Bozza 2.11.2006

SCHEMA DI CONVENZIONE QUADRO

che si stipula fra il Comune di Genova e la società Genova High Tech s.p.a., con sede in Genova, Via Buccari, n....., per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 1 dell'Area d'Intervento n. 11 del Distretto 4 del Piano territoriale di coordinamento degli insediamenti produttivi dell'area centrale ligure.

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, addì ..... in Genova, avanti a me Dott. ....., notaio iscritto ..... Sono comparsi:

Per una parte :

il Signor ....., in qualità di legale rappresentante del Comune di Genova, con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, C.F. 00856930102, domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di ....., munito degli idonei poteri a quanto *infra* in forza di deliberazione....., n...., che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera".....", nonché in forza del vigente Statuto dell'Ente;

Per l'altra parte:

GENOVA HIGH TECH s.p.a., con sede in Genova, via Buccali, 9, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di ....., al n....., Registro Società n.....,Fascicolo n....., C.F. e Partita IVA.....,in persona dell'Ing. Piero Mensi, nato ad Alessandria, il 18.01.1936, .domiciliato per la carica presso la sede sociale e debitamente autorizzato in forza degli atti sociali.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e

Premesso che

a) Genova High Tech s.p.a., intendendo proporsi quale Soggetto Attuatore delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (P.T.C.I.P.A.C.L.) relative all'Area d'Intervento n. 11 (che hanno quale obiettivo la realizzazione del Parco Scientifico e Tecnologico di Erzelli), ha sottoposto al Comune di Genova un'istanza, corredata di elaborati descrittivi e grafici, per promuovere l'aggiornamento, tramite

Accordo di Pianificazione, degli strumenti di pianificazione urbanistici, quale atto preliminare rispetto alla presentazione di progetti urbanistici ed edilizi;

b) la Regione Liguria, la Provincia di Genova ed il Comune di Genova, in data 13 ottobre 2006, hanno stipulato un Accordo di Pianificazione, approvando in modo definitivo ed efficace la nuova disciplina urbanistico – edilizia dell'Area d'Intervento n. 11 del PTCIPACL, suddivisa in due Settori, di cui quello destinato alla localizzazione del Parco Scientifico Tecnologico è il Settore 1;

c) le nuove Indicazioni dell'Area d'Intervento 11, stabilite dall'Accordo di Pianificazione, prevedono, fra l'altro, che le previsioni del Settore 1 possono essere attuate o con un piano urbanistico operativo (P.U.O.), oppure, in alternativa, con uno schema di assetto urbanistico (S.A.U.), da approvarsi mediante Accordo di Programma;

d) il S.A.U. deve, in particolare:

(i) definire le funzioni ammesse nel Settore 1, in conformità alle percentuali minime/massime fissate dalle Indicazioni del PTCIPACL e compatibilmente con l'individuazione di un'area di estensione compresa fra 70.000 e 100.000 m^2, destinata a Parco Pubblico;

(ii) individuare le reti infrastrutturali per l'accessibilità e e la funzionalità del nuovo insediamento;

(iii) individuare forme idonee per il raccordo del nuovo insediamento con l'edificato esistente all'intorno, nonché opportunità e modi per la sua riqualificazione;

(iv) proporre una convenzione urbanistica estesa all'intero Settore 1;

f) a seguito della conclusione dell'Accordo di Pianificazione in data 13 ottobre 2006, Genova High Tech s.p.a presentato al Comune di Genova il progetto di uno Schema di Assetto Urbanistico, a firma dello Studio Arch. Mario Bellini e Associati, dello Studio di Architettura ed Ingegneria Arch. Gnudi ed Ing. Gnudi, del Prof. Franco Corsico, di Euromilano s.p.a, di Aurora Costruzioni s.p.a., finalizzato alla realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, protocollato presso il Settore Urbanistica e Centro Storico della Direzione Territorio, Sviluppo Economico e Ambiente in data 16 ottobre 2006;

g) conformemente all'articolo 14, comma 2, delle Norme di Attuazione del PTCIPACL, il S.A.U., laddove prescritto, deve essere esteso all'intera zona di intervento e costituisce documentazione

