

0	Ott. 2023	Prima Emissione				
Revisione	Data	Oggetto	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato

Committente

# BAGNI CASTELLUCCIO S.p.a.

Sede Legale: Via Fieschi, 3/17 - 16121 - Genova

Tel. +39 0106121111

e-mail: castelluccio@fastwebnet.it

Part. IVA: 02218930101



## COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

### Progetto Architettonico

Dott. Arch. Marco Roggeri - mag.MA architetture  
Via Cardinal Meglia, 28 - 18010 - Santo Stefano al Mare (IM)  
Tel. +39 347 6185301  
e-mail: info@mag-ma.it  
Part. IVA: 01211220080

### Progetto Strutturale

Dott. Ing. Davide Barilli - BD INGEGNERIA STP S.r.l.  
Piazza R. Baldini, 4/28 - 16149 - Genova  
Tel.: +39 010532074  
e-mail: studio@bdingegneria.com  
Part. IVA: 02533670994

### Progetto Impianti

Dott. Ing. Maurizio Cambiaso - Cambiaso Ingegneria S.r.l.  
Piazza della Vittoria 15/23 - 16121 - Genova  
Tel.: +39 0108690286  
e-mail: cambiaso.maurizio@gmail.com  
Part. IVA: 02360420992

### Progettazione Acustica

Dott. Ing. Gianluca Agliata  
Via Montelungo 80/2 - 16121 - Genova  
Tel.: +39 335 6116854  
e-mail: gianluca.agliata@gmail.com  
Part. IVA: 01438460998

### Progettazione Geologica

Dott. Geol. Stefano Romanelli  
Piazza S.Giovanni 9/3 - 16043 - Chiavari (GE)  
Tel.: +39 0185312417  
e-mail: romanelli.stefano@libero.it  
Part. IVA: 02318810302

### Progettazione Opere Marittime

Studio Ballerini Ingegneri Associati  
Via Caffaro, 27/10 - 16124 - Genova  
Tel. +39 010 209 1295  
e-mail: studioballerini@gmail.com  
Part. IVA: 02555620992

### Progettazione Opere Fluviali

Dott. Ing. Giampiero Nobile - OAC INNOVATION SRL  
Via di Sottoripa, 1A/81 - 16124 - Genova  
Tel. +39 010 869 8603  
e-mail: gnobile@oacingegneria.com  
Part. IVA: 02790430991

### Progettazione Geologica

Dott. Geol. Andrea Guardiani  
Piazza S.Benedetto, 8 - 18018 - Taggia (IM)  
Tel. +39 0184 475874  
e-mail: aguardiani.ag@gmail.com  
Part. IVA: 01277730089

### Progettazione Geologica

Dott. Geol. Paolo Anfossi  
Via Lungo Argentina, 19 - 18018 - Taggia (IM)  
Tel. +39 3937684781  
e-mail: anfossipaolo@libero.it  
Part. IVA: 01532840087

### Rilievi

Geom. Alberto Centenari - 4geo  
Via Colombo, 13 - 16121 - Genova  
Tel. +39 010 5957355  
e-mail: centenari@4geo.it  
Part. IVA: 03787920101

### Intervento/Opera

Realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da  
diporto a Genova Pegli procedimento previsto dal  
D.P.R. 2/12/1997 n. 509  
PROGETTO DEFINITIVO

### Scala

### Data

Ottobre  
2023

### Oggetto della tavola

## BOZZA DI CONVENZIONE

### Tavola N°

## D-DG-PR- D011-0

### Livello Progettazione

## DEFINITIVO

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova e Bagni Castelluccio S.p.A inerente il Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) relativo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli procedimento previsto dal D.P.R. n. 509/1997.

### REPUBBLICA ITALIANA

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

Innanzi a me...

SONO COMPARI

#### 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 dell'art.107, comma 3, e dell'art.109, comma 2, del D. Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_

#### Per l'altra parte:

La Società Bagni Castelluccio S.p.A. con sede a Genova in via Pegli 30, partita I.V.A. e C.F.: 022189930101, in persona del suo legale rappresentante pro tempore,

Elisa Reali nata \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso lo studio dell'avv. Marco Fontana in Genova via Fieschi 3/17.

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

- a) nel 2003 il Comune di Genova, su impulso dell'allora Autorità Portuale, ha avviato una Conferenza di Servizi, ai sensi del D.P.R. n. 509/1997 "Regolamento che disciplina il procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto a norma dell'art. 20, comma 8, della Legge 15/03/1997 n. 59" al fine di individuare il progetto ritenuto maggiormente idoneo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli;
- b) a seguito dell'attivazione di detto procedimento, si è aperto un lungo contenzioso amministrativo conclusosi da ultimo con la sentenza del T.A.R. Liguria n. 661/2022, che ha annullato gli atti impugnati;
- c) la Direzione Urbanistica del Comune di Genova, a seguito della citata sentenza, con nota prot. n. 348415 del 15/09/2022, ha convocato la Conferenza di Servizi per la presa d'atto del contenuto della

sentenza nonché per le valutazioni degli adempimenti propedeutici alla successiva adozione del provvedimento;

- d) a seguito delle risultanze del procedimento convocato con la citata nota del 15/09/2022 e sulla scorta della seduta conferenziale del 13/01/2023, la Direzione Urbanistica ha adottato in data 27/01/2023 la determinazione dirigenziale n. 2023/118.0.0./12 che ha ammesso alle successive fasi della procedura, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 509/1997, l'istanza pervenuta dalla società Bagni Castelluccio S.p.A.;
- e) le successive fasi del procedimento prevedono l'approvazione del progetto definitivo delle opere private (ex D.P.R. 509/1997) e del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione (ex D.lgs. 36/2023) che si inserisce nel P.U.O. di cui al presente atto, nonché al conseguimento della concessione demaniale da parte di Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale;
- f) che l'Amministrazione comunale ha individuato il progetto di realizzazione del nuovo porticciolo turistico di Pegli tra i progetti strategici (K-Project) che riqualificherà e valorizzerà questa parte di città prevedendo, oltre alla struttura per la nautica da diporto, un'ampia serie di opere di interesse pubblico; è quindi obiettivo primario che l'opera - dopo uno stallo di oltre 20 anni originato da ripetuti contenziosi - venga attuata tempestivamente applicando ogni strumento procedimentale che consenta di ridurre i tempi, impegnando anche l'operatore privato a porre in essere per parte sua tutte le iniziative ed adempimenti di competenza in "parallelo e non sequenziale";
- g) che la presente convenzione disciplina in modo puntuale i tempi dell'intervento con riguardo all'intera opera e quindi anche con riferimento alle opere private;
- h) il P.U.O. interessa le aree e lo specchio acqueo siti nel Comune di Genova – Municipio VII Ponente – tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio, così come meglio specificate:
  - (i) mappali censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione urbana 3 Foglio 16 mappale 106, sezione urbana Prà Foglio 16 mappale 570, di cui la società Bagni Castelluccio S.p.A. è in piena libera ed assoluta proprietà in forza di Atto costitutivo di società a Responsabilità Limitata del 30.04. 1980 identificato con n. repertorio 186905 e raccolta n. 3222 a firma del notaio Luciano Segalla delimitati in color rosso nella tavola "a" allegata al presente atto;  
- mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione urbana 3 Foglio 16 mappale 102, 106, 109 e 110 in proprietà di Comune di Genova in proprietà di Demanio dello Stato – Ramo Marina Mercantile delimitati in color blu nella tavola "a" allegata al presente atto;
  - (ii) mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione urbana 3 Foglio 16 mappali 557 e 592 di cui la società Bagni Castelluccio S.p.A. risulta concessionaria in forza di atto di concessione n. 03/55 rilasciato da R.F.I. in data 17.04.1955 delimitati in color viola nella tavola "a" allegata al presente atto;
  - (iii) mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Genova sezione urbana 3 Foglio 16 mappali 102, 106, 109 e 110 di cui la società Bagni Castelluccio S.p.A. risulta concessionaria in forza di atto di concessione n. 815 del Registro Concessioni dell'Autorità Portuale del Mar Ligure Occidentale relativa a "LOCALI DEMANIALI ED AREA SCOPERTA, SPECCHIO ACQUEO SULL'ARENILE DI PEGLI ADIBITI UFFICIO, SERVIZI E PONTILI GALLEGGIANTI, PASSERELLE, AD USO ORMEGGIO IMBARCAZIONI" per un totale Aree Coperte pari a 101,58 mq e un totale Aree Scoperte pari a 21.041,00 mq e n. 815/1 relativa a "COMPENDIO DEMANIALE MARITTIMO TRA LOCALITA' RISVEGLIO E ROCCA DEL CASTELLUCCIO AD USO ORMEGGIO

