Allegato "H"

COMUNE DI CAMOGLI

Provincia di Genova

Piano Particolareggiato

di iniziativa pubblica

S.U.A. ai sensi della L.R. 24/87

Area Piazza Matteotti

Zona BR3

Realizzazione autorimesse pubblica e privata con sistemazione superficiale della Piazza



S C H E M A D I C O N V E N Z I O N E U R B A N I S T I C A

OTTOBRE 2014

IL RICHIEDENTE
Comune di Camogli

I PROGETTISTI
Aras Architetti Associati - Genova

Arch. Remo De Giorgi
Arch. Enrico Doria Lamba

PROGETTO

Enrico Doria Lamba - Remo De Giorgi Architetti Associati
Studio ARAS - Distacco Piazza Marsala 1A - 16122 GENOVA
tel. +390108399369 - fax +390108399375 e mail: rechi@arasbuilding.it

Progettazione architettonica ed urbanistica:
Arch. Remo DE GIORGI

Collaboratori sviluppo progettuale
Arch. Giovanni Grossi
Arch. Mariarita Terenzio
Arch. Luca Cassissa
Geom. Andrea Pecorella

CONSULENTI SETTORIALI

Rilievo Area:	Geom. Giannicola Marello Studio 3D_Survey Corso Europa, 74 17021 Alassio (SV)
Indagine geologica/geotecnica:	Geol. Andrea Benedettini Via M. Novaro 1/3b 16143 Genova
Indagine vegetazionale:	Dott. Antonio Battolla Via Iscioli 20 16040 Ne (GE)
indagine archeologica:	Dott. Caterina Ottomano Via Lorenzo Costa 2/6 16136 Genova
Indagine flussi del traffico/viabilità:	Ing. Roberto Ionna Via Donghi 42A/18 16132 Genova
Valutazione clima/impatto acustico:	Dott. Alessandra Fantini Corso Italia 14/1 16145 Genova

RICHIEDENTE

COMUNE DI CAMOGLI – Via XX Settembre 1

Novembre 2014

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 14 e segg L.R. 8 luglio 1987, n. 24 e s.m.i. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Piazza Matteotti (Br3)" art. 34.3 delle N.T.A. del P.R.G. di Camogli - Settore 1 parcheggio interrato privato con sistemazione superficiale.

L'anno duemila……., il giorno …… del mese ……., in ……., dinanzi a me dott. ……, senza l'assistenza di testimoni avendone le parti rinunciato con il mio consenso, sono comparsi i signori:

per una Parte:

- ……., nato a …… il ……, nella sua qualità di …… del Comune di Camogli (GE), P. IVA ……., domiciliato per la carica presso la sede comunale, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione ……, che si allega alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera "**", a formarne parte integrante ed essenziale (nel prosieguo del presente atto denominato anche semplicemente "il Comune");

per l'altra Parte

- ……, nato a ……. il ……, Codice Fiscale… … … … .. domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della **Società**

Novim S.r.l., con sede in Milano, Via dell'Arcivescovado n. 1 , partita IVA , a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli dagli atti sociali che per estratto si allegano alla presente convenzione in copia conforme all'originale sotto la lettera "**", a formarne parte integrante ed essenziale (nel prosieguo denominata anche "la Società" ovvero "soggetto attuatore");

PREMESSO CHE

1) la Società Novim S.r.l. in data 21 luglio 2014 ha stipulato con il Comune di Camogli Convenzione a Rogito Notaio Giuseppe Castellana Rep. 15312 Racc. 6268 volta a definire i rapporti patrimoniali e finanziari connessi e conseguenti alle partecipazioni da essi detenute nella società Lo Scalo S.r.l. (di seguito semplicemente 'Convenzione');
2) in forza di quanto previsto dalla Convenzione, all'esito dell'approvazione del Piano Particolareggiato e del completamento dell'istruttoria per il rilascio del titolo edilizio relativo al comparto privato e quindi al momento della stipula della presente convenzione Novim S.r.l. avrà acquisito la piena disponibilità del compendio immobiliare costituente il Settore 1 ed in particolare :
   - piena proprietà di una superficie complessiva di circa mq. 1246,00 meglio identificata al Catasto al F. 5 mappali 965, 966 (parte) e 967 (parte) individuata come Area A nella planimetria allegata alla Convenzione;
   - diritto perpetuo frazionabile e trasferibile di utilizzazione

