

ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra:

- Comune di Genova
- La Regione Liguria

relativo

all'insediamento commerciale di rilevanti dimensioni (superiore a 1.500 mq di S.N.V.), di cui al paragrafo 11 punto d) D.C.R. 31/2012 e s.m.i., all'interno del complesso architettonico dell'antico mercato di Corso Sardegna soggetto ad iter di project financing ai sensi dell'art. 183 c.15 del Dlgs 50/2016 per la concessione non superiore a 90 anni finalizzata alla progettazione, costruzione e gestione dell'antico mercato in diritto di superficie, in base al progetto di fattibilità tecnico-economica presentato il 21.03.2018 dal Raggruppamento Temporaneo di Imprese, COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.r.l., G. FRANCO LONGHI S.p.A. e SANTAFEDE S.r.l. R.T.I. Raggruppamento Temporaneo di Imprese:

(rogito Notaio Piero Biglia Di Saronno – Genova 4.11.2016/7.11.2016)

COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.r.l. (MANDATARIA)

Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore sig. Paolo Marini

Sede legale: Via F. Pozzo n. 9, 16145 Genova

G. FRANCO LONGHI S.p.A.

Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore sig. Gianfranco Longhi

SANTAFEDE S.r.l.

Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore dott. Leonardo Meini.

Il soggetto autorizzato alla realizzazione delle opere di cui in premessa e alla realizzazione della struttura commerciale di cui al presente accordo sarà il soggetto aggiudicatario del procedimento ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione di progettazione, costruzione e gestione, con rilascio dei relativi pertinenti titoli abilitativi commerciali, dell'antico mercato di Corso Sardegna ed i suoi aventi causa.

PREMESSO

- che il Comune di Genova ha dichiarato quanto di seguito:
- di essere proprietario di un complesso immobiliare, sito in Corso Sardegna, della superficie di circa 23.000 mq edificato nell'anno 1926 su progetto unitario con impianto organico rettangolare con edifici perimetrali che racchiudono sei padiglioni centrali di due differenti

tipologie; è stato destinato a mercato comunale ortofrutticolo, ricollocato a Bolzaneto nell'ottobre 2009 e da allora rimasto chiuso ed inutilizzato;

- con D.D.R 13/2010 la porzione di edifici posti a perimetro lungo Corso Sardegna ed i due padiglioni interni ad essi adiacenti è stata sottoposta a vincolo "per interesse storico artistico particolarmente importante" ai sensi dell'articolo 10, comma 1 del D.Lgs 42/2004;

- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n. 6/1990, e successive varianti, classifica l'area di intervento Tessuto Urbano (TU), disciplinata dall'art.38 delle Norme di Attuazione;

- il Piano di Bacino del Torrente Bisagno, approvato con D.C.P. n. 40 del 11 dicembre 2014, la cui ultima variante è stata approvata con D.G.R. n.712 del 29 luglio 2016, nella carta delle fasce di inondabilità e degli ambiti normativi individua per l'area in oggetto l'ambito BB, aree perifluviali inondabili con tempi di ritorno a 200 anni;

- il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con determinazione dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende il complesso di che trattasi nell'Ambito di Riqualificazione urbanistica-residenziale AR- UR soggetto alla norma speciale n. 22 (Ambito Speciale di Riqualificazione), di seguito riportata: "*N. 22 – Ex Mercato Comunale di Corso Sardegna. Al fine della realizzazione degli interventi di riconversione ad usi urbani dell'ex mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna, il piano recepisce la disciplina del PUC 2000, Distretto Logistico 23L, la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso P.U.C. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale (AR- UR), ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione*";