obbligatoria da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, contestualmente alla convenzione attuativa;

h) Genova High Tech s.p.a. ha sottoposto al Comune di Genova un S.A.U. che ha ripartito il Settore 1 in più Sub-settori d'intervento, costituenti unità minime di progettazione, ed ha proposto di addivenire alla stipulazione di una convenzione urbanistica quadro, per definire gli aspetti fondamentali dell'iniziativa, quale è prevista e disciplinata nelle sue linee essenziali dal S.A.U., con riserva di far seguire a tale convenzione quadro le convenzioni urbanistiche attuative inerenti i singoli Sub-settori;

i) il Comune di Genova ha espresso il proprio assenso sulla procedura e modalità proposta da Genova High Tech s.p.a., in considerazione dell'entità della superficie interessata dall'iniziativa, nonché dalla complessità delle problematiche che la sua realizzazione comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione dell'area dalle attività attualmente insediate ed in attesa di ricollocazione;

l) nelle more delle procedure amministrative predette, Genova Hitgh Tech s.p.a. ha acquisito la proprietà dei seguenti immobili, compresi entro il perimetro del Settore 1 dell'Area d'Intervento 11:

.....

Tutto ciò premesso

le parti come sopra costituite

convengono e stipulano

quanto segue

ARTICOLO 1 – Validità delle premesse

Le suesposte premesse, confermate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione quadro (poi detta, in breve "la Convenzione").

ARTICOLO 2 - Scopo della Convenzione

1. La Convenzione ha per scopo la disciplina generale degli obblighi che Genova High Tech s.p.a. (poi detta anche "il Soggetto Attuatore") deve adempiere per l'attuazione dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore 1 dell'Area d'Intervento 11 del Distretto 4 del PTC IP ACL (destinato alla realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico di Erzelli), in conformità agli

indirizzi e criteri direttivi stabiliti con l'Accordo di Pianificazione in data 13 ottobre 2006 di cui in premesse.

2. L'area del Settore 1, cui si riferisce il S.A.U., in considerazione della sua estensione, nonché dalla complessità delle problematiche che la realizzazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico comporta, anche in relazione alla gradualità della liberazione dell'area dalle attività attualmente insediate ed in attesa di ricollocazione, è suddiviso in Sub - settori di intervento. I Sub-settori costituiscono ambiti da risolvere con progetti unitari.

3. La Convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico all'attuazione del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, disciplinando le modalità attuative per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale, necessari per rendere accessibile e fruibile per la destinazione prevista l'ambito d'intervento.

4. La Convenzione sarà eseguita attraverso la stipulazione di specifiche convenzioni attuative, inerenti i singoli Sub - settori d'intervento, preventivamente al rilascio del primo titolo a edificare relativo a ciascun Sub - settore.

ARTICOLO 3 - Struttura del S.A.U.

1. L'area del S.A.U. è suddivisa nei seguenti Sub- settori d'intervento:

- Sub Settore 1: nuova facoltà di ingegneria;
- Sub Settore 2: aziende, residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 3: aziende, residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 4: aziende, residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 5: aziende residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 6: residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 7: residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 8: residenze e connettivo urbano;
- Sub Settore 9 : parco pubblico;
- Sub Settore 10: aziende;
- Sub Settore 11 : mantenimento;
-.....

2. Il progetto unitario e/o il progetto edilizio definitivo dei singoli Sub - Settori dovrà comprendere una proporzionale quota di opere di urbanizzazione primaria e di verde privato di rispetto e dovrà essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo, recante l'impegno del Soggetto Attuatore a stipulare con il Comune di Genova la convenzione, avente ad oggetto le prestazioni obbligatorie connesse al singolo Sub Settore. Gli obblighi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria saranno assunti, di massima, nel rispetto delle fasi attuative indicate nelle norme di attuazione del S.A.U..

ARTICOLO 4 - Elaborati del S.A.U.