- IMBARCAZIONI DA DIPORTO” per un totale Aree Scoperte pari a 16.078,17 mq. delimitati in color arancio nella tavola “c” allegata-al presente atto;
- (iv) mappali AREE OGGETTO DI SUCCESSIVA CONCESSIONE, che saranno oggetto di successiva concessione demaniale marittima rilasciata da Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale a seguito della conclusione positiva della Conferenza di Servizi sul progetto definitivo delimitati in color verde nella tavola “d” allegata al presente atto;
- i) il compendio immobiliare, di cui al precedente punto f), è individuato con perimetro in colore rosso nella tavola “b” denominata “Individuazione P.U.O.” allegata al presente atto;
- j) il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990, e successive varianti, individua l'area di intervento in zona ISTR-TU e ANI-TR-AI, la quale è assoggettata alla Sezione VII – Regime normativo comune agli Insediamenti Sparsi – IS ed alle Aree Non Insediate – ANI così come definito all'art. 54 – Regime normativo di TRASFORMABILITA' (TR) delle Norme Tecniche di Attuazione;
- k) il Piano Territoriale di Coordinamento della Costa individua l'area di intervento come ambito di progetto AP22 – GENOVA VOLTRI – PRA' – PEGLI, tema di progetto PT21;
- l) il Piano di Bacino identifica il Rio Grillè all'interno degli Ambiti Regionali 12 e 13[20], approvato con D.C.P. n. 65 del 12/12/2002, ultima variante approvata con D.S.G. n. 115 del 06/12/2021, aggiornato nella sua ultima versione con DSG n. 24 del 03/04/2023 in vigore dal 03/05/2023;
- m) il livello 3 - Livello locale di Municipio - con efficacia prescrittiva del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale n. 2015/118.0.0./18, in vigore dal 03/12/2015, ricomprende l'intervento in zona ACO-L Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale;
- n) le Norme di Conformità allegate al Piano Urbanistico Comunale, che individuano l'area nelle tavole 25 e 35 del Livello Paesaggistico Puntuale, denominandola “Litorale Prà – Pegli, arco costiero di Riqualficazione”, forniscono un'analisi dei caratteri paesaggistici del contesto in cui si inserisce l'area oggetto di intervento;
- o) l'Area di intervento risulta assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 in quanto ricompresa nella Fascia di 300 m dalla linea di costa. L'area inoltre è assoggettata a tutela ai sensi del D.M. Del 13/02/1953 – “*Zone località Castelluccio nel Comune di Genova – Pegli dalle quali si gode la visuale del mare e di parte della costa ligure*”, del D.M. 19/06/1958, data di pubblicazione 30/07/1958 “*Sede stradale della Via Aurelia in provincia di Genova per una profondità di m. 50 sia a monte che a valle*” ed infine ai sensi del D.M.7/06/1940 - Vincoli Architettonici Puntuali vincolo monumentale: “*Fortilizio Castelluccio a Pegli*”;
- p) la società Bagni Castelluccio S.p.A., individuata quale istante da ammettersi alle successive fasi della procedura ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 509/1997 e sulla scorta delle disposizioni di Piano per l'area in questione, ha presentato in data 27/05/2023, con note assunta a prot. del Comune di Genova n. 237450, 237451, 237452, 237453, 237455, 237456, 237458, 237459, 237461, 237462, 237464, istanza di approvazione del Progetto Urbanistico Operativo avente ad oggetto la realizzazione di una struttura dedicata alla nautica a diporto a Genova, predisposto in conformità a quanto disposto dagli artt. 50 e seguenti della L.R. n. 36/1997;
- q) successivamente la documentazione di P.U.O. è stata integrata con note assunte a prot. del Comune di Genova n. 256891, 256892, 256896, 256899 del 08/06/2023, n. 306784, 306786, 306777, 306792,



306783 del 07/07/2023, n. 364073 del 14/08/2023 e nn. 372174, 372175, 372176 e 372177 del 22/08/2023 e da ultimo integrata in data 05/09/2023;

- r) l'intervento si inserisce in un tratto di costa già pesantemente artificializzato, delimitato a nord dalla massicciata della ferrovia, il cui tracciato affianca la via Aurelia separando l'abitato dalla costa, a sud dalle opere portuali della diga foranea del porto di Prà- Voltri, ad est in corrispondenza del Capo del Risveglio, dai fabbricati lungo via Zaccaria che si affacciano direttamente sul mare e a ovest, ai piedi del promontorio roccioso su cui svetta il fortilizio, dalle strutture dei "Bagni Castelluccio" dedicate alla balneazione ed alle attività nautiche;
- s) il progetto prende in esame complessivamente il paraggio compreso tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio, così come identificato negli strumenti pianificatori, interessando sia le aree oggetto di successiva concessione che quelle in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.A.;
- t) l'impostazione del progetto si fonda sui seguenti punti:
  - sistemazione dell'intera area del paraggio compresa tra la rocca del Castelluccio e il promontorio del Risveglio mediante un linguaggio progettuale unitario ed organico a basso impatto ambientale;
  - mantenimento dell'autonomia funzionale tra le aree in proprietà alla Bagni Castelluccio S.p.A. e le aree oggetto di richiesta di concessione;
  - organizzazione dello specchio acqueo con creazione di approdo e ormeggio sicuro limitando l'impatto sul contesto ambientale;
  - organizzazione della mobilità pedonale e veicolare che metta in relazione in modo organico la viabilità interna con quella di raccordo e connessione con le infrastrutture al contorno esistenti e di previsione;
  - creazione di servizi essenziali funzionali alla nautica e alla frequentazione pubblica dei luoghi in relazione alla prosecuzione della passeggiata;
  - valorizzazione del fortilizio del Castelluccio mediante riorganizzazione e riqualificazione delle strutture dei "Bagni Castelluccio";
- u) il Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) si inserisce, in base alla disciplina paesaggistica contenuta nel Piano Urbanistico Comunale di Genova (P.U.C.), all'interno del più articolato procedimento, individuato nel D.P.R. 509/1997, finalizzato all'approvazione e realizzazione di progetti di porticcioli turistici;
- v) allo scopo di garantire una celere approvazione del progetto, la Civica Amministrazione ha richiesto che venga contestualmente avviata la procedura di Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto edilizio definitivo di cui all'art. 6 del ciato D.P.R.
- w) per l'approvazione del progetto e realizzabilità delle opere è necessario, tra l'altro, acquisire il parere del Soprintendenza ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, concludere il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), e ottenere il parere favorevole per il rilascio della concessione demaniale da parte di Autorità di Sistema Portuale per la durata richiesta di anni 90 o diversa durata da definirsi, se in accordo tra le parti;
- x) si ritiene, di conseguenza, opportuno subordinare l'efficacia del P.U.O. all'avvenuta acquisizione dei pareri favorevoli/nulla osta della Soprintendenza, del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e di Autorità di Sistema Portuale, inserendo all'uopo apposita clausola nella presente Convenzione;

- y) il P.U.O. è stato adottato con D.G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ed è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, alla Città Metropolitana e alla Regione Liguria;
- z) il P.U.O. è stato, altresì, pubblicato per un periodo di 30 giorni consecutivi (dal \_\_ al \_\_);
- aa) eventuali osservazioni di privati e/o degli Enti – Esiti Verifica di Assoggettabilità – art. 13 L.R. n. 32/2012;
- bb) con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_ è stato approvato il P.U.O., e in particolare, ai sensi del punto \_\_ del dispositivo della citata D.G.C. n. del \_\_ è stato indicato, quale termine per la stipula della convenzione del P.U.O. \_\_\_\_;
- cc) ai sensi dell'art. 51, comma 6 lettera a) della L.R. n. 36/1997, il P.U.O. diventa efficace con la stipula della relativa convenzione;
- dd) il Municipio VII Ponente è stato informato della presentazione del P.U.O. ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale con nota prot. n. 310204 in data 10/07/2023;
- ee) il P.U.O. risulta costituito dagli elaborati, di cui all'elenco, allegato al presente atto sub “\_\_”;
- ff) nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

#### **VISTI**

il DPR 509/1997

il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;

la Legge Regione Liguria 07 aprile 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 delle Legge medesima;

la Legge Regione Liguria 04 settembre 1997 n. 36;

la Legge Regione Liguria 06 giugno 2008 n. 16;

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

il D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023;

Quanto sopra premesso e confermato, quale parte integrante e sostanziale 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 delle previsioni urbanistiche ed edificatorie del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.), relativo alla realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto a Genova Pegli, nonché la determinazione dei tempi dell'intervento in modo tale che l'intera opera nel suo complesso venga realizzata in un termine definito in anni 3 (tre) ai sensi del D.P.R. n. 380/01, con decorrenza dal rilascio di tutti i titoli abilitativi edilizi e concessori e dalla disponibilità di tutte le aree interessate il tutto in conformità al progetto menzionato

nelle premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

- 1.2. La presente convenzione definisce il quadro di riferimento, propedeutico alla realizzazione degli interventi edilizi, da attuare con le modalità indicate nelle relative Norme di Attuazione di P.U.O., che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché a quanto previsto dal presente atto.
- 1.3. Le quantità indicate nel P.U.O. costituiscono valori massimi degli interventi privati possibili, mentre le dimensioni delle opere di urbanizzazione e delle aree di standard indicano valori minimi.