- nel Distretto 23L succitato, in base alle norme tecniche di attuazione del PUO, la funzione caratterizzante è servizi pubblici e tra le funzioni ammesse risultano: i parcheggi pubblici, infrastruttura per la mobilità limitatamente alla strada di previsione, viabilità secondaria, servizi privati, residenza, esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, connettivo urbano, direzionale, parcheggi privati esclusivamente interrati, Centro Integrato di Via Artificiale (è così definito nell'ambito della categoria e funzione "Distribuzione al dettaglio" all'art. 43 punto 4.6c delle norme di attuazione del PUC 2000 - cui il PUO di Corso Sardegna fa riferimento - : "*Le medie strutture di vendita articolate in centro commerciale - centri integrati di via artificiali rappresentano una possibilità di sviluppo del centro integrato di via naturale. Negli Ambiti Speciali di Riqualificazione e nei Distretti di Trasformazione, che prevedono tra le funzioni ammesse il "Centro integrato di via artificiale", si conferma per tale funzione l'applicazione della seguente disciplina: la S.N.V. complessiva non deve superare i mq. 1.500 incrementabili fino a mq. 2.500 nel caso comprendano operazioni di ristrutturazione aziendale o di associazionismo alla vendita fra commercianti. Nell'ambito della superficie massima suddetta può essere compresa una media struttura di vendita con S.N.V. massima di mq. 500 ove espressamente previsto dalle presenti norme. Tale superficie può essere incrementata fino a mq. 1.000 esclusivamente per effetto del trasferimento di un'attività esistente sulla base della programmazione comunale del commercio. Al centro integrato di via artificiale possono inoltre essere*

aggregati spazi per servizi, connettivo urbano e pubblici esercizi che non devono essere computati nella superficie di vendita. Il centro integrato di via artificiale, in fase di definizione dell'offerta commerciale, procede ad una consultazione del centro integrato di via naturale limitrofo, ove esistente, al fine di stabilire eventuali sinergie commerciali");

- le prescrizioni particolari e di livello puntuale del PUC prevedono, tra l'altro, la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato a verde e ad area pedonale, è prevista inoltre la realizzazione di servizi pubblici di interesse locale. L'intervento complessivo deve contemplare la riqualificazione di un tratto di corso Sardegna mediante la posa di alberature. Sono consentite nuove costruzioni a seguito di demolizioni di altezza non superiore agli edifici circostanti a fronte di una dotazione di spazi pubblici non inferiore al 75% della superficie disponibile. In deroga a quanto sopra è consentita la trasformazione dell'area attraverso la conservazione di tutti gli immobili esistenti;
- per quanto concerne le modalità di attuazione, la scheda del Distretto prevede che gli interventi siano subordinati alla preventiva approvazione di un P.U.O. esteso all'intera zona;

DATO ATTO CHE:

- in data 10 novembre 2016 il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), appositamente costituito dalle imprese COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.r.l. G. FRANCO LONGHI S.p.A. e SANTAFEDE S.r.l. (di seguito RTI COSMO), ha presentato al Comune di Genova una proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'affidamento della concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere volte al restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna,
- contestualmente alla presentazione della Proposta di cui sopra, è stata presentata la proposta di P.U.O., prescritto dal vigente P.U.C., quale strumento propedeutico allo sviluppo edilizio del sito finalizzato alla previa verifica della compatibilità urbanistica dell'intervento nel suo complesso, la Direzione Urbanistica ha pertanto avviato la necessaria istruttoria sia internamente all'ente che in ottemperanza al disposto di cui all'art. 61 "Informativa" del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;
- il PUO si pone l'obiettivo di mantenere la memoria storica del mercato e consentire la lettura della originale articolazione degli spazi attraverso interventi volti prevalentemente alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia con specifiche indicazioni progettuali, in particolare per quanto riguarda il complesso storico;
- gli elaborati di PUO illustrano le diverse tipologie edilizie, le funzioni ed i modesti ampliamenti volumetrici previsti, dimostrando la coerenza con le norme del vigente PUC per quanto riguarda i parametri urbanistico edilizi, con particolare riferimento ai limiti di ampliamento

volumetrico consentiti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, alle dotazioni di parcheggi pertinenziali e alla prevalenza degli spazi pubblici rispetto a quelli privati;

