ACCORDO PROCEDIMENTALE

EX ART. 11 LEGGE 7 AGOSTO 1990 n. 241

fra

[•], domiciliato per la carica in Genova (GE), Via Garibaldi n. 9, il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del **COMUNE DI GENOVA** (**il Comune**), con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, Codice fiscale 00856930102, munito di sufficienti poteri in forza del disposto dell'art. 107, D.Lgs. 267 del 2000 ed a quanto infra autorizzato con delibera di [•] in data [•] n. [•] pubblicata all'Albo Pretorio a far data dal [•] e divenuta esecutiva il [•];

e

[•], nato a [•] ([•]) il [•], domiciliato per la carica in Savona (SV) Corso A. Ricci 211 r., il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di [•] investito dei necessari poteri **di TALEA SOCIETA' DI GESTIONE IMMOBILIARE S.p.A.** (**Talea**), con sede in Savona (SV), Corso A. Ricci 211r, Codice Fiscale 02535130963, Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla CCIAA Riviere di Liguria 01254800095, tale costituito in forza di [•].

premesso che:

a) Talea è proprietaria, per averlo acquistato in forza dei titoli menzionati nell'allegato sub [•] al presente Accordo procedimentale, del complesso immobiliare (**il Complesso Immobiliare**), avente accesso da Via Lungo Bisagno Dalmazia, Piazzale Bligny e Via Terpi, consistente in un'area della estensione complessiva di 35.115 mq. (trentacinquemilacentoquindici metri quadrati) catastali, con entrostanti fabbricati così come individuata, a catasto terreni e a catasto fabbricati, nel foglio e dai mappali elencati nell'allegato sub [•] al presente Accordo.

b) Il Complesso Immobiliare è campito in colore [•] nella planimetria che si allega al presente Accordo sub [•];

c) Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con D.P.G.R. n. 44/2000, classifica l'area di intervento, con riguardo all'Assetto Insediativo, in Tessuto Urbano (TU), disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione.

d) Il PUC, approvato con DD n. 2015/118.0.0./18, comprende il Complesso Immobiliare, in massima parte, entro il perimetro dell'Ambito Speciale n. 24 "Complesso delle ex Officine Guglielmetti", il quale recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 6.7.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.9.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011.

e) La disciplina per l'Ambito Speciale n. 24 prevede che la sua attuazione sia soggetta a Progetto Unitario (**il PU**), per tale intendendosi ai sensi dell'art. 12, NTA al PUC 2000, un progetto di massima, redatto in scala adeguata e con tutti gli elaborati necessari, funzionale a fornire la soluzione complessiva di un problema predeterminato. Nel caso di PU esteso a tutto l'Ambito, la scheda dell'Ambito Speciale n. 24 prevede che *«al fine di ottenere una razionalizzazione delle funzioni e una ricomposizione architettonica della totalità dell'area, gli interventi devono rispettare le seguenti "Prestazioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi":*

settori 1 e 2: demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di S.A.. La S.N.V. complessiva attualmente autorizzata nel settore 1 può essere incrementata del 20% ai sensi della disciplina regionale vigente in materia. La nuova S.N.V. non può superare il 25% della S.A. relativa agli edifici esistenti nel settore 2 e può comprendere una sola M.S.V.. Le attività commerciali di

generi alimentari non possono avere S.N.V. superiore a mq. 2.500.

In sede di progettazione unitaria può essere motivata l'opportunità di non demolire parte degli edifici esistenti nel settore 2. Inoltre è fatto obbligo che il Progetto Unitario preveda l'individuazione e il reperimento dei nuovi spazi di parcheggi di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico».

f) Una minima parte del lotto di intervento, ricompresa nel PU, ricade, invece, in Ambito AR-PU del vigente PUC.

g) Il Piano di Bacino del Torrente Bisagno, approvato con DCP n. 62 del 4.12.2001 e s.m.i., comprende il Complesso Immobiliare, per la parte a destinazione commerciale, interamente in fascia B0 e, per la parte a destinazione produttiva, in massima parte in Fascia B0 residuando una modesta porzione in fascia BB. All'esito della completa realizzazione, collaudo e verifica degli interventi di modifica morfologica di cui alla DDG n. 173 del 24.7.2017, la quasi totalità dell'area ricadrà in Fascia C e, solo in minima parte, in Fascia B0.

h) La realizzazione degli interventi di cui alla DDG n. 173 del 24.7.2017, da parte di Talea, è stata assentita dal Comune di Genova con Permesso di Costruire n. 316 del 1.10.2017 prorogato con provvedimento n. 252 del 30.11.2021 ed è in corso di esecuzione.