## **Articolo 2. STRUTTURA DEL P.U.O. E PREVISIONI INSEDIATIVE**

- 2.1. Il P.U.O., come previsto anche dalle relative Norme di attuazione, suddivide gli interventi riferiti all'intero perimetro in settori, come di seguito individuati e rappresentati nella tavola denominata "Individuazione P.U.O." allegata sub lettera "b":
  - 2.1.1. Settore 1: campito in colore arancio nella tavola, destinato alla realizzazione dell'approdo per la nautica da diporto di Pegli che comprende anche la realizzazione a levante di una piastra degradante verso il mare per servizi ed attività nautiche, al di sotto della quale troverà spazio anche un nuovo pubblico esercizio e i locali tecnici;
  - 2.1.2. Settore 2: campito in colore viola nella tavola, destinato alle infrastrutture di connessione alla struttura dedicata alla nautica da diporto;
  - 2.1.3. Settore 3: campito in colore rosso nella tavola, destinato alla riqualificazione delle attrezzature balneari in corrispondenza del Fortilizio del Castelluccio e relative attività accessorie, nonché all'insediamento delle funzioni ammesse per il settore 3 dalle N.T.A. di P.U.O.
- 2.2. Le opere previste dal P.U.O., relative agli interventi di tipo pubblico e privato, saranno realizzate in fasi attuative, eseguite secondo le modalità indicate all'art.6 delle N.T.A. di P.U.O.
  - 2.2.1. La fase 1 avrà ad oggetto la realizzazione del Settore 1 e del settore 2;  
La fase 2 avrà ad oggetto la realizzazione del Settore 3.

## **Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 3.1. Il soggetto attuatore si impegna, per sé e/o aventi causa - subordinatamente all'ottenimento del/dei titolo/i edilizio/i e all'ottenimento della concessione demaniale marittima di cui alla precedente lettera f) iv) delle premesse, nonché contestualmente alla realizzazione degli interventi privati previsti dal P.U.O. - a realizzare, in attuazione del citato progetto, a propria cura, responsabilità e spese, secondo le modalità previste dal presente atto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio rappresentate nelle tavole allegate al presente atto sotto le lettere "e", "f" e "g":
  - 3.2. **Settore 1 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera "e")**
    - 3.2.1. Viabilità veicolare, per i soli mezzi di sicurezza e soccorso, e pedonale di accesso all'approdo da via Zaccaria per una superficie di circa mq. 394, campita in colore lilla;
    - 3.2.2. Viabilità veicolare interna per una superficie di circa mq. 2.806, campita in colore grigio;
    - 3.2.3. Sistemazione idraulica rio Grillè, indicata con simbolo circolare contenente lettera G;

- 3.2.4. Aree a verde di filtro e di arredo per una superficie di circa mq. 2.810, campita in colore verde.
- 3.3. **Settore 1 – Opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera “e”)**
- 3.3.1. Spazi pedonali lungo la banchina per una superficie di circa mq. 3.920, campita in colore arancio;
- 3.3.2. Belvedere e passeggiata sopraelevata di levante per una superficie di circa mq. 471, campita in colore rosa;
- 3.4. **Settore 2 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera “f”)**
- 3.4.1. Viabilità veicolare antistante la Rocca del Castelluccio per una superficie di circa mq. 678, campita in colore grigio;
- 3.4.3. Aree a verde di filtro di arredo per una superficie di circa mq. 1.159, campita in colore verde.
- 3.5. **Settore 2 – Opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi su area in concessione (Tavola allegata sub lettera “f”)**
- 3.5.1. Passeggiata pedonale per una superficie di circa mq. 367, campita in colore arancio.
- 3.6. **Settore 3 – Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi su area in parte demaniale e in parte su area in proprietà del Comune di Genova (Tavola allegata sub lettera “g”)**
- 3.6.1. Miglioramento viabilistico lato ponente sino all'innesto con la rotatoria posta sulla SS1, per una superficie di circa mq 2.596, campita in colore beige.  
Tale opera, ancorché al di fuori della perimetrazione del P.U.O. sarà ad esclusivo onere del Soggetto Attuatore e verrà considerata a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'interventi previsti sul Settore 3, limitatamente alla parte su sedime di proprietà comunale.
- 3.7. Le sistemazioni, di cui ai precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 devono essere complete di tutti gli impianti necessari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, impianto di illuminazione, di smaltimento delle acque meteoriche e rete fognaria, nonché della necessaria segnaletica orizzontale, verticale e, se del caso, luminosa.
- 3.8. La realizzazione degli interventi e delle sistemazioni previste ai precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6 dovrà avvenire secondo le modalità definite nelle Norme di Attuazione del P.U.O., che si intendono integralmente richiamate, ancorché non materialmente allegate, nonché in conformità alle disposizioni stabilite nel presente atto.
- 3.9. Le parti si danno reciprocamente atto che il Progetto Definitivo per le opere private, predisposto ai sensi del D.P.R. 509/1997, e il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione, predisposto ai sensi del D.lgs. 36/2023, sono già stati depositati agli atti corredati da relativi cronoprogrammi che prevedono come termine essenziale l'avvio dei lavori privati entro il termine massimo del 30 settembre 2024.
- 3.10. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'indizione della gara di appalto delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6, la documentazione di validazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica; la successiva progettazione esecutiva, con riguardo alle opere pubbliche che dovranno andare in gara ai sensi dell'art 13 c. 7 del Dlgs. 36/2023, dovrà essere redatta dall'impresa cui saranno stati assegnati

i lavori e depositata in Comune prima dell'inizio dei medesimi; mentre, per le opere che non saranno soggette a gara (opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento ai sensi dell'art 16 c. 2 bis del DPR 380/2001), la parte privata si impegna a presentare entro la data di inizio dei lavori la relativa progettazione esecutiva.

Tutti gli elaborati dovranno essere redatti nel rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché comprensivi del computo metrico – estimativo, necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articoli 7 (scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire), 10.12 (penali), 14 (garanzie) e 16 (inadempienze), debitamente verificata e validata se e in quanto necessario.

- 3.11. La documentazione, di cui sopra, dovrà essere ritenuta idonea dai diversi uffici comunali a vario titolo competenti e dagli Enti ed Aziende erogatori di servizi ed essere conforme alla vigente normativa, ivi compresa quella relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché alle disposizioni particolari contenute nel presente atto.
- 3.12. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dagli uffici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi, che risultino necessarie sulla base di esigenze di natura tecnica evidenziate dagli stessi, nel rispetto del risultato finale del progetto approvato.

#### **Articolo 4. USO PUBBLICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 4.1. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, in relazione alle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3.6.1., limitatamente alla parte ricadente in proprietà demaniale, ad ottenere - preventivamente all'esecuzione dei relativi lavori - idonea autorizzazione da parte del competente Ente gestore all'occupazione delle aree e all'esecuzione dei lavori stessi, nonché a volturare successivamente al Comune di Genova la concessione o il diverso titolo di disponibilità relative alle aree interessate dalle opere stesse (evidenziata in colore beige nella tavola "g" allegata, subordinatamente all'avvenuto collaudo delle opere previste dal presente atto, oltre a garantire la manutenzione e il perfetto stato di conservazione delle aree e delle relative opere sino al momento della presa in consegna del Comune di Genova.
- 4.2. La presa in consegna, da parte del Comune, delle aree e delle opere di cui al precedente punto 4.1. è a sua volta subordinata alla verifica del possesso di un regolare titolo di utilizzo delle aree in esame e dell'avvenuto pagamento di tutti i canoni a carico della parte privata, per il periodo di utilizzo in capo alla parte privata stessa e fino al momento della volturazione della concessione in capo al Comune.
- 4.3. Per quanto concerne le altre opere di urbanizzazione descritte nei precedenti punti 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 da realizzarsi su area demaniale in concessione al soggetto privato, le parti si danno reciprocamente atto che le corrispondenti aree di sedime e le relative opere e manufatti su di esse realizzate, successivamente alla realizzazione e al loro positivo collaudo, dovranno essere asservite/vincolate all'uso pubblico tramite appositi atti da stipulare con il competente Ente gestore. In tale senso, la parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, per quanto di sua competenza, nei confronti del Comune di Genova a porre in atto tutti gli adempimenti e le richieste necessarie per il raggiungimento

di tale scopo, anche all'interno del procedimento finalizzato al rilascio della concessione demaniale marittima.

- 4.4. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere l'uso pubblico anticipato ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti, subordinatamente alla comunicazione di fine dei lavori e alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, nel caso si ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli immobili stessi, per i fini previsti dalla presente convenzione.