- le Norme di attuazione del PUO definiscono la caratterizzazione funzionale, l'obiettivo della trasformazione e la disciplina urbanistica in conformità alla disciplina del vigente PUC, andando a precisare le funzioni ammesse selezionando, tra le funzioni ammesse dal PUC, quelle effettivamente insediabili negli edifici esistenti, gli interventi edilizi consentiti, le prescrizioni e indicazioni specifiche da rispettare nell'attuazione degli interventi, le urbanizzazioni da conseguire obbligatoriamente, le prestazioni ambientali e i margini di flessibilità, relazionandosi con le Norme generali del nuovo strumento urbanistico per quanto riguarda, in particolare, le definizioni inerenti i parametri urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso;

- a conclusione dell'istruttoria di cui sopra in data 16 dicembre 2016 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n. 309, avente ad oggetto: "Adozione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo all'ex mercato comunale di corso Sardegna ai sensi dell'art. 51 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 e s. m. e i.";

- ai sensi dell'art. 51 della LR n. 36/1997 e s.m.i. in data 20.12.2016 il PUO:

- è stato trasmesso alle Direzioni regionali competenti e alla Città metropolitana per la formulazione di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di pianificazione territoriale ed ai fini procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla LR n. 32/2012 e s.m.i.;

- è stato depositato a libera visione del pubblico ai fini dello svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione per un periodo di trenta giorni consecutivi presso l'Ufficio Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune, previo avviso del deposito stesso pubblicato all'Albo Pretorio e sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, Anno 48 - N. 2 - Parte IV, del giorno 11 gennaio 2017;

- la Città Metropolitana con atto dirigenziale della Direzione Territorio e Mobilità n. 351 in data 16.02.2017 ha disposto che non emergono aspetti di contrasto rispetto alla pianificazione territoriale di livello metropolitano e che pertanto non siano da formulare osservazioni nei confronti del PUO;

- la Regione Liguria Vice Direzione Generale Urbanistica e Pianificazione Territoriale, con nota prot. PG/2017/18554 in data 19.01.2017, ha comunicato che non sono da formularsi osservazioni nei confronti del PUO, la Vice Direzione Generale Ambiente con Decreto del Dirigente n. 892 in data 23.02.2017, ha disposto di non assoggettare il PUO in esame alla procedura di VAS, di cui agli artt. 8 e seg della LR n. 32/2012 e s.m.i.;

- a conclusione dell'iter di approvazione con deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 16 marzo 2017 è stato approvato il PUO, sono state esaminate e trattate le osservazioni presentate;

- con l'insediamento della nuova Amministrazione a giugno 2017, sono stati forniti dalla stessa indirizzi in parte differenti che hanno ridisegnato la distribuzione e l'uso delle diverse opere previste all'interno dell'area dell'ex mercato di corso Sardegna, privilegiando gli spazi pubblici aperti e fruibili;
- sulla base di questi recenti orientamenti della Civica Amministrazione, in data 21.03.2018 l'RTI COSMO, ha presentato al Comune di Genova, sempre ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016, una nuova proposta per l'affidamento della concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere volte al restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna anche in recepimento delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio con nota prot. MBAC-SABAP-LIG 2493 del 31 gennaio 2018;
- l'Amministrazione ha avviato il procedimento di valutazione della fattibilità della proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 sia dal punto di vista progettuale che economico-contrattuale richiedendo i pareri di competenza dei vari uffici interni e delle strutture della Soprintendenza per l'approvazione del progetto;

CONSIDERATO CHE:

- sotto il profilo urbanistico rispetto al PUO approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 16 marzo 2017 il nuovo progetto di fattibilità, che comporta una riduzione della SA destinata a funzioni private, la modifica della tipologia dei servizi pubblici previsti e il complessivo incremento delle dotazioni di spazi pubblici, rientra nei margini di flessibilità definiti dall'art. 6 delle Norme di Attuazione, confermandosi pertanto la coerenza con il PUO stesso;
- le funzioni private previste sono coerenti con le norme del PUO e la relativa SA, considerato che la funzione caratterizzante l'ambito è servizi pubblici, continua a rispettare il rapporto di prevalenza degli spazi pubblici rispetto a quelli privati, nello specifico la diversa articolazione delle destinazioni d'uso determina il complessivo incremento degli spazi pubblici e, conseguentemente, l'aumento della percentuale relativa alla prevalenza degli spazi pubblici rispetto a quelli privati derivante, in particolare, dalla realizzazione del parco di quartiere;
- le opere di urbanizzazione e riqualificazione prescritte dal PUO, indicate a scomputo oneri dall'art. 5 dello schema di convenzione del PUO stesso, risultano coerentemente inserite nello schema di convenzione di project, il cui testo richiama espressamente la convenzione urbanistica, in modo da garantire il necessario coordinamento con il procedimento di approvazione della proposta medesima;
- la Direzione Urbanistica, con la citata nota del 02.05.2018 prot. 150689, ha rilevato la necessità di procedere ad un aggiornamento dello schema di Convenzione allegato al PUO, al fine di adeguare il dimensionamento e la tipologia degli spazi pubblici previsti coerentemente con i contenuti del nuovo progetto di fattibilità oggetto del presente atto;

RILEVATO CHE:

- conclusa la fase di ottenimento dei pareri, è stato necessario un confronto con il Proponente RTI COSMO mirato alla ridefinizione di alcuni aspetti progettuali in ragione delle modifiche apportate durante l'iter di valutazione in base alle quali sono stati integrati gli elaborati;
- Con DGC n. 17 del 31.01.2019 la Giunta Comunale ha approvato:
 - o la fattibilità della proposta di Project Financing ai sensi dell'art. 183 comma 15 D. Lgs.50/2016 e, pertanto, il progetto di fattibilità tecnico-economica, presentato dal Raggruppamento Temporaneo di Imprese, COSMO COSTRUZIONI MODERNE S.r.l., G. FRANCO LONGHI S.p.A. e SANTAFEDE S.r.l.;
 - o lo schema di convenzione del PUO (doc. 15 – rev. 2), aggiornato per quanto attiene il dimensionamento e la tipologia dei servizi pubblici previsti coerentemente con il nuovo progetto di fattibilità, la cui sottoscrizione dovrà intervenire prima o contestualmente alla stipula della convenzione del project, fatti salvi eventuali adeguamenti di carattere tecnico correlati all'ulteriore iter del procedimento di approvazione del project di che trattasi;
- Con DCC n. 44 del 16.07.2019 il Consiglio Comunale:
 - o ha approvato la cessione del diritto di superficie per la concessione per 90 anni del complesso ai fini della progettazione, costruzione e gestione dello stesso;
 - o ha dichiarato la RTI COSMO Promotore ai sensi e per gli effetti all'art. 183 comma 15 del D. Lgs.50/2016;
 - o ha adeguato il Programma Triennale dei lavori pubblici 2019-2020-2021 e l'elenco annuale 2019, approvato come appendice A1) al Documento Unico di Programmazione inserendo l'intervento "Concessione per la progettazione, costruzione e gestione delle opere volte al restauro dell'antico mercato di Corso Sardegna";
- il progetto di fattibilità tecnico-economica approvato è sottoposto a verifica ai fini dell'espletamento delle procedure di gara previste dalla procedura di project financing ai sensi del Codice degli Appalti D. Lgs.50/2016 all'art. 183 comma 15;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- La proposta approvata prevede la progettazione (definitiva ed esecutiva) e la realizzazione nonché la gestione delle opere: Restauro architettonico e strutturale del Complesso Immobiliare, Spazio associativo, Parco di Quartiere, Galleria coperta, Media struttura di vendita articolata in Centro Commerciale (Centro Integrato di Via Artificiale), Esercizi di Vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e Connettivo Urbano, Parcheggi pertinenziali, Parcheggi

pubblici e che alla luce delle modifiche richieste e delle relative integrazioni, gli elementi fondamentali della proposta sono rappresentati da:

- Area di intervento 23.067 mq;
 - Spazio associativo, superficie agibile 392 mq (servizi pubblici);
 - Parco di Quartiere 8.442 mq: verde, giochi, area relax, campetto multifunzionale e aree studio all'aperto (servizi pubblici);
 - Parcheggi pubblici 867 mq (servizi pubblici);
 - Parcheggi pertinenziali 4.617 mq (di cui solo i 1.517 mq eccedenti rispetto gli obblighi di legge potranno essere a pagamento in base al sistema tariffario determinato dal Comune);
 - Media struttura di vendita articolata in Centro Commerciale (Centro Integrato di Via Artificiale), superficie agibile 2.223 mq (funzioni private);
 - Esercizi di Vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. e Connettivo Urbano, superficie agibile 4.834 mq (funzioni private);
 - Importo investimento di euro 23.220.014 (oltre IVA), di cui importo lavori euro 17.283.641 (oltre IVA);
 - Consegna dell'area al concessionario entro 60 giorni successivi alla sottoscrizione della convenzione di project;
- la costituzione in favore del concessionario del Diritto di Superficie su una porzione del complesso immobiliare per un periodo di 90 (novanta) anni;
- lo studio di fattibilità tecnico-economica prevede che il complesso architettonico dell'ex mercato, oltre agli altri contenuti indicati ai precedenti punti, comprenderà un insediamento commerciale di cui al richiamato Paragrafo 11 punto d) della D.G.R. n. 31/2012 e s.m.i. ed alla L.R. 1/2007 e s.m.i. composto da:
- una Media struttura di vendita articolata in Centro Commerciale (Centro Integrato di Via Artificiale), costituita da una MSV fino ad un massimo di 1.000 mq ed esercizi di vicinato per la metratura restante fino al raggiungimento della superficie netta di vendita massima di 1.500 mq (prevista dal PUO per i Centri Integrati di Via Artificiale all'interno degli Ambiti Speciali di Riqualificazione),
 - oltre a locali con destinazione d'uso urbanistica commerciale, configurabili come singole attività, non precisamente individuate come destinazione in questa fase del progetto, che in base alle previsioni del PUO potranno essere esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, connettivo urbano;

DATO ATTO CHE:

- tutti i titoli abilitativi commerciali verranno richiesti/rilasciati ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 1/2007 e smi e dalla D.C.R. n. 31/2012 e smi;

**Tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto,
le parti, come sopra costituite, concordano quanto segue**

Articolo 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente Accordo di programma.

Articolo 2 – SOGGETTO AUTORIZZATO

Il soggetto autorizzato alla realizzazione delle opere di cui in premessa e alla realizzazione della struttura commerciale di cui al presente accordo sarà il soggetto aggiudicatario del procedimento ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione di progettazione, costruzione e gestione, con relativi rilasci dei pertinenti titoli abilitativi commerciali, dell'antico mercato di Corso Sardegna ed i suoi aventi causa.

Articolo 3 – OGGETTO DELL'ACCORDO, DIMENSIONI E DESTINAZIONI DELL'INSEDIAMENTO

Il presente accordo ha per oggetto la definizione delle superfici massime assentibili per settore merceologico del nuovo insediamento commerciale di dimensioni superiori ai 1.500 mq di superficie netta di vendita, determinata dalla somma della superficie netta di vendita dei singoli esercizi commerciali che si andranno ad insediare nella classificazione tipologica delle strutture di vendita ai sensi della vigente normativa (art. 17 L.R. n. 1/2007).

Il dettaglio commerciale del nuovo insediamento è il seguente:

- Media struttura di vendita articolata in Centro Commerciale (Centro Integrato di Via Artificiale) fino a 1.500 mq. al cui interno troveranno collocazione: 1) una MSV – settore alimentare con S.N.V. massima di mq. 500 che può essere incrementata fino a mq. 1.000 esclusivamente per effetto del trasferimento di un'attività esistente, così come previsto dalle Norme di attuazione del P.U.O.; 2) due esercizi di vicinato - settore merceologico non alimentare - di superficie netta di vendita non superiore a 250 mq, per complessivi 500 mq;
- un insediamento di esercizi di vicinato, per una superficie di vendita complessiva non superiore a 1.700 mq di cui massimo 500 mq del settore alimentare;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande per una superficie agibile complessiva non superiore a 2.500 mq.

