 99 di tale Decreto legislativo. Si segnala che potrà essere presentata un'unica dichiarazione attestante l'avvenuta verifica di cui alla precedente lettera B) e l'eventuale non assoggettamento all'obbligo della notifica preliminare di cui alla precedente lettera C). Alle dichiarazioni di cui sopra dovrà essere allegata una fotocopia di un documento di identità valido del dichiarante. Si fa presente che in caso di assenza della notifica di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/08, quando prevista, ovvero in assenza del Documento Unico Regolarità Contributiva "DURC", anche in caso di variazione dell'esecutore dei lavori, l'efficacia del provvedimento è sospesa, ai sensi dell'art. 90, comma 9 - lettera c)

del Decreto Legislativo n. 81/2008.
Prima dell'inizio dei lavori acquisire l'autorizzazione per lo svolgimento di attività temporanea di cui all'art. 6, comma 1° - lettera h) della L. 447/95 alla Direzione Ambiente – Settore Igiene e Acustica (Via di Francia 1 – 15mo piano) ai fini previsti dal D.P.C.M.- 1/3/91 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno; la stessa deve essere tenuta a disposizione delle competenti autorità esercenti il potere di controllo, in originale o copia conforme;
Prima di iniziare i lavori acquisire presso il competente Municipio autorizzazione per l'eventuale occupazione di suolo pubblico e/o la rottura di suolo pubblico;
Denuncia presso lo Sportello Unico dell'Edilizia delle opere strutturali in calcestruzzo armato/struttura e in zona sismica (D.P.R. 380/2001 e L.R. 29/83), preso atto che con D.G.R. n. 1107/2004 e s.m.i. sono state definite le procedure per la presentazione di progetti e i criteri per l'espletamento dei controlli in zona sismica e tenendo presente che in base alla D.G.R. n. 216 del 17.03.2017 è stata rivista ed aggiornata l'elencazione e la classificazione sismica del territorio regionale. In base a tale classificazione, l'area oggetto di intervento ricade in zona sismica 3;
Allegare alla comunicazione di inizio lavori una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori che attesti l'impegno a osservare le prescrizioni contenute nell'indagine geologica e le norme tecniche di cui al D.M. 11.03.88 per gli aspetti non specificatamente trattati e non richiamati dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.08.
Prima dell'inizio dei lavori il Direttore dei lavori deve procedere autonomamente a fissare sul posto i capisaldi plano/altimetrici cui riferire la costruzione. All'atto dell'inizio dei lavori deve inoltrare al competente ufficio comunale una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione sulla quale sono individuati non meno di 4 capisaldi di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso (art. 29 del R.E.C.).
Affiggere all'ingresso del cantiere, in vista al pubblico, il cartello indicatore chiaramente leggibile, avente le caratteristiche ed i contenuti prescritti nell'art. 31 del R.E.C.
Provvedere alla recinzione del cantiere in conformità a quanto previsto dall'art. 30 del R.E.C., prima di dar corso ad interventi su aree private accessibili o fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico.
Adottare nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone e alle cose o inquinamento ambientale.
Conservare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il permesso di costruire ed i relativi grafici muniti del visto originale di approvazione, o in copia conforme e la documentazione di cui agli artt. 65 e 66 del D.P.R. 380/2001, tenuta e aggiornata con le modalità dello stesso D.P.R. come stabilito dall'art.66 dello stesso Decreto.
Nel caso si manifesti in corso d'opera la necessità di introdurre modifiche al presente progetto, i relativi lavori potranno iniziare solo dopo il rilascio del provvedimento di approvazione della variante o, nei casi consentiti, all'espletamento delle procedure alternative previste dalla normativa in materia.
Chiedere alla Direzione Sistemi Informativi, con apposita istanza, durante lo scavo di fondazione, la verifica del tracciamento delle linee planimetriche e dei punti fissi di livello ai quali dovrà essere uniformata la costruzione; dell'avvenuto sopralluogo ed accertamento è redatto apposito verbale con l'indicazione delle linee planimetriche e dei punti fissi di livello che viene consegnato dal Tecnico del Comune al concessionario.
I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico devono essere posti a