1. Il S.A.U. presentato da Genova High Tech s.p.a al Comune di Genova è composto dei seguenti elaborati, tecnici, grafici, descrittivi e normativi, protocollati presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Centro Storico del Comune di Genova al n. 803693 in data 16 ottobre 2006:

- istanza sottoscritta dall'Ing. Piero Mensi, in qualità di Amministratore delegato, nonché legale rappresentante *pro* tempore di Genova High Tech s.p.a.;

N°	Elaborato	Scala
0	**INQUADRAMENTO URBANISTICO**	
0.1	PTC IP ACL Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – S.A.U. – Confronto	1/5000
0.2	PUC Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – S.A.U. - Confronto	1/10000
0.3	PTC PAESISTICO Accordo di Pianificazione stipulato in data 13/10/2006 – S.A.U. - Confronto	1/5000
A	**ELABORATI GENERALI**	
A.1	Localizzazione intervento su ortofoto	1/5000
A.2	Planimetria stato attuale con delimitazione area di intervento	1/2000
A.3	Planimetria catastale con delimitazione area di intervento	1/2000
A.4	Sezioni generali – stato attuale	1/2000
B	**ANALISI DELLO STATO DI FATTO**	
B.1	Vincoli territoriali	1/2000

B.2	Utilizzo del territorio allo stato attuale - Verde esistente – aspetti meritevoli di particolare tutela	1/2000
B.3	Documentazione fotografica	1/2000
B.4	Esposizione dei terreni	1/2000
B.5	Pendenze dei terreni	1/2000
C	RETI INFRASTRUTTRALI	
C.1	Stato attuale	1/5000
C.2	Progetto: accessibilità generale, organizzazione delle reti infrastrutturali e collegamento con le principali infrastrutture esistenti	1/2000
C.3	Verifica compatibilità viabilità prevista con il sistema infrastrutturale pubblico di previsione a medio e lungo periodo	1/5000
D	ZONIZZAZIONE DELLE FUNZIONI	
D.1	Planimetria generale – zonizzazione delle funzioni	1/2000
D.2	Conteggio volumetrie in progetto	1/2000
D.3	Aree di proprietà, opzionate, di terzi	1/2000
D.4	Linee guida del progetto urbanistico	1/2000
E	**PLANIVOLUMETRICO ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA**	
E.1	Esemplificazione n° 1 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.2	Esemplificazione n° 2 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.3	Esemplificazione n° 3 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.4	Esemplificazione n° 4 - Planimetria - sezioni	1/2000
E.5	Esemplificazione del sistema del verde	1/2000
	RELAZIONE TECNICA	
	RELAZIONE GEOLOGICA	
	Allegati relazione geologica :	
Tav. 6	Ubicazione indagini geognostiche e geofisiche	1/2000
Tav. 7	Carta geologica e geomorfologica	1/2000
Tav. 8	Carta idrogeologica	1/2000
Tav. 9	N° 8 sezioni geologiche interpretative	1/1000
	NORME DI ATTUAZIONE	
	CONVENZIONE QUADRO	

ARTICOLO 5 - Opere di urbanizzazione del SAU

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a progettare ed a realizzare, a propria cura e spese, in conformità alle indicazioni contenute nel S.A.U., le seguenti fondamentali opere di urbanizzazione primaria e secondaria meglio descritte e individuate nella Tavola .....in scala....., che,

previa sottoscrizione delle parti, si allega alla presente Convenzione, a formarne parte integrante ed essenziale, sotto la lettera.....:

A. PARCO PUBBLICO

1. Dovrà essere realizzato un Parco Pubblico, che costituisce l'opera qualificante del nuovo Parco Scientifico Tecnologico, sotto il profilo ambientale ed urbanistico, fungendo anche da elemento ordinatore dei nuovi volumi.