## **Articolo 5. GESTIONE E MANUTENZIONE**

- 5.1. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, subordinatamente all'ottenimento dell'atto di concessione demaniale marittima sulle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo, e per l'intero periodo della concessione stessa a provvedere alla gestione, sorveglianza, pulizia, etc. nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti su di esse realizzati, elencati ai precedenti punti 3.2., 3.3., 3.4 e 3.5, compresi la manutenzione e il dragaggio periodico della vasca di sedimentazione posta alla foce del rio Grillè e dello specchio acqueo subito a valle, assumendone a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.
- 5.2. Per quanto concerne le aree pubbliche di proprietà del Comune di Genova, oggetto delle opere di urbanizzazione primaria e di miglioramento viabilistico di cui al precedente art. 3.6.1, queste saranno consegnate alla parte privata, entro trenta giorni dal rilascio dei titoli autorizzativi, libere da persone e/o cose.
- 5.3. Le medesime aree di cui al precedente punto 5.2. saranno riprese in consegna a lavori ultimati e subordinatamente dall'approvazione del relativo collaudo dal Comune di Genova, che da quel momento ne assumerà tutti gli oneri, ivi comprese segnatamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a garantire ed assumere a proprio carico, con tutti gli oneri e le spese conseguenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria e il perfetto stato di conservazione delle opere e delle aree di cui al precedente punto 5.2. fino alla riconsegna al Comune.

## **Articolo 6. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 6.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 e della Legge Regione Liguria n. 16/2008, definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 6.2. La parte privata non è soggetta alla corresponsione della quota di costo di costruzione ai sensi dell'art. 17, c. 4, D.P.R. n. 380/2001.

## **Articolo 7. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 7.1. Dal contributo afferente al 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, di cui al precedente punto 3.6.1, limitatamente alle opere che insistono sulle porzioni di viabilità di proprietà comunale.

- 7.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 3.6.1, come da allegato “H”, è stato determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai prezzi rilevati nel Prezzario della Regione Liguria anno 2023, mediante computo metrico estimativo.
- 7.3. 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 in materia di opere pubbliche, e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili svolte nell’anno precedente a quello di presentazione del progetto, che sarà indicato dall’Ufficio Alta Sorveglianza. In caso di opere di urbanizzazione primaria per cui la vigente normativa consenta l'esecuzione diretta a carico del soggetto attuatore ai sensi dell’art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, verrà applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili svolte nell’anno precedente a quello di presentazione del progetto.
- 7.4. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi per il rilascio del titolo edilizio, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 7.2 (con applicazione del ribasso ai sensi del precedente punto 7.3) soltanto a titolo provvisorio; tali costi saranno in ogni caso aggiornati a seguito della presentazione del computo metrico estimativo, parte integrante della documentazione del progetto esecutivo (di cui al precedente punto 3.10.) al netto dell’IVA.
- 7.5. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico di cui sopra anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo afferente il/i titolo/i edilizio/i, restando quindi a proprio carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.
- 7.6. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito che risultasse a completamento di tutti gli interventi previsti dal P.U.O. dovrà essere corrisposta al Comune.
- 7.7. Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risultasse, a consuntivo e ad avvenuto collaudo, inferiore rispetto al costo stimato con computo metrico-estimativo, per motivate ragioni e a seguito di espressa approvazione dei competenti Uffici delle diverse soluzioni attuative, purché superiore all'importo dovuto per legge per gli oneri di urbanizzazione, nessun conguaglio sarà dovuto al Comune.
- 7.8. In caso di attuazione del P.U.O. tramite rilascio di più titoli edilizi, qualora il costo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risultasse superiore all'importo del contributo per oneri di urbanizzazione dovuto a fronte del rilascio del relativo titolo edilizio, l'eccedenza sarà scomputabile dal contributo dovuto per il rilascio degli eventuali altri titoli edilizi all'interno del P.U.O. stesso.

## **Articolo 8. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI**

- 8.1. 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.

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

## **Articolo 9. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE**

- 9.1. Le domande per il rilascio dei titoli abilitativi seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.
- 9.2. La superficie del comprensorio interessato dal P.U.O. sarà destinata agli usi specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.O.
- 9.3. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.

## **Articolo 10. ATTUAZIONE DEL PROGETTO**

- 10.1. La parte privata, individuata quale stazione appaltante, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 3, nel rispetto della vigente normativa anche in materia di opere pubbliche, ai sensi del D.lgs. n. 36 del 31/03/2023, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto. 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.
- 10.2. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva 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.
- 10.3. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, 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).
- 10.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, la documentazione relativa agli adempimenti svolti e 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.
- 10.5. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 14 (garanzie) e 16 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza, previa acquisizione del parere e/o degli atti di competenza del collaudatore individuato.
- 10.6. 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.

- 10.7. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.
- 10.8. 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.
- 10.9. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a richiedere preventivamente ad Aster S.p.A. e alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.
- 10.10. La parte privata si impegna, inoltre, per sé e/o aventi causa, 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.
- 10.11. La parte privata assume a suo carico e/o di suoi aventi causa 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 e dalle eventuali contestazioni e richieste di danni da parte di terzi connesse o conseguenti all'esecuzione delle medesime opere.

#### **Articolo 11. TERMINI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERO INTERVENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE PRIVATE)**

- 11.1. Al fine di dare tempestiva attuazione alle esigenze di interesse pubblico sottese al presente intervento, Bagni Castelluccio S.p.A. ha presentato in data 17/10/2023 istanza di apertura della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 509/1997, finalizzata all'approvazione del Progetto Definitivo e del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica. Quanto sopra di modo che, fatta salva la necessità che il P.U.O. venga approvato prima dei progetti di Conferenza di Servizi, entrambi i procedimenti possano essere svolti in parallelo.
- 11.2. Con il presente atto il Comune di Genova e la società Bagni Castelluccio S.p.A. si impegnano reciprocamente a procedere agli ulteriori adempimenti di rispettiva competenza secondo quanto concordato nella presente convenzione nel più breve tempo possibile, in modo tale che l'intera opera sia completata entro il 31 ottobre 2026, ed in particolare:
  - A. La Civica Amministrazione si impegna:
    - i. a concludere con Determinazione Dirigenziale la Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione del progetto entro 90 giorni dall'adozione del P.U.O., previa approvazione del P.U.O. medesimo; il relativo titolo edilizio potrà essere rilasciato oltre tale termine e comunque non oltre il 30 giugno 2024 esclusivamente a causa della mancata conclusione del procedimento di VIA; nel caso di ritardo rispetto al suddetto ultimo termine, le date di inizio e fine lavori vengono prorogati per un periodo corrispondente;

B. La parte privata si obbliga:

- i. a rispettare i tempi delle fasi progettuali delle opere, sia pubbliche che private, fissati nel presente atto – anche se maggiormente restrittivi rispetto a quelli consentiti dalla normativa in materia - programmando ed attuando i diversi adempimenti di propria competenza “in parallelo” e non “in sequenza”;
  - ii. a presentare al Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica, entro il 31 dicembre 2023, tutta la documentazione necessaria per la verifica di assoggettabilità alla V.I.A., oppure in alternativa la documentazione istruttoria per la procedura di V.I.A. e a provvedere tempestivamente ad ogni successivo adempimento che sia richiesto dal Ministero, informandone contestualmente la Conferenza di Servizi in modo tale da assicurare la coerenza progettuale tra i due procedimenti;
  - iii. a iniziare i lavori entro il termine massimo del 31 ottobre 2024;
  - iv. a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione entro il 31 ottobre 2026;
  - v. a emettere il certificato di collaudo tecnico-amministrativo e a presentare la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) entro il 31 dicembre 2026 per la totalità delle opere previste nel progetto definitivo per le quali sia richiesta *ex lege* la presentazione della S.C.A.
- .11.3. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui al successivo articolo 12 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative).
- 11.4. Fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo e nel precedente punto 11.1, tutte le opere, private e pubbliche, previste dal P.U.O. dovranno essere iniziate entro il termine massimo del 31 ottobre 2024.
- 11.5. Relativamente alle opere di urbanizzazione di cui all’art. 3 in caso di mancato rispetto del termine di fine lavori indicato nella presente convenzione salvo ritardo per fatti dovuti a cause non imputabili alla società Bagni Castelluccio S.p.A. o a soggetti ad essa connessi, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo nell’ultimazione dei lavori è prevista una penale disciplinata nell’allegato “H”.
- 11.6. Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso di varianti richieste nell’ambito del procedimento di V.I.A., le stesse dovranno essere recepite e integrate anche nel procedimento di Conferenza di Servizi, ai fini del rilascio di titoli edilizi e ambientali riferiti alla medesima soluzione progettuale. In considerazione - e nell’eventualità - di ciò i termini di cui ai precedenti articoli 3 e 11 decorreranno dalla data di rilascio del titolo abilitativo che recepisca le modifiche progettuali richieste nell’ambito della procedura di V.I.A..

**Articolo 12. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE**

- 12.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 3 saranno 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.
- 12.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata o PEC con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

- 12.3. 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 disposizioni di cui al D. Lgs. n. 36/2023, d'intesa con la Civica amministrazione.
- 12.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 12.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 12.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 12.7. La parte privata si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore i termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
- 12.8. 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, ivi incluse quelle nei confronti dei concessionari dei posti barca eventualmente interferiti nel corso dei lavori.
- 12.9. Per le opere che dovranno conseguire l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, la stessa potrà essere autocertificata anche con riguardo a singole parti dell'edificio purché siano completate, le opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intero Comparto, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001.