Il numero e la superficie dei singoli esercizi sarà definita ferme restando le superfici massime sopra indicate, come dalla seguente tabella riepilogativa:

Struttura	Tipologia		mq		TOTALE (S.N.V. - S.A.)
			Min	max	
Centro Commerciale	1) MEDIA STRUTTURA ALIMENTARE	S.N.V.	500	1.000 (se per effetto del trasferimento di attività già esistente)	
	2) ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	S.N.V.		250	
	3) ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	S.N.V.		250	1.500 S.N.V.
GALLERIA COPERTA E CORNICE DEL PARCO	1) INSEDIAMENTO ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARE	S.N.V.	1.200	1.700	
	2) INSEDIAMENTO ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARE	S.N.V.	0	500	1.700 S.N.V.
	3) ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE	S.A.		2.500	2.500 S.A.

La Regione e il Comune intendono:

- creare condizioni favorevoli all'insediamento di imprese capaci di contribuire alla qualificazione del territorio;
- sostenere un'idea di città basata su presupposti di vivibilità, sostenibilità e sviluppo della vocazione turistica, individuando nello sviluppo economico una leva strategica per la valorizzazione della città;
- contribuire al miglioramento della qualità della vita e alla qualificazione commerciale della città.

A tal fine, riconoscendo alle attività commerciali ed in particolare agli esercizi di vicinato un importante ruolo nello sviluppo e nel presidio sociale del territorio, una funzione turistica e un servizio alla popolazione e riconoscendo altresì ad alcune tipologie di attività commerciali un ruolo ostativo al processo di riqualificazione in atto, sia riferito allo sviluppo economico, sia alla vivibilità e fruibilità sociale dell'area, si individuano le attività di seguito elencate come non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione sopra espresse:

- Attività di vendita al dettaglio e/o somministrazione di alimenti e bevande effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo o prevalente di cui all'art. 105 della L.R. N. 1/2007 e s.m.i;
- Phone center, telefonia, fax;
- Internet point-money transfer e money change sia che dette attività siano svolte in un esercizio ad esse esclusivamente dedicato sia che coesistano con attività di altro tipo;
- Sexy shop;
- Disco pub, discoteche e night club;
- Esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso del settore merceologico non alimentare che svolgono l'attività di "compro oro";
- Esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso, sia monotematiche sia come prodotto in rivendita con altri, della cannabis e dei suoi derivati;
- attività di vendita/noleggio bombole di gas infiammabili;
- Esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso per vendita di accessori per telefonia, esclusi i marchi di telefonia mobile;
- Attività di centri massaggi ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n.4 "Disposizioni in materia di professioni non organizzate";
- Sale scommesse, sale da gioco, bingo e simili

Tali attività non potranno essere aperte nell'insediamento commerciale in oggetto, né come nuovi esercizi né per trasferimento.

Articolo 4 – COMPETENZE ALL'APPROVAZIONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Ai sensi della legge regionale n. 1/2007 il rilascio di singoli titoli abilitativi commerciali di cui all'articolo precedente rientra nelle competenze comunali, secondo l'ordinario regime amministrativo previsto per le singole fattispecie.

Articolo 5 – STANDARD URBANISTICI, REQUISITI QUALITATIVI E DI PRESTAZIONE SPECIFICI

Come riportato nelle premesse, l'insediamento commerciale è conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Il progetto definitivo e il progetto esecutivo, dovranno essere predisposti a cura e spese del Concessionario individuato a seguito del procedimento ad evidenza pubblica, nel pieno rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici e dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie atti a garantire, anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, risparmi energetici nel corso della gestione.