2. Il Parco Pubblico, corredato, pur nella sostanziale continuità della superficie sistemata a verde ed alberata, di impianti ed attrezzature finalizzati a implementarne la funzione ricreativa, sarà articolato in un sistema di aree verdi, rispettivamente corrispondenti :

A) al Parco Centrale, della superficie di almeno 70.000 m^2, consistente in un'ampia area verde aperta verso il mare, direttamente fruibile dai nuovi insediamenti, che saranno disposti a cornice, attrezzata per lo sport ed il tempo libero con percorsi pedonali, percorso jogging, percorso vita, e simili infrastrutture;

B) area di Monte Guano, consistente in un'area verde di cornice del nuovo insediamento, che, previa sistemazione idrogeologica del suolo e delle alberature di pregio esistenti, sarà attrezzata con una pista per mountain bike;

C) area di Forte Erzelli, consistente nell'area verde a contorno del rudere di Forte Erzelli.

3. Il Parco sarà corredato di impianto di irrigazione e di illuminazione, nonché di spazi per attività collettive (culturali e di intrattenimento), nonché di un centro espositivo orientato ai giovani artisti.

4. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla predisposizione di un progetto unitario del sistema di aree verdi sopra descritto, costituito da progettazione architettonica e da programma di destinazione d'uso.

B) VIABILITA' PUBBLICA

1. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla progettazione e realizzazione delle opere per l'adeguamento della viabilità pubblica carrabile, con i correlativi impianti di smaltimento delle acque reflue bianche e nere e di illuminazione pubblica, con particolare riferimento alla realizzazione della nuova viabilità interna all'area di intervento, in prosecuzione della Via Melen e della nuova Via dell'Acciaio, collocando il tracciato a perimetro dell'attuale spianata. In

corrispondenza dell'accesso al Sub – settore riservato alla facoltà di ingegneria, tale viabilità si sdoppierà in due tronconi, di cui uno proseguirà fino allo spazio pedonale pubblico antistante l'accesso alla facoltà predetta per connettersi alla via Sant'Elia, mentre l'altro troncone si collegherà alla viabilità di accesso alle autorimesse della facoltà stessa.

2. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere, in prosecuzione della viabilità interna al Sub – settore destinato alla facoltà di ingegneria, alla realizzazione di un nuovo tracciato viario di connessione alla via Monte Guano, per il collegamento diretto al quartiere di Coronata, condizionatamente alla realizzazione da parte del Comune con risorse pubbliche della prosecuzione della via dell'Acciaio.

3. Il Soggetto Attuatore dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale interno al nuovo insediamento, con funzione di cerniera fra i diversi insediamenti e di elemento di aggregazione delle diverse categorie di utenti del nuovo Parco Scientifico Tecnologico.

4. Inoltre, il Soggetto Attuatore dovrà verificare la possibilità tecnica ed economico finanziaria di realizzare un sistema di trasporto via fune, per collegare la spianata con le aree sottostanti.

C) PARCHEGGI PUBBLICI

1. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, per una superficie minima di 20.000 m^2 circa. Tale superficie è determinata anche con l'applicazione del disposto di cui all'articolo 23 bis delle norme di attuazione del PTCIPACL, in ragione di motivate esigenze, connesse al miglioramento della qualità complessiva, della funzionalità dell'insediamento previsto, nonché del ruolo che sarà attribuito ai sistemi di trasporto pubblico.

D) TRASPORTO PUBBLICO

1. Il Soggetto Attuatore e le amministrazioni ed aziende competenti definiranno sistemi di trasporto pubblico integrati e coordinati con la viabilità a servizio dei diversi Sub - settori.

ARTICOLO 6 - Altre opere di urbanizzazione

1. L'attuazione degli interventi indicati nel precedente articolo 5 dovrà essere accompagnata dalla realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, delle seguenti ulteriori opere di urbanizzazione:

(i) sistema viario pedonale e veicolare, per l'accesso ai singoli fabbricati, nonché alle attrezzature, impianti e spazi di sosta e parcheggio pubblici o ad uso pubblico;

(ii) reti impiantistiche (rete raccolta acque meteoriche; rete acque nere; rete acqua potabile; approvvigionamento e rete per acqua industriale; illuminazione pubblica con relative cabine di trasformazione e dorsali);

(iii) percorsi pedonali e piazze pubbliche;

(iv) verde a corredo e complemento delle opere di urbanizzazione primaria;

(v) opere di consolidamento e risanamento idrogeologico dell'area del S.A.U.;

(vi) interramento di alcuni elettrodotti esistenti;

(vii). risistemazione idrogeologica del suolo;

(viii) dorsali impiantistiche generali;

(ix) asilo nido;

(x) palestra;

(xi) restauro delle emergenze di Monte Guano;

(xii) piazza pedonale;

(xiii) servizio religioso.