i) Con istanza in data 29.7.2021 Talea ha presentato il PU, il cui *iter* procedimentale istruttorio è in corso, esteso a tutto il settore (i.e. Ambito Speciale n. 24) e alla porzione di area ricadente in Ambito AR-PU. Esso prevede la realizzazione, in due distinti e separatati lotti di intervento, di equipollente superficie, di cui uno destinato ad Attività produttive di industria/artigianato e uno all'ampliamento del Centro Commerciale denominato *"Centro Bisagno"*, del tipo GSV alimentare. I singoli lotti potranno essere attuati anche con permessi di costruire convenzionati ex art. 28 bis

indipendenti tra loro, DPR 380/2001, così come graficamente rappresentati nell'allegato sub [•].

l) Il Comune ha manifestato a Talea il proprio interesse ad acquistare parte del ridetto complesso immobiliare oggetto di PU, per ivi realizzare una nuova struttura atta a ricoverare gli automezzi delle proprie partecipate ex municipalizzate e sono in corso trattative fra Talea e il Comune.

m) nulla osta alla stipulazione del presente accordo, conforme allo schema approvato con DGC n. in data , condiviso da Talea S.p.A. come da nota.....;

Tutto quanto sopra premesso e confermato, le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., quanto segue.

Articolo 1
PREMESSE

Le suesposte premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo procedimentale, hanno indotto le Parti a manifestare il loro consenso e rappresentano dunque utile riferimento per interpretare la volontà dalle Parti stesse manifestata.

Articolo 2
OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo ha ad oggetto la disciplina degli impegni preliminari al rilascio del provvedimento autorizzativo finale nella forma dei permessi di costruire convenzionati *ex* art. 28 *bis*, DPR 380/2001 o equipollenti, ai quali Talea e il Comune intendono adempiere per la celere approvazione e attuazione del PU, con successiva attuazione dei due lotti di cui esso si compone. E ciò tenuto conto delle diverse possibili e alternative prospettive di destinazione e utilizzo, anche al fine di soddisfare

l'interesse manifestato dal Comune di acquistare una porzione del Complesso Immobiliare per destinarla a ricovero dei mezzi per il trasporto urbano e/o comunque per altri servizi pubblici locali.

Articolo 3
STRUTTURA DEL PU

Le Parti danno atto che l'area del PU è suddivisa in due lotti d'intervento, con possibilità di autonoma e separata esecuzione, anche sotto il profilo temporale, con l'obiettivo di garantire la prevalenza della funzione caratterizzante industriale/artigianale e che i progetti edilizi dei singoli lotti (lotto A e lotto B), qualora attuati separatamente, dovranno comprendere una proporzionale quota di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dovranno essere corredati dal necessario atto convenzionale, *ex* art. 28 *bis*, DPR 380/2001, avente ad oggetto le prestazioni connesse al singolo lotto, come anche definite in sede di PU e di progetto/i per il rilascio del/dei permesso/i di costruire.

A tale specifico proposito, l'attuazione del/dei lotto/i comporta la realizzazione, a cura e spese del soggetto/i proponente/i, secondo le modalità previste dalla convenzione che accede al permesso di costruire, in conformità alle specifiche pattuizioni che saranno inserite nelle singole convenzioni attuative, delle opere di urbanizzazione siccome rappresentate nel PU e nei progetti per il rilascio del titolo/i edilizio/i.

Si dà atto che, fatte salve eventuali modifiche progettuali, e salva la possibilità di monetizzazione degli standard, per eventuali quote mancanti e/o spazi non di interesse per il Comune per specifiche caratteristiche, da valutare in fase di rilascio del titolo edilizio abilitativo, costituiscono standard le seguenti opere, di cui le convenzioni attuative disciplineranno l'eventuale ammissibilità a scomputo: (i) realizzazione percorsi pedonali pubblici interni, servizi e spazi distributivi di uso pubblico (lotto

A); (ii) realizzazione di parcheggi di interscambio di uso pubblico (lotto A); (iii) realizzazione di percorsi pedonali e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico (lotto A); (iv) realizzazione percorsi pedonali e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico (lotto B); (v) realizzazione parcheggi pubblici (lotto B).