(diritto a realizzare e mantenere) del sottosuolo di circa mq. 526,00, identificato a Catasto al F5 mappale 967 (parte) e individuato come Area B nella planimetria allegata alla Convenzione;

- diritto perpetuo a realizzare e mantenere opere in sottosuolo in corrispondenza della Via Colombo (diritto frazionabile e trasferibile) di area estesa per circa mq 1600,00. e individuata come area C nella planimetria allegata alla Convenzione, nonché la piena proprietà del manufatto ivi esistente, identificato a Catasto al F 7 mappale 29.

3) Il P.R.G. del comune di Camogli prevede che l' "Area Piazza Matteotti (Br3), disciplinata all'art. 34.3 N.T.A. sia destinata alla:

- creazione di strutture multipiano interrate per parcheggio pubblico e privato di automezzi con possibilità di estensione al sottosuolo degli spazi contigui della zona V all'interno dell'area Br3;
- creazione di nuovi volumi per attrezzature di interesse comune (biblioteca civica, Museo del mare etc), per strutture sportive e commerciali, direzionali residenziali;
- sistemazione delle aree esterne ad uso misto: area verde, parcheggio pubblico, piazza pubblica,

con l'obiettivo di accrescere la dotazione a servizi cittadini e migliorare la qualità urbana così da contribuire con gli interventi di riqualificazione previsti a migliorare le condizioni di vivibilità cittadine.

4) A superamento dei precedenti Piani Particolareggiati, il Comune ha elaborato Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che non prevede la realizzazione di volumi esterni ma soltanto volumi interrati e più precisamente per quanto attiene il comparto di pertinenza dell'intervento privato (Settore 1) la realizzazione di 239 parcamenti auto interrati, complessivi tra box e posti auto, oltre a 36 posti auto previsti in superficie;
5) il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è composto dagli elaborati grafici, normativi e descrittivi meglio elencati nell'art. 1 delle norme tecniche di attuazione, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
6) il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Settore 1 - parcheggio interrato privato con sistemazione superficiale risulta conforme alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria;
7) nel rispetto delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, previa deliberazione consiliare di adozione in data .....n....., il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è stato sottoposto ad approvazione mediante deliberazione consiliare in data ..... n. ai sensi dell'art.4 legge regionale n. 24/1987 e s.m.i.,;
8) La Società avrà pertanto la piena proprietà e disponibilità , ai sensi dell'art 17 della LR n. 24/1987, dell'intero compendio costituente il "Settore 1 – parcheggio interrato privato" del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ed intende dare attuazio-

ne al comparto stesso;

Il S.U.A. è composto dai seguenti allegati:

1	Stralci cartografici: PTCP – catastale – CTR - PRG
2	Inquadramento urbano territoriale e viabilità
3	Rilievo planoaltimetrico – Identificazione tracciato Rio Durazzo
3a	Visualizzazione grafica: - zona BR3 del P.R.G. – Rio Durazzo e fascia di rispetto – Ingombro park pubblico e privato
4	Stato attuale: Sezioni AA, BB, CC, DD, EE
5	Stato attuale: Sezione FF
6	Stato attuale: Sezioni GG, HH, II
7	Documentazione fotografica
8	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 16.20
9	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 19.00
10	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 21.80
11	Stato di progetto: Autorimessa privata - pianta quota 24.60
12	Stato di progetto: Autorimessa privata - sezioni AA, BB, CC
13	Stato di progetto: Autorimessa privata – sezioni DD, EE
14	Stato di progetto: Autorimessa pubblica–pianta quota 20.60
15	Stato di progetto: Autorimessa pubblica–pianta quota 23.40
16	Stato di progetto: Autorimessa pubblica–pianta quota 26.20
17	Stato di progetto: Sezioni GG, HH, II
18	Stato di progetto: Sezione FF
19	Stato di progetto della nuova sistemazione superficiale
19a	Stato di progetto della nuova sistemazione superficiale: particolari architettonici
19b	Stato di progetto della nuova sistemazione superficiale: elementi di arredo urbano
20	Analisi e proposte progettuali per la vegetazione
21	Abbattimento barriere architettoniche settore 1 – Parcheggio privato
22	Abbattimento barriere architettoniche settore 2 – Parcheggio pubblico
23	Visualizzazioni emergenze territoriali con elementi riqualificanti del progetto
24	Visualzzazioni prospettiche verso il Teatro Vista aerea fotomontaggio
25	25 Planimetria reti tecnologiche

- Relazione illustrativa (Allegato "B");
- stralcio delle norme di attuazione dello S.U.G. vigente (Allegato "C");
- tabella dati di progetto (Allegato "D");
- abbattimento delle barriere architettoniche (Allegato "E");
- Relazione di conformità del progetto alla normativa antincendio (Allegato "F");
- Relazione paesaggistica (Allegato "G")
- Schema di convenzione urbanistica (Allegato "H")

- Analisi e proposte per la vegetazione (Dott. A. Battolla)
- Indagini geologiche di fattibilità preliminare (Geol. A. Benedettini)
- Linee guida per la mitigazione del traffico nel Comune (Ing. R. Ionna)

QUANTO SOPRA PREMESSO

a costituire parte integrante ed essenziale della presente convenzione urbanistica, le Parti come sopra rappresentate e costituite stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1

Oggetto della convenzione

1. – Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche relative al "Settore 1 parcheggio interrato privato" del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Piazza Matteotti (Br3)" e quindi la realizzazione di autorimessa interrata su quattro piani articolata in complessivi 239 parcamenti auto, tra box e posti auto, oltre a 36 posti auto in superficie, nonchè la sistemazione superficiale, come previsto negli elaborati grafici, descrittivi e normativi richiamati al punto 8 delle premesse, da considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. – Il soggetto attuatore conseguentemente si obbliga nei confronti del Comune di Camogli ad eseguire gli interventi previsti dal ridetto Settore 1 dello SUA, nonché ad ottemperare a tutti i connessi obblighi e impegni, come meglio precisato in appresso.

3. – La presente convenzione sarà registrata e trascritta nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate, a cura e spese del soggetto attuatore.

Articolo 2

Attuazione

Per l'esecuzione dell'intervento verrà rilasciato un unico permesso di costruire, ai sensi dell'art.34 L.R. n. 16/2008 e s.m.i., subordinato alla stipula della presente convenzione.

Il soggetto attuatore si impegna a dare attuazione all'opera nelle seguenti fasi, sinteticamente riassunte e già elencate al punto 5 della

"Relazione illustrativa" del Piano Particolareggiato:

1° fase: Opere di preparazione tali da consentire, durante i lavori, l'utilizzo carrabile e pedonale dell'area urbana per l'accessibilità al centro;

2° fase: Preparazione e scavi a settori dell'area di intervento;

3° fase: Realizzazione della struttura multipiano a settori con modalità tali da non intralciare il traffico e da consentire sempre l'accessibilità da e per il centro;

4° fase: Sistemazione complessiva delle aree in superficie con piantumazione del verde ed elementi di arredo urbano.

Articolo 3

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. – Ai sensi dell'art. 38.2 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i., il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire dovuto per gli interventi oggetto dell'Ambito privato, Settore 1 - Autorimessa interrata privata, per l'importo che verrà determinato dal Comune in base alla tariffa in vigore (voce "Parcheggi") alla data di presentazione dell'istanza ed in conformità alle disposizioni della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 e s.m.i.