### **Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI/SUBCONCESSIONE**

#### **13.1. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETÀ DELLA PARTE PRIVATA**

- 13.1.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili in proprietà della società Bagni Castelluccio S.p.A., quest'ultima 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 obbligate, in solido con gli stessi, in caso di mancato formale ed integrale trasferimento degli obblighi medesimi.
- 13.1.2. 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.

#### **13.2. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN CONCESSIONE ALLA PARTE PRIVATA**

- 13.2.1. Ove la concessione rilasciata dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale preveda la possibilità di trasferire in sub- concessione parti del realizzando compendio, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di sub- concessione, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri sub- concessionari tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi all' adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione.
- 13.2.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione insistenti su aree in concessione, dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune il referente, individuato quale responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

## **Articolo 14. GARANZIE**

### **Opere di urbanizzazione**

- 14.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni relative alle 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, entro la data di inizio lavori come individuata ai precedenti artt. 3 e 11, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata o con previsione espressa del rinnovo tacito annuale successivo alla prima scadenza e, in ogni caso, 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 iscritta nell'albo dei Revisori 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 di urbanizzazione secondo il predetto punto 14.1 che la parte privata si impegna a realizzare per ciascun titolo edilizio rilasciato; detto costo sarà risultante dal computo metrico – estimativo riferito ai costi rilevati nel Prezziario Regione Liguria anno 2023.
- 14.3. L'importo delle fideiussioni, indicato nell'allegato "H", sarà maggiorato del 20% (venti 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 nonché a garantire il pagamento della penale prevista per il ritardo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11.4.
- 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 allegato al progetto esecutivo di cui al precedente punto 3.10;
- 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 potranno essere, 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 successivamente alla stipulazione degli atti necessari all'asservimento/costituzione del vincolo di uso pubblico delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime.
- 14.8. 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.

- 14.9. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore (anche se presentate in formato digitale).
- 14.10. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art. 3, 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, nonché le eventuali opere di ripristino e/o messa in sicurezza correlate allo stato di abbandono delle aree di cantiere in caso di mancata conclusione dei lavori.

## **Articolo 15. FLESSIBILITA'**

- 15.1. Eventuali modifiche rispetto al P.U.O. possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia, senza costituire variante, nei limiti delle disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997 e secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.O.

## **Articolo 16. INADEMPIENZE**

- 16.1. 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.
- 16.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R. e/o PEC, nei seguenti casi:
  - 16.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 10 (attuazione del Progetto);
  - 16.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere, di cui all'art. 3, per un ritardo di oltre 100 giorni dal termine indicato nel cronoprogramma, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
  - 16.2.3. esecuzione delle opere, di cui all'art. 3, in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
  - 16.2.4. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 14 (garanzie);
  - 16.2.5. 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/sub-concessione);
  - 16.2.6. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

## **Articolo 17. TRASCRIZIONE**

- 17.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata e/o aventi causa.
- 17.2. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, ad opera della parte privata e/o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 10 (attuazione del progetto) e 11 (termini di esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione).

## **Articolo 18. SPESE**

- 18.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico di società Bagni Castelluccio S.p.A., che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 18.2. 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 dalle vulture a favore del Comune di Genova, nonché le spese relative agli atti necessari all'asservimento/costituzione di vincolo di uso pubblico previsti in convenzione.

## **Articolo 19. EFFICACIA DELLA CONVENZIONE - RINVIO ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.O.**

- 19.1. La presente convenzione, comprensiva dei relativi allegati, avrà efficacia per 10 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della medesima.
- 19.2. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati grafici e descrittivi del presente P.U.O., approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_, che si intendono integralmente richiamate, note ed espressamente accettate dalla società Bagni Castelluccio S.p.A., anche se non materialmente allegati alla presente convenzione.
- 19.3. L'efficacia del Progetto Urbanistico Operativo e della presente convenzione resta comunque subordinata:
  - al rilascio del parere favorevole della Soprintendenza sul progetto definitivo, di cui all'art 6 del D.P.R. 509/1997, finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
  - al parere favorevole al rilascio dell'atto di concessione demaniale marittima tra l'Autorità di Sistema Portuale e la società Bagni Castelluccio S.p.A. che, come indicato nel Piano Economico Finanziario già depositato in allegato al P.U.O., prevede una durata complessiva di anni 90;
  - all'esito favorevole della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

## Individuazione proprietà

Individuazione proprietà

----- PERIMETRO DEL P.U.O

----- INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO VIABILISTICO  
ESTERNO AL P.U.O.

PROPRIETA'

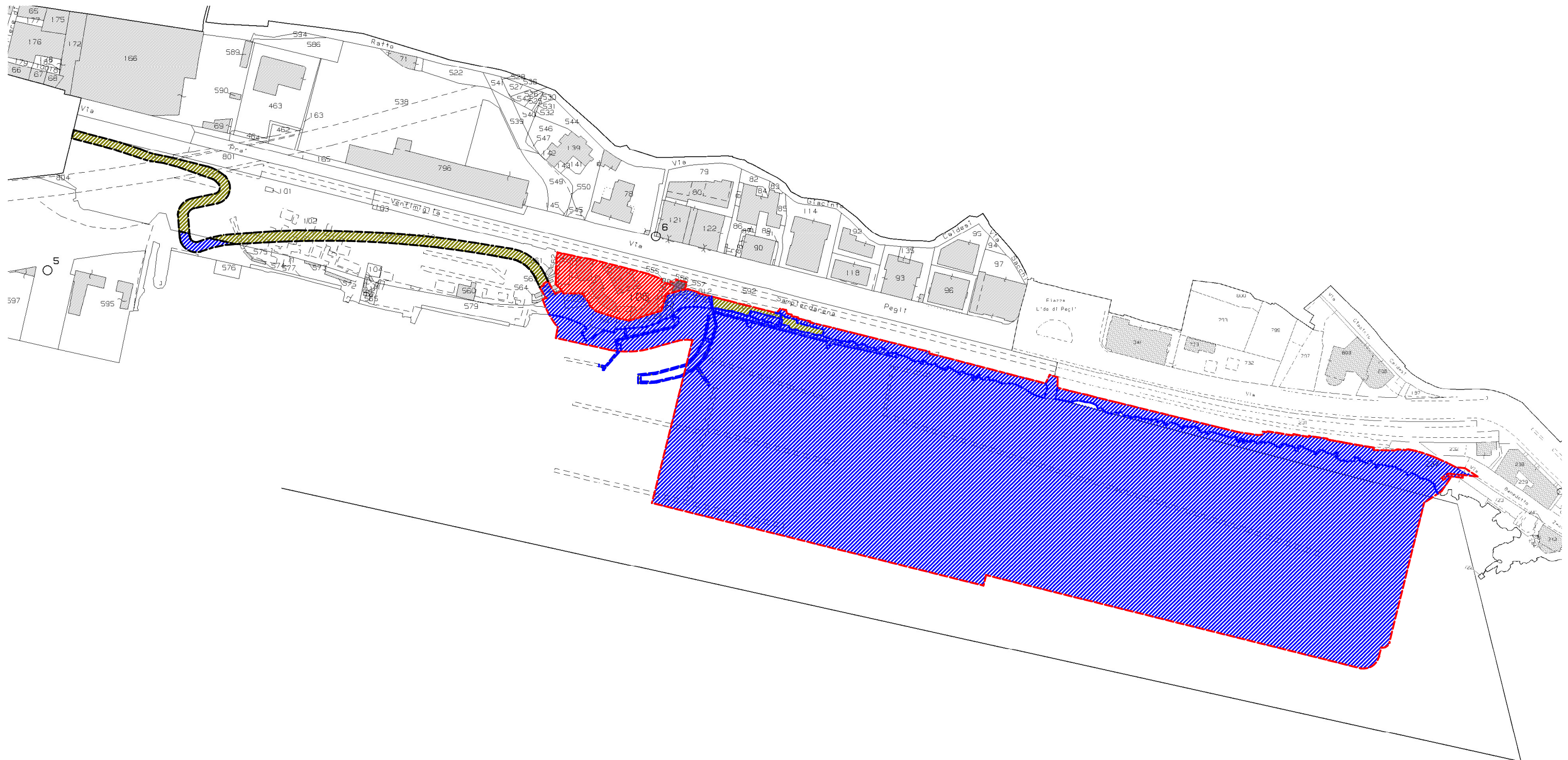
 DEMANIO DELLO STATO  
RAMO MARINA MERCANTILE



COMUNE DI GENOVA

 PROPRIETA' PRIVATA  
BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L.

RETE FERROVIARIA ITALIANA  
RFI. S.P.A.