Articolo 4
OBIETTIVI DI TALEA

Sono obiettivi di Talea:

a) attuare, in tempi brevi, un importante progetto di riqualificazione urbana attraverso il recupero delle *ex* officine Guglielmetti, da lungo tempo in disuso;

b) continuare a svolgere un ruolo attivo e partecipativo nel disegno di riassetto delle aree di che trattasi e del territorio della Val Bisagno, assecondando – ferma restando la sostenibilità degli interventi – le linee programmatiche del Comune;

c) garantire la possibilità di recupero di un importante investimento finalizzato a creare le condizioni strutturali per la razionalizzazione della rete distributiva di Coop, dalla quale Talea è totalmente partecipata, della Val Bisagno e non solo;

d) consentire la continuità delle attività commerciali in essere attraverso l'attuazione del lotto A per fasi, in modo da poter trasferire i singoli esercizi di volta in volta nei nuovi spazi realizzati/ristrutturati come da progetto con dotazioni di parcheggio pertinenziale provvisorie adeguate, evitando o riducendo al minimo i tempi di chiusura, fino al completamento delle opere dell'intero complesso, che garantirà il rispetto delle quantità di parcheggio pertinenziale previste nella configurazione di progetto e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel medesimo progetto;

e) riservarsi, nell'attuazione degli interventi, margini di flessibilità.

Articolo 5
OBIETTIVI DEL COMUNE

Sono obiettivi del Comune:

a) individuare celermente un'area baricentrica dove realizzare, previo il suo acquisto, una nuova struttura atta a ricoverare gli automezzi del trasporto urbano e/o comunque di altri i servizi pubblici locali delle proprie partecipate ex municipalizzate;

b) accelerare la realizzazione delle iniziative di sviluppo economico e produttivo previste nel PUC, anche considerata la crisi economica, aggravata dall'emergenza covid-19;

c) favorire l'attuazione di importanti progetti di riqualificazione urbana e di infrastrutturazione destinati a completare il disegno di ricomposizione del tessuto urbano della Città e segnatamente della Val Bisagno, realizzando in modo compiuto gli obiettivi di riqualificazione del Progetto Unitario;

d) programmare i nuovi insediamenti in maniera compatibile con l'ordinato sviluppo della Città e favorire la continuità di un tessuto produttivo in essere;

e) favorire prevalentemente lo sviluppo di nuove attività produttive, senza escludere lo sviluppo di altre attività compatibili.

Articolo 6
MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi previsti dal Progetto Unitario potranno essere attuati tramite rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato, comprendente i lotti A e B, ovvero

di distinti titoli edilizi convenzionati riferiti ai singoli lotti (A e B).

In caso di attuazione degli interventi mediante distinti titoli convenzionati, il rilascio di titolo edilizio abilitativo comportante utilizzo delle premialità consentite dalla disciplina di Norma Speciale n. 24 è subordinato al verificarsi di almeno una delle seguenti alternative condizioni:

- Avvenuta o promessa cessione al Comune o ad altro Ente/soggetto dallo stesso designato dell'area corrispondente al lotto B, al fine di realizzare una nuova struttura atta a ricoverare gli automezzi del trasporto urbano e/o comunque di altri i servizi pubblici locali delle proprie partecipate ex municipalizzate;
- –Assunzione di formale impegno, nell'ambito della convenzione urbanistica del lotto A, a demolire, l'edificio "Ex Officina Guglielmetti", previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, e a sistemare l'area così liberata in modo da garantirne il decoro e la fruibilità entro il termine stabilito dalla convenzione attuativa, fermo restando il mantenimento della destinazione produttiva riconosciuta dal Progetto Unitario e la facoltà di riutilizzare la Superficie Agibile oggetto di demolizione; nel caso in cui, entro la data di presentazione della prima segnalazione certificata di agibilità nel lotto A, venga presentata istanza per la realizzazione, nel lotto B, di un intervento conservativo del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.3 DPR 380/2001, con riordino delle aree esterne, verrà meno l'impegno, come sopra assunto, subordinatamente al rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo a detta istanza

Articolo 7
IMPEGNI DI TALEA

Talea si impegna, per sé e/o aventi causa, a:

a) dotare gli esercizi commerciali, nell'assetto provvisorio delle fasi intermedie di realizzazione del progetto, dei requisiti richiesti dalla disciplina commerciale per l'avvio delle attività;

b) fermo restando l'impegno ad ultimare e rendere collaudabili tutte e opere di urbanizzazione al completamento dei lavori previsti ~~nel lotto A~~, ed avuto riguardo all'obiettivo di Talea S.p.A. di cui al precedente art. 4, lettera d), consegnare, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori e prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità dei nuovi insediamenti privati - ove il fabbisogno indotto dagli interventi privati ultimati non fosse a tale data soddisfatto dalla quantità di standard realizzati - idonea fideiussione (in aggiunta a quella da consegnare al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo, commisurata al valore delle opere a carico di Talea S.p.A.), a di importo parametrato alla quota di aree a standard dovute per gli interventi privati ultimati e non completate a tale data; tale impegno dovrà essere espressamente formalizzato nell'ambito delle successive convenzioni edilizie.