2-Il Comune ai sensi dell'art 11, comma 4, lr 25/1995 rinuncia espressamente all'incremento percentuale di tariffa in conformità alle previsioni contenute nella Convenzione stipulata tra le parti in data 21 luglio 2014 con atto a Rogito Notaio Giuseppe Castellana Rep. 15312 Racc. 6268 .

Articolo 4

Modalità di pagamento del contributo

1. – Il contributo di costruzione di cui al precedente art. 3 verrà corrisposto, se dovuto, nella misura dovuta in sede di rilascio del permesso di costruire ai sensi di legge vigente e con le modalità previste dall'art 19.2 LR n. 16/2008 e s.m.i., che prevede il rilascio a favore del Comune di garanzia fideiussoria di pari importo, mentre il pagamento verrà effettuato al momento dell'ultimazione lavori per escludere i box/posti auto per i quali, a tale data, risultasse perfezionata la trascrizione ai PP.RR.II dell'atto di asservimento con vincolo pertinenziale.

Articolo 5

Rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi

1. – Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere gli assensi necessari per l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti e Aziende anche non comunali ad eseguire le opere e gli impianti stessi nel rispetto degli atti abilitativi e delle prescrizioni tecniche applicabili.

2. – Ad ogni fine ed effetto le Aziende Speciali e i Consorzi tra Comuni per la gestione dei servizi pubblici debbono essere considerati soggetti terzi rispetto al Comune di Camogli.

Articolo 6

Esecuzione dei lavori, modalità di controllo e responsabilità relative

1. L'esecuzione delle opere di sistemazione dell'area in superficie di

proprietà comunale, a verde pubblico e posti auto a raso, è subordinata alla predisposizione della progettazione definitiva ed esecutiva, corredata dall'elenco dei materiali e dei prezzi, da redigersi a cura e spese del soggetto attuatore, conforme al d.lgs 163/2006 e s.m.i. e al DPR 207/2010 e s.m.i.

2.Tale progettazione, in esecuzione ed attuazione del P.P., sarà verificata ed approvata dal competente Ufficio Tecnico comunale.

3. Le predette opere pubbliche verranno eseguite dal soggetto attuatore ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. e saranno oggetto di vigilanza nel corso dell'esecuzione ed all'uopo i Funzionari ed i Tecnici comunali avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alle verifiche di legge da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore, il quale dovrà darsi altresì carico dell'espletamento delle procedure di collaudo di cui al d.lgs.163/del 2006 e correlate norme regolamentari, segnatamente prestando ossequio all'art 141 del citato d.lgs. 163. Le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite da un tecnico abilitato nominato dal soggetto attuatore . Le spese di collaudo amministrativo, del collaudo statico e dell'eventuale assistenza ai collaudi saranno a carico del soggetto attuatore. Il Comune si riserva l'approvazione di tutti gli atti di collaudo.

4. Il collaudatore verificherà anche in corso d'opera la rispondenza delle opere al progetto approvato e terminerà le operazioni di collaudo entro quattro mesi dalla comunicazione di ultimazione lavori, salvo giustificate proroghe. Nel caso di riscontro negativo, il Comu-

ne comunicherà al soggetto attuatore le proprie osservazioni entro il termine di giorni trenta, prescrivendo i lavori di completamento o le modifiche eventualmente necessari.

5. – Il Comune metterà a disposizione del soggetto attuatore, a titolo gratuito, le aree necessarie alla funzionalità del cantiere per la realizzazione dell'intervento privato così come previsto dalla Convenzione 21.07.2014 a Rogito Not. Castellana, fermo restando che per tutta la durata dei lavori dovrà essere garantita la circolazione pubblica e il transito veicolare, anche mediante realizzazione di viabilità provvisoria

6. – Il soggetto attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità nei confronti di terzi derivante dall'esecuzione dei lavori.