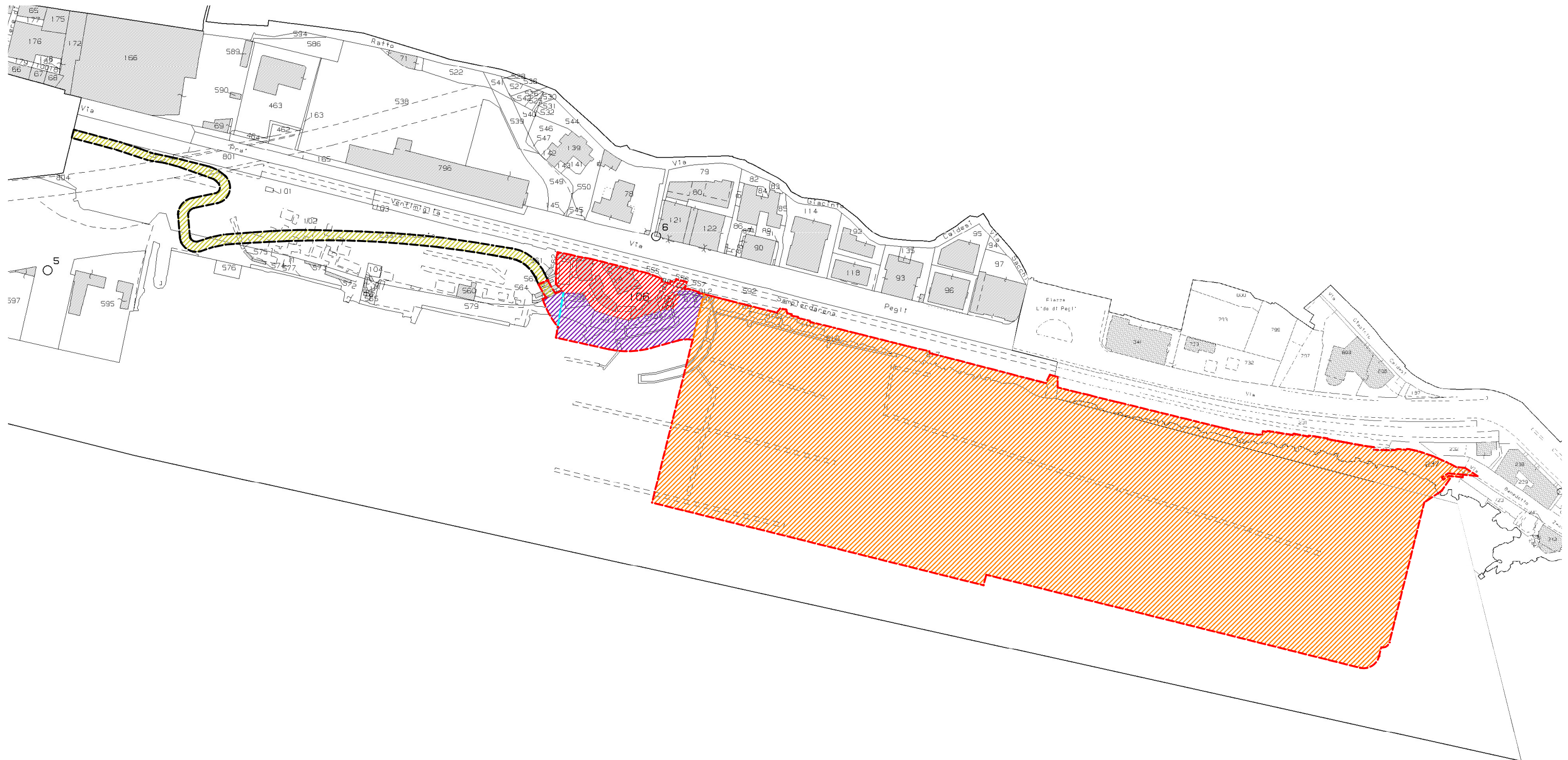


## Individuazione P.U.O.

----- PERIMETRO DEL P.U.O

 Settore 1
Settore 2 Settore 3

 Intervento di miglioramento viabilistico esterno al P.U.O.





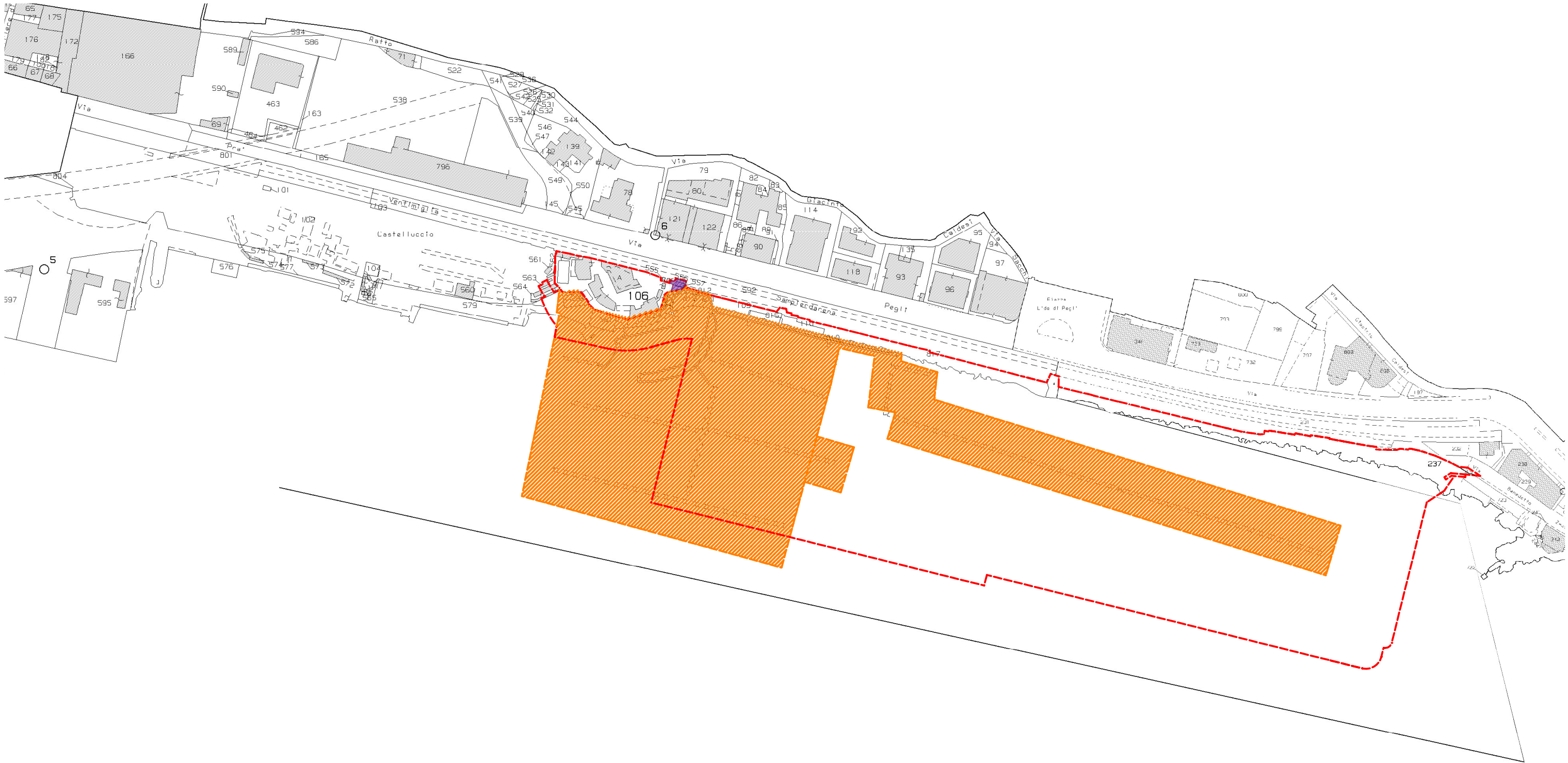
ALLEGATO "c"

Individuazione aree attualmente in concessione

----- PERIMETRO DEL P.U.O.