ARTICOLO 7 - Fasi di intervento

1. Considerato che le norme di attuazione del S.A.U. associano ad ogni Sub - settore un complesso di opere di urbanizzazione, le singole convenzioni attuative dovranno impegnare il Soggetto Attuatore a realizzare tutte le opere del singolo Sub – settore, per il quale sarà presentato il progetto unitario o il progetto edilizio definitivo .

2. Le opere di urbanizzazione secondaria saranno inserite nelle singole convenzioni attuative, in conformità alle norme di attuazione del S.A.U. e secondo le intese fra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 8 – Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al progressivo allontanamento dei containers depositati sulla spianata di Erzelli.

2. Il Soggetto Attuare dovrà altresì provvedere, alla progettazione definitiva ed esecutiva, completa di computo metrico estimativo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nelle fasi di

attuazione indicate nelle norme del S.A.U., e a presentarle al civico Servizio competente. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti civici Servizi e dagli Enti ed Aziende erogatori di servizi ed essere comunque conforme alle disposizioni vigenti in materia.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese ed a cedere al Comune, ovvero ad asservire all'uso pubblico perpetuo, in quest'ultimo caso con oneri di manutenzione a proprio carico, le opere di urbanizzazione realizzate.

4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate contestualmente al completamento dei singoli Sub – settori cui tali opere saranno state associate dalla singola convenzione attuativa e, comunque, prima dell'acquisizione del permesso di agibilità dei volumi ad essi relativi.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantita con la costituzione di idonee cauzioni, anche di tipo fidejussorio, come meglio precisato all'articolo 10 della Convenzione.

6. Il Soggetto Attuatore dovrà inserire, in ogni contratto di cessione a terzi, a qualsiasi titolo, di aree relative al Settore 1 ed al S.A.U., una clausola che preveda espressamente la responsabilità solidale del Soggetto Attuatore stesso e dei suoi aventi causa, in ordine all'adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione e di cui alle convenzioni attuative afferenti i singoli Sub - settori.

ARTICOLO 9 Scomputo della quota del contributo per opere di urbanizzazione del costo delle opere di urbanizzazione

1. Dalla quota di contributo relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, con riferimento alla volumetria da realizzare in attuazione del S.A.U., sarà scomputato, al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli Sub-settori, con le modalità e secondo le prescrizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte si è impegnata a realizzare al precedente articolo 8 del presente atto, così come attribuite ai singoli Sub-settori e fasi di attuazione del S.A.U..

ARTICOLO 10 - Garanzie cauzionali

1. A garanzia degli adempimenti convenzionali e prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo ai singoli Sub-settori, il Soggetto Attuatore dovrà costituire idonea garanzia

cauzionale, anche mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di importo proporzionale al costo delle opere di urbanizzazione afferenti il singolo Sub-settore.

2. Le garanzie saranno svincolate in funzione dell'avanzamento e poi del collaudo delle opere.

ARTICOLO 11 - Poteri del Comune

1. Il Comune di Genova si riserverà ogni e più ampia facoltà di controllare la conduzione e l'esecuzione dei lavori occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione .

ARTICOLO 12 - Collaudi

1. Le opere di urbanizzazione realizzate saranno soggette a collaudo in corso d'opera, secondo la vigente normativa in materia di lavori pubblici.

2. Le spese relative ai collaudi saranno totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 13 - Rinvio

Per quanto non specificatamente definito nel presente atto si fa rinvio alle singole convenzioni attuative da stipularsi in seguito in base alla normativa vigente in materia.

Per Genova High Tech s.p.a. Per il Comune di Genova

.Donatella/Accordi/Erzelli/Convenzione quadro/31.10.06

-