7. – Il soggetto attuatore si impegna a completare l'intervento nei termini di efficacia del permesso di costruire.

Articolo 7

Impegni relativi alla manutenzione delle opere

La manutenzione ordinaria e la pulizia del soprassuolo delle aree a destinazione pubblica è a carico del Comune.

I costi di manutenzione straordinaria del solettone saranno integralmente a carico del soggetto attuatore e/o suoi aventi causa con esclusione di qualsivoglia onere a carico del Comune.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore e/o suoi aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sottosuolo e comunque ogni responsabilità in senso ampio ad esse relativa.

Articolo 8

Garanzie

1. – Il soggetto attuatore, a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere che si impegna a realizzare con la presente convenzione, consegnerà al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire idonea/e garanzia/e cauzionale/i prestate mediante fideiussione/i bancaria/e o assicurativa/e a prima richiesta scritta rilasciate da società o istituto autorizzati.

2. – L'importo delle garanzie sarà commisurato al costo delle opere che il soggetto attuatore si impegna a realizzare ai sensi della presente convenzione, quale risultante dal computo di massima dei costi presunti di cui al punto 6 della Relazione Illustrativa allegata al P.P.

3. – Le garanzie prestate verranno ridotte in corso d'opera in proporzione dello stato di avanzamento delle opere, fino ad un massimo dell'80%, sulla base di certificazione del Direttore dei Lavori da verificare dall'Ufficio Tecnico Comunale ed il residuo 20% verrà svincolato ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul soggetto attuatore in forza della presente convenzione.

Articolo 9

Inadempimento

1. – In caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla legge il Comune, previa diffida all'adempimento/regolarizzazione entro un termine di gg.30, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori in difformità dalla presente convenzione e dal titolo edilizio.

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

3. – Perdurando l'inadempimento nonostante la diffida ad adempiere di cui al primo comma, il competente organo comunale assumerà i provvedimenti di escussione della fideiussione, salvi gli ulteriori provvedimenti debitamente motivati con riferimento alle disposizioni di legge e di convenzione.

Articolo 10

Trasferimento

1. – Il Comune presta fin d'ora, e per quanto occorra, il proprio consenso alla successione a titolo particolare nei diritti e negli obblighi assunti dal soggetto attuatore in forza della presente convenzione, nell'ipotesi di trasferimento totale o parziale del compendio immobiliare oggetto del Piano Particolareggiato ad altro soggetto.

2. – Negli atti di trasferimento a terzi delle unità immobiliari oggetto dello strumento urbanistico attuativo, il soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli acquirenti, mediante apposita clausola, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligato, in solido con gli aventi causa, all'adempimento degli obblighi medesimi.

3. – Nel solo caso di trasferimento dell'intera sua proprietà, il cedente potrà chiedere al Comune di essere liberato da ogni suo obbligo nascente dalla presente convenzione, con l'integrale subentro dell'acquirente. La richiesta del cedente dovrà essere evasa entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento. Il Comune potrà opporre il proprio

dissenso solo in presenza di gravi, motivate ragioni, esplicitate con formale deliberazione della Giunta Comunale.

4. – Nell'ipotesi prevista dal precedente comma, la liberatoria del cedente è comunque subordinata al rinnovo in capo al cessionario delle garanzie fideiussorie di cui al precedente articolo 8.

Articolo 11

Elezione di domicilio

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 domicilio presso la propria sede legale in .....Via .....

2. – Qualunque modificazione del domicilio come sopra eletto non avrà effetto se non sia stata previamente comunicata al Comune mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche per l'ipotesi di trasferimento totale e /o parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del Settore 1 del Piano Particolareggiato.

Articolo 12

Spese

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti sono a carico del soggetto attuatore, che chiederà tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.

* * *

Comune Camogli

Novim S.r.l.