AREA IN CONCESSIONE ALLA  
BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L DAL DEMANIO MARITTIMO

AREA IN CONCESSIONE ALLA  
BAGNI CASTELLUCCIO S.R.L DALLA RETE FERROVIARIA ITALIANA



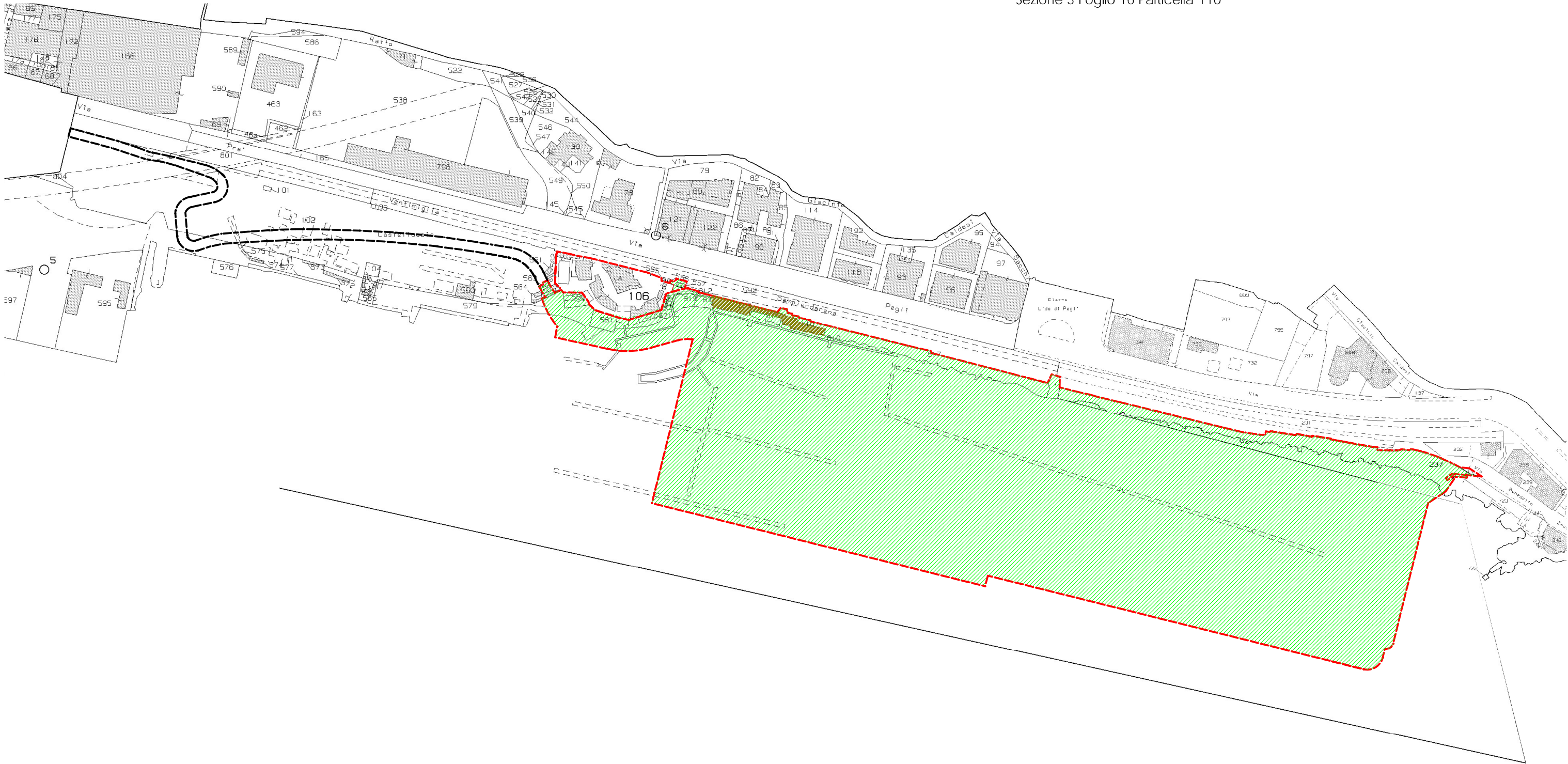
ALLEGATO "d"

Individuazione aree richieste in concessione

- PERIMETRO DEL P.U.O.
- INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO VIABILISTICO  
ESTERNO AL P.U.O.

AREA DA RICHIEDERE IN CONCESSIONE  
AL DEMANIO DELLO STATO  
Sezione 3 Foglio 16 Particella 817  
Sezione 3 Foglio 16 Particella 815  
Sezione 3 Foglio 16 Particella 563 (parte)  
Sezione 3 Foglio 16 Particella 564 (parte)  
Sezione 3 Foglio 44 Particella 237  
Sezione 3 Foglio 44 Particella 723 (parte)  
Specchio acqueo mq 33231.63

AREA DA RICHIEDERE IN CONCESSIONE  
AL COMUNE DI GENOVA  
Sezione 3 foglio 16 particella 109  
Sezione 3 Foglio 16 Particella 110





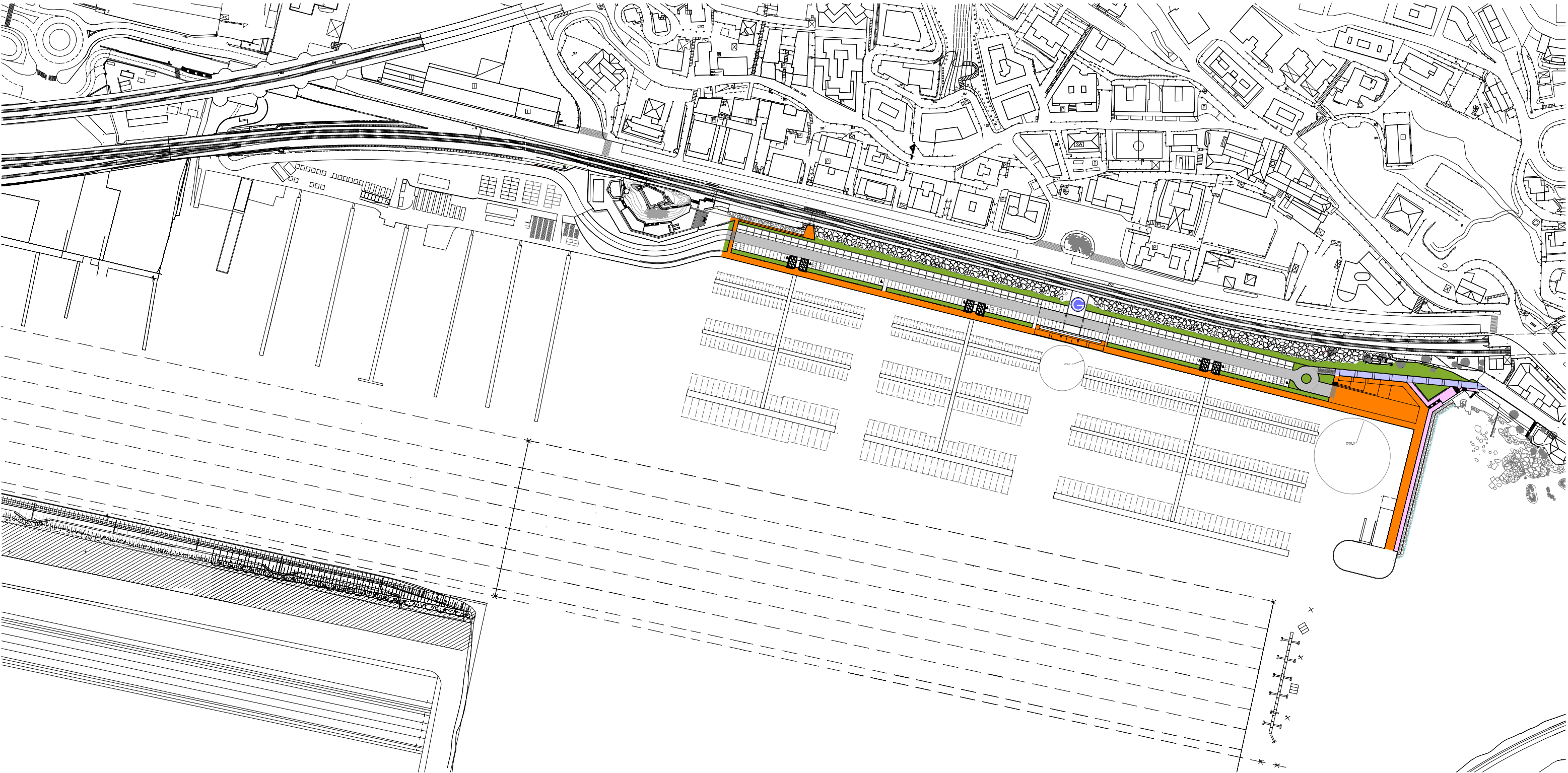
ALLEGATO "e"  
SETTORE 1  
Individuazione opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria

- Viabilità veicolare per soli mezzi di sicurezza e soccorso e pedonale di accesso all'approdo da via Zaccaria - mq 448
- Viabilità veicolare interna - mq 2.806
- Aree a verde di filtro e di arredo - mq 2.810
- Sistemazione Idraulica Rio Grillè

Opere di urbanizzazione secondaria

- Spazi pedonali lungo la banchina - mq 3.928
- Belvedere e passeggiata sopraelevata di levante - mq 446