Articolo 8

IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune di Genova si impegna a:

a1) dare sollecito impulso al procedimento di approvazione del PU e comunque entro e non oltre [•] giorni dalla sottoscrizione del presente accordo ~~approvandolo~~ concludendolo;

b1) dare sollecito impulso al conseguente procedimento di approvazione del/dei progetto/i per il rilascio del/dei permesso/i di costruire convenzionato/i *ex* art. 28 *bis* TUE.

Articolo 9

SPESE

Le spese inerenti al presente Accordo e sue conseguenti sono a carico di Talea.

Articolo 10

COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni relative all'esecuzione del presente Accordo dovranno effettuarsi, a pena di nullità, a mezzo PEC nelle forme legalmente stabilite per gli atti amministrativi o per gli atti giudiziari esclusivamente ai seguenti indirizzi o a quelli successivamente comunicati dall'una all'altra Parte con le stesse modalità:

(i) quanto al Comune di Genova, [•];

(ii) quanto a Talea [•].

Articolo 11

NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge n. 241/1990 e, segnatamente, trova applicazione l'art. 11 della medesima legge, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 12

CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero insorgere in ordine alla conclusione, interpretazione, esecuzione e scioglimento del presente Accordo procedimentale sono di competenza del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria.

Articolo 13

ALLEGATI

Sono allegati, come da testo:

[•]

[•]

[•]

[•]

LCS in Genova, lì [•]

Il Comune di Genova

Talea S.p.A.

COMUNE DI GENOVA

Progetto

PROGETTO UNITARIO

PUC 2015 - Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n.24

PROGETTO UNITARIO RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO DELLE EX-OFFICINE GUGLIELMETTI

VIA LUNGOBISAGNO DALMAZIA - GENOVA

Tavola

Allegato 1

Accordo procedimentale

Soggetto proponente - proprietario:

TALEA S.p.A. con Socio Unico

SEDE LEGALE: Corso Ricci n. 211R - SAVONA (SV)
SEDE AMMINISTRATIVA: via Val Lerone n. 30 - GENOVA (GE)
CF/P.IVA: 02535130963

TALEA Soc. di Gestione Immobiliare s.p.a.
Sede Legale: con Socio unico
SAVONA - Corso A. Ricci, 211 R
Sede Amministrativa:
ARENZANO (GE) - Via Val Lerone, 30
C.F.: 02535130963 - P.I.: 01254800095

Progetto architettonico:

DESIGN INTERNATION

Design International SRL
Registered in Milan No: 06248440965
Edificio 16 - Viale Sarca 336/F
20126 - Milano, Italy
T: +39 0289 655 430
Arch. **Davide Gabriele Padoa**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
PADOA DAVIDE GABRIELE architetto 13103

Talea Spa è proprietaria del complesso immobiliare avente accesso da Via Lungo Bisagno Dalmazia, Ple Bligny e via Terpi, costituito delle aree dell'attuale Centro Bisagno e delle ex officine Guglielmetti, oltre che di un'area in fregio a Lungobisagno Dalmazia, adiacente all'area delle ex Officine, denominata area "ex Chiarella".

La proprietà del complesso immobiliare da parte di Talea è definita dai seguenti atti:

- Atto di conferimento tra Talea SpA e Coopliguria Scc in data 28/12/2000 a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno, n° di repertorio 13709 e n° di raccolta 7661, registrato a Genova il 17/1/2001
- Atto di compravendita tra i F.lli Chiarella e Talea SpA in data 21/10/2004 a rogito Notaio Massimo Di Paolo n° di repertorio 58730 e n° di raccolta 21168, registrato a Genova il 17/11/2004 al n. 8665
- Atto di compravendita tra AMI – Azienda Mobilità e Infrastrutture di Genova SpA e Talea SpA in data 28/12/2010 a rogito Notaio Piero Biglia Di Saronno n° di repertorio 34060 e n° di raccolta 24090, registrato a Genova il 25/01/2011 al n. 1452/1T
- Atto di fusione per incorporazione tra Immobiliare '92 e Talea SpA in data 26/05/2014 a rogito Notaio Luciano Basso n° di repertorio 85980 e n° di raccolta 20085, registrato ad Albenga il 04/06/2014 al n. 2895/1T
- Atto di compravendita tra la Sorgente SpA e Talea SpA in data 21/12/2015 a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno, n° di repertorio 43098 e n° di raccolta 30930, registrato a Genova il 13/01/2016 al n° 485/1T

Le proprietà trasferite o incorporate a Talea derivano dai seguenti atti:

- Atto di compravendita tra Motor Bykes Italia SpA e 'Immobiliare 92 in data 16/03/1990 a rogito Notaio Massimo Di Paolo n° di repertorio 24282 e n° di raccolta 6832, registrato a Genova il 8/04/1990 al n° 3593
- Atto di compravendita tra G.R. Generale Ristorazione SpA e Coopliguria Scc in data 28/02/1983 a rogito notaio Riccardo Ridella n° di repertorio 10862 e n° di raccolta 2795
- Atto di compravendita tra Renzo Fossati e Coopliguria Scc in data 28/02/1983 a rogito notaio Riccardo Ridella n° di repertorio 10865 n° di raccolta 2798

LOTTO PROPRIETÀ TALEA

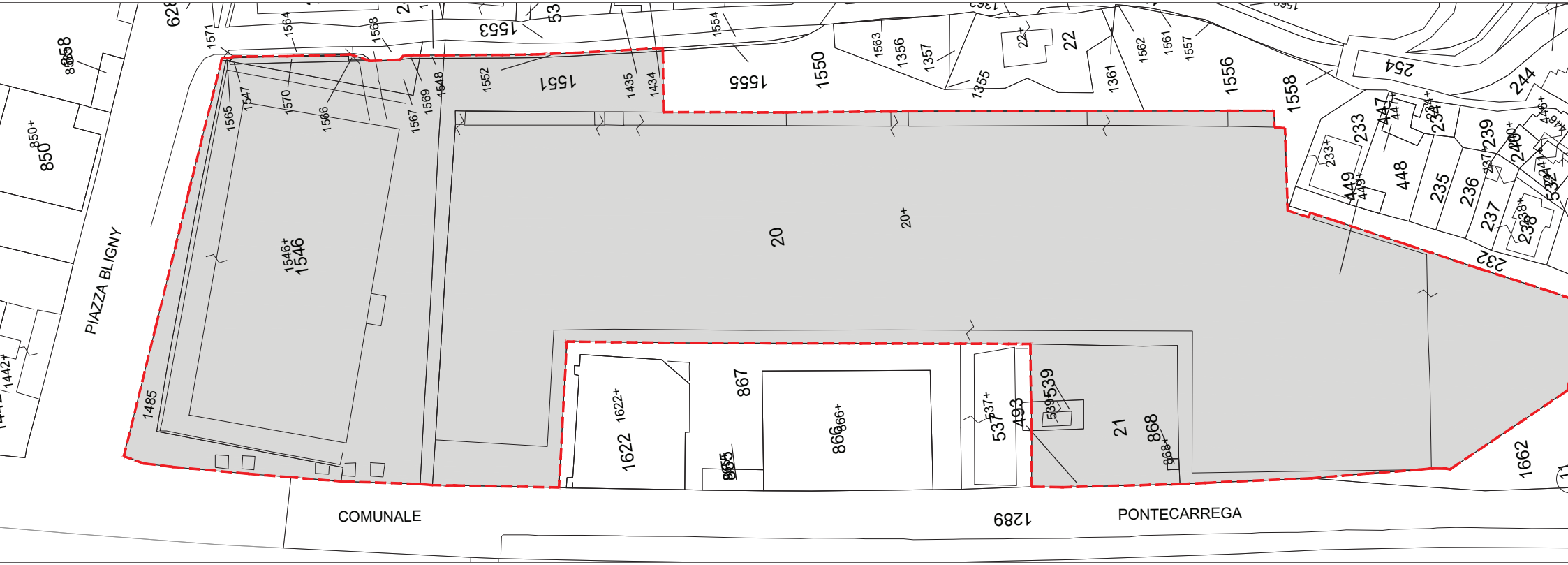
STATO DI CONSISTENZA - TABELLA RIEPILOGATIVA

CATASTO TERRENI

	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
	1485	1547	1565	1567	1571	1570	1566	1569	1551	1552	20	21	868	539	154
	895 mq	1 mq	2 mq	261 mq	4 mq	59 mq	7 mq	4 mq	1406 mq	56 mq	23120 mq	1550 mq	10mq	120 mq	6 m

CATASTO FABBRICATI - SEZIONE URBANA BAV

	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
	817	1551	1551	1552	20	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1546	1
		1	2	graffata a 1551 sub 1	3	3	5	7	8	9	13	14	15	16	20	21	26	32	33	35	44	45	46	47	49	50			



ETÀ

COMPLESSO IMMOBILIARE
SUP. 35.115 MQ



À

LOTTO A
SUP. 17.872 MQ

LOTTO B
SUP. 17.243 MQ