disposizione delle Autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune; in tal caso i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
Procedere agli adempimenti previsti dall'art. 11 del D.M. 22/1/08 n. 37 sugli impianti all'interno degli edifici, qualora l'intervento sia soggetto alle disposizioni contenute nel citato decreto, presso la Direzione Ambiente – Energy Manager – Gestione Energetica Territoriale - Via di Francia 1.
Nel corso dell'esecuzione degli interventi il Responsabile dei Lavori ai sensi della L.R. 5 del 15/2/2010, dovrà attestare che i dispositivi di ancoraggio sono correttamente installati e regolarmente utilizzati.
Nell'esecuzione dell'intervento osservare le condizioni contenute nel Regolamento per la tutela e il benessere degli animali in città.
Negli interventi su edifici esistenti comportanti estese demolizioni o qualora l'esecuzione dei lavori comporti scavi di grandi dimensioni, deve essere verificata con la Direzione Ambiente la necessità di derattizzazione dei luoghi, preventiva e/o periodica.
In caso di taglio di alberi d'ulivo acquisire il N.O. della Regione Liguria ai sensi della L.R. 60/93.
Prima dell'ultimazione delle strutture in elevazione, è fatto obbligo di chiedere all'Ufficio Topografico preposto, a mezzo posta elettronica certificata, dandone altresì comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia, la verifica della corrispondenza plano/altimetrica dell'edificio rispetto al progetto approvato.
Nel caso di nuova costruzione le coloriture esterne devono essere approvate dalla U.O.C. Tutela del Paesaggio.
Presentare la segnalazione certificata per l'agibilità entro 15 gg dall'ultimazione dei lavori come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e comunque prima di utilizzare le parti dell'immobile oggetto di intervento; la segnalazione certificata deve essere inviata per via telematica, allo Sportello Unico dell'Edilizia, utilizzando il portale informatico dell'edilizia accessibile dal sito Internet del Comune di Genova.
Allegare alla comunicazione di fine lavori copia del certificato di collaudo statico per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, (art. 67 D.P.R. 380/01), integrato dal collaudatore con la dichiarazione della rispondenza delle opere alla normativa antisismica o copia della relazione finale redatta dal Direttore dei lavori per le altre opere (art. 7 L.R. 29/83), entrambe con attestazione del deposito dell'originale presso lo S.U.E.
Unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori presentare il certificato di collaudo relativo al rispetto della normativa in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche, reso sotto forma di perizia asseverata da un tecnico abilitato che non abbia rivestito incarichi di direttore dei lavori e redatto su tipo approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 7665 del 4.11.94.
Presentare un atto notarile debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Genova da cui risulti il vincolo di pertinenzialità: a) per i parcheggi privati obbligatori che saranno resi pertinenziali al complesso immobiliare in oggetto b) per i parcheggi privati che saranno resi pertinenziali a unità immobiliari poste all'intorno garantiti da fideiussione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/08 provvedendo contestualmente al pagamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto c) per le pertinenze del fabbricato (cantine, cisterne idriche, ecc.)
Presentare, entro la data di fine lavori , idoneo atto pubblico, registrato e trascritto, dal quale risulti assoggettata a "servitù non aedificandi" a favore del Comune di Genova la superficie del lotto d'intervento;
Presentare, insieme con la dichiarazione di fine lavori, una dichiarazione congiunta con la quale il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti ai sensi della vigente

normativa in materia di risparmio energetico e l'attestato di prestazione energetica (APE), nei casi previsti, redatto da professionista abilitato iscritto nell'apposito elenco regionale (D.lgs. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. 311/2006).
Allegare alla dichiarazione di fine lavori attestazione di avvenuta presentazione al catasto della denuncia di edificazione di nuovi immobili o la variazione nello stato di quelli già esistenti
Entro 60 gg dall'ultimazione dei lavori darne comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia, mediante invio telematico a mezzo del "portale people", unendo la documentazione prescritta dall'art. 24 del R.E.C., comprensiva di una dichiarazione congiunta con la quale il Committente, il Titolare del Provvedimento, il Direttore dei lavori e il Costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità e completezza dei lavori eseguiti in attuazione del presente Permesso di Costruzione e di eventuali varianti.
Provvedere a richiedere all'ufficio Toponomastica entro la fine dei lavori l'assegnazione del numero civico.
In merito all'utilizzo delle terre da scavo prodotte dall'intervento si richiama l'art. 8 del D. Lgs. 133/14.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE SU POSSIBILI RISCHI INDOTTI DA EVENTI DI TIPO IDROLOGICO, METEOROLOGICO E NIVOLOGICO, PER ATTIVITÀ DI CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI ED ATTIVITÀ SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO Fatto salvo quanto già prescritto dal decreto legislativo n° 81 del 2008 ed in particolare agli obblighi riferiti alla valutazione di tutti i rischi, alle situazioni di emergenza e nei casi di pericolo grave ed imminente, si impone a tutti i soggetti interessati alla gestione dei cantieri, occupazioni ed attività su suolo pubblico e privato nel territorio cittadino, nei casi di specifiche segnalazioni diramate dalla Protezione Civile di Regione Liguria, di attenersi anche alle seguenti prescrizioni, finalizzate alla sicurezza di persone e cose: - messa in sicurezza delle aree di cantiere e delle relative recinzioni, con protezione dei materiali stoccati, fissaggio delle strutture ed attrezzature e quant'altro necessario al fine di evitare dispersioni o cadute di materiali durante gli eventi calamitosi (temporali, vento, mare); - adozione di tutte le misure ritenute opportune per la limitazione degli effetti determinati da eventi eccezionali, sia all'interno che all'esterno del cantiere; - costante controllo delle comunicazioni e comunicati diffusi dalla Protezione Civile Regionale per le situazioni di rischio idrogeologico, nivologico, meteorologico o di altra natura, e verifica degli aggiornamenti (i comunicati sono diffusi sul sito web www.allertaliguria.gov.it - Interruzione delle lavorazioni ed attività di cantiere, nel caso di allerta meteo-idrogeologica ROSSA (allerta massima) diramato da Regione Liguria tramite gli usuali canali di comunicazione. Interruzione delle lavorazioni ed attività di cantiere nell' alveo di rivi e torrenti, anche nel caso di allerta meteo-idrogeologica GIALLA E ARANCIONE