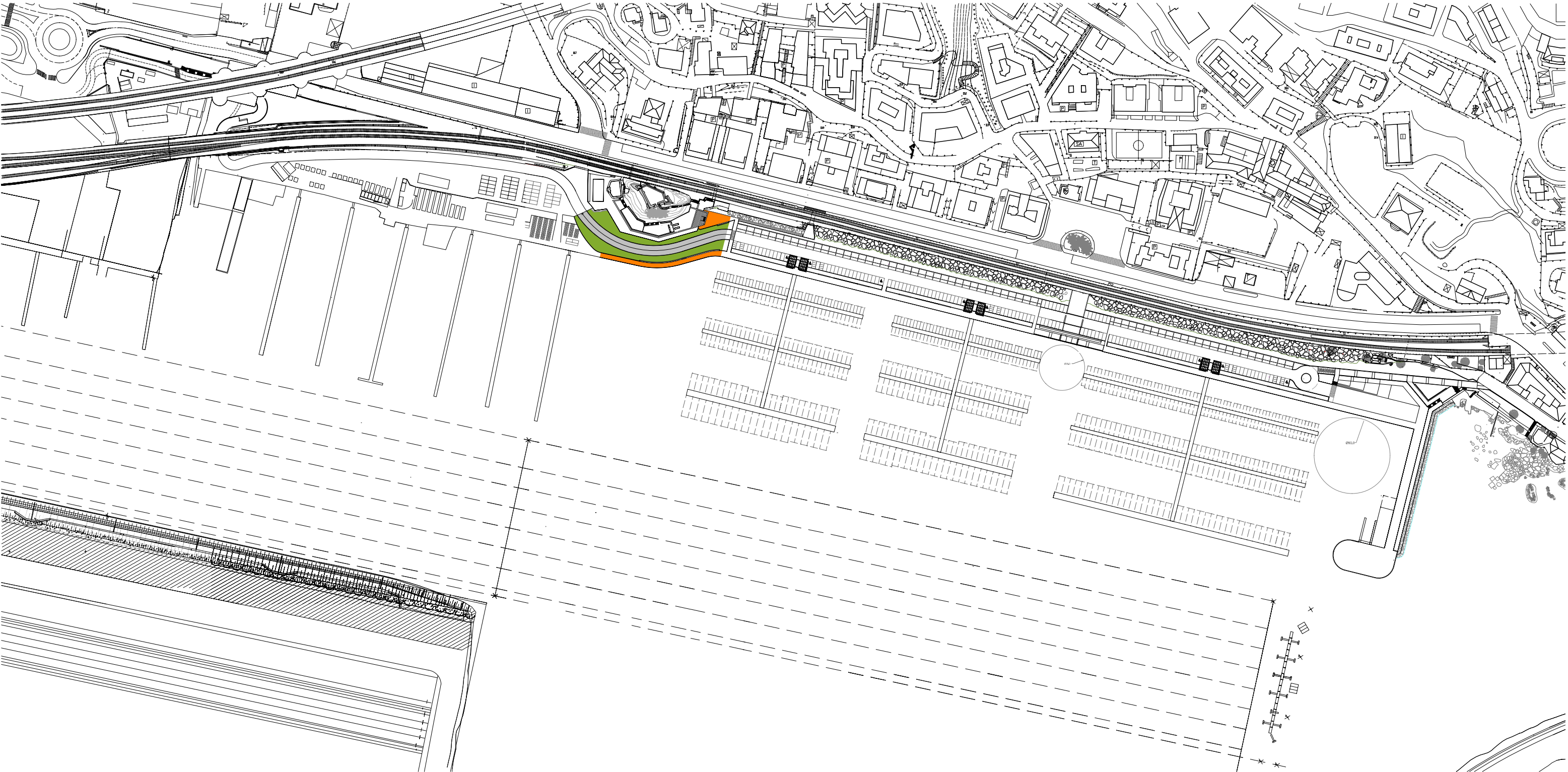
Opere di urbanizzazione primaria

Viabilità veicolare interna - mq 698

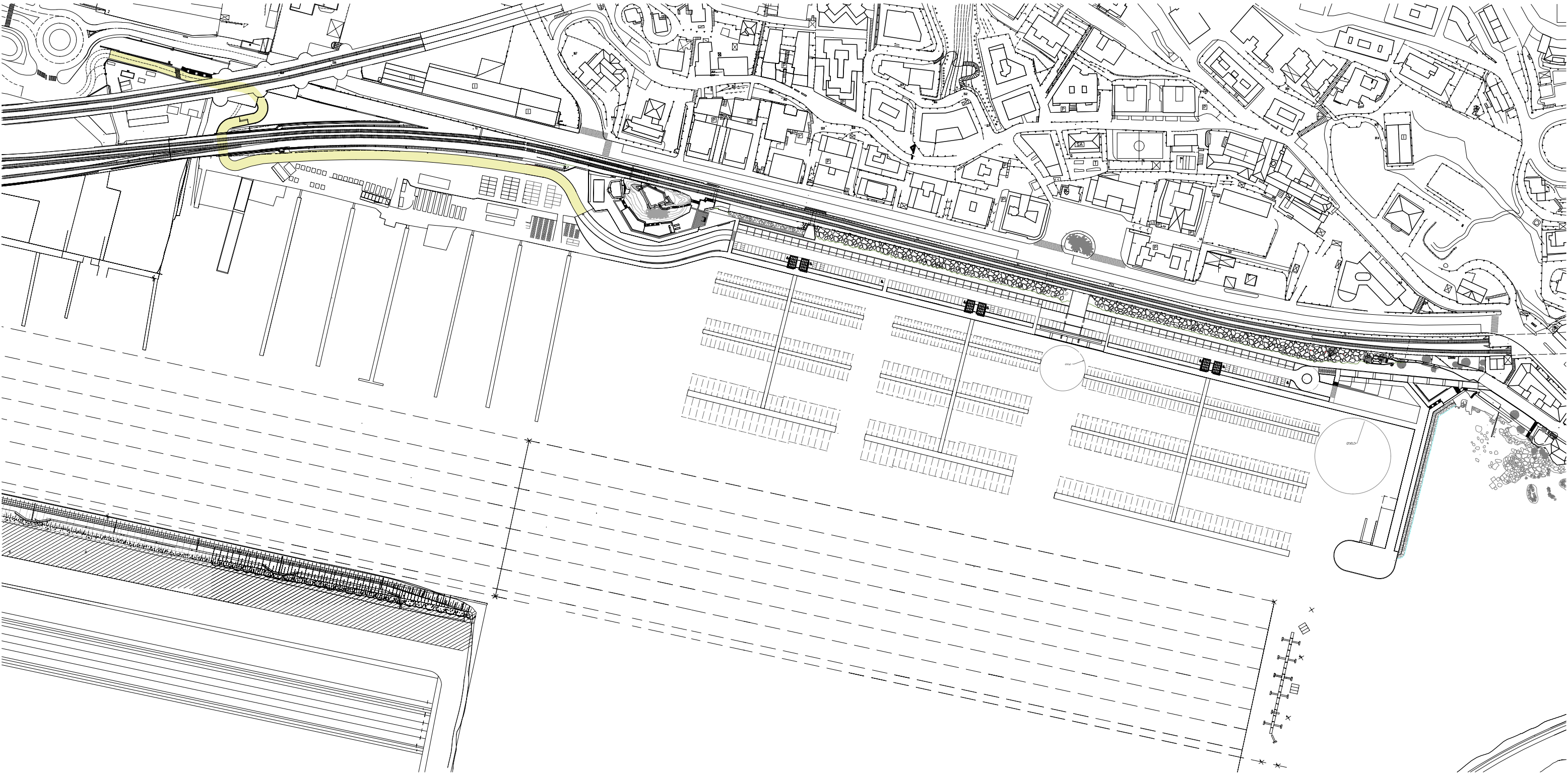
Area verde di filtro e di arredo - mq 1.159

Opere di urbanizzazione secondaria

Passeggiata pedonale - mq 369



Miglioramento viabilistico lato ponente  
sino all'innesto con la rotatoria posta  
sulla SS1 - mq 2.408





## ALLEGATO "H"

### Importi delle opere di urbanizzazione

#### Opere di Urbanizzazione (art. 3)

##### settore 1

3.2	opere di urbanizzazione primaria su area in concessione		
3.2.1	viabilità veicolare di sicurezza	mq 448	76.565,59 €
3.2.2	viabilità veicolare interna	mq 2806	698.990,65 €
3.2.3	sistemazione idraulica rio Grillè		604.231,46 €
3.2.4	verde di arredo	mq 2810	397.371,23 €
3.3	opere di urbanizzazione secondaria su area in concessione		
3.3.1	spazi pedonali	mq 3928	938.822,29 €
3.3.2	belvedere e passeggiata sopraelevata	mq 446	40.776,54 €

##### settore 2

3.4	opere di urbanizzazione primaria su area in concessione		
3.4.1	viabilità veicolare	mq 698	183.770,10 €
3.4.2	verde di arredo	mq 1159	163.897,96 €
3.5	opere di urbanizzazione secondaria su area in concessione		
3.5.1	passeggiata pedonale	mq 369	75.850,27 €

##### settore 3

3.6	opere di urbanizzazione primaria su area comunale		
3.6.1	miglioramento viabilistico	mq 2408	83.672,68 €

Oneri di sicurezza (4% dell'importo delle opere) 130.557,95 €

**importo complessivo opere di urbanizzazione 3.394.506,72 €**

importo opere a scomputo (art. 3.6.1)	83.672,68 €
ribasso d'asta 14,767%	
importo ammissibile a scomputo	71.316,73 €

importo da garantire (art. 14)  
(importo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 20%) 4.073.408,06 €

#### Penali (pt. 11.4)

penale giornaliera per ritardo (1‰ del valore)	3.394,51 €
massima penale applicabile (10% del valore)	339.450,67 €