Ai sensi e per gli effetti di cui al paragrafo n. 11 lettera d), secondo capoverso delle disposizioni della D.C.R. n. 31/2012, con particolare riferimento ai Paragrafi 4 e 15 i quali contengono, rispettivamente, "CRITERI E INDIRIZZI PER INSEDIAMENTI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA" e "RAPPORTO TRA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STANDARDS URBANISTICI", si dà atto che gli standard urbanistici ed i requisiti qualitativi e di prestazione dell'insediamento commerciale minimi sono previsti dalle "Norme tecniche di attuazione" del P.U.O. approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 309 del 16 dicembre 2016, di cui alle premesse, nonché dal progetto di fattibilità tecnico-economica approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 31 gennaio 2019

Articolo 6 – OBBLIGAZIONI ED ADEMPIMENTI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Stante l'ammissibilità del previsto nuovo insediamento (consistente in Media struttura di vendita articolata in Centro Commerciale fino a 1.500 mq e precisamente una MSV – settore alimentare con S.N.V. massima di mq. 500 che può essere incrementata fino a mq. 1.000 e due esercizi di vicinato - settore merceologico non alimentare - di superficie netta di vendita non superiore a 250 mq, per complessivi 500 mq, nonché un insediamento di esercizi di vicinato, per una superficie di vendita complessiva non superiore a 1.700 mq di cui massimo 500 mq del settore alimentare) quanto ad impatto sul tessuto commerciale, ai sensi dell'art. 26-bis della legge regionale n. 1/2007, come modificato con L.R. n. 33 del 28/12/2017, lo stesso è subordinato all'impegno sottoscritto dal soggetto attuatore in un atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune e della Regione alla corresponsione di un contributo di legge per la realizzazione di iniziative di riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva, in misura pari a € 30,00 per ogni metro quadrato di superficie netta di vendita per gli esercizi di vicinato e € 20,00 per metro quadrato per il trasferimento della Media struttura di vendita, all'atto del rilascio dei pertinenti titoli abilitativi commerciali.

Detto versamento, deve essere effettuato, per quanto di spettanza regionale, a favore di

REGIONE LIGURIA – Tesoreria Regione Liguria c/o Banca Carige spa – Agenzia 6 – Piazza Dante 40r – 16121 GENOVA c/c 23624/90 – IBAN IT 86 I 0617501406000002362490

Indicando nella causale

Il soggetto proponente dovrà fornire al competente Settore regionale, gli estremi dell'avvenuto versamento.

Articolo 7 - COMPETENZE ED IMPEGNI DELLE PARTI PUBBLICHE

Il Comune di Genova si impegna a vigilare sull'attuazione di quanto oggetto dell'accordo.

La Regione Liguria si impegna a partecipare alle sedute del Collegio di Vigilanza di cui infra e con le modalità indicate all'art. 10 b) ed a convocarlo almeno una volta ogni dodici mesi per il monitoraggio delle attività oggetto dell'Accordo.

Articolo 8 – ATTUABILITA' DELL'ACCORDO

Gli Enti sottoscrittori dell'Accordo ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e, delle disposizioni regionali in materia che, tra l'altro, attribuiscono alla Giunta Regionale la competenza all'adozione dell'Accordo con sottoscrizione del medesimo da parte del Presidente, danno atto che sussistono le condizioni per la sua attuazione, distintamente sotto i profili:

- a) giuridico, avuto riguardo alla competenza in capo ad essi a dar corso ai procedimenti amministrativi implicati, nonché alla disponibilità in capo al Soggetto attuatore delle aree interessate;
- b) tecnico, tenuto conto della documentazione allegata;
- c) finanziario, considerando – coerentemente con la natura privata dell'intervento programmato – l'assenza di impegni economici da parte degli Enti sottoscrittori e le garanzie previste in convenzione.

Articolo 9 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente Accordo, coerentemente con le modalità e i tempi di attuazione contenuti nella Convenzione urbanistica che sarà stipulata, avrà esecuzione entro dieci anni dalla sua sottoscrizione.

Articolo 10 – COLLEGIO DI VIGILANZA

Il Collegio di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e per gli eventuali interventi sostitutivi ex articolo 34, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 è composto dai seguenti quattro rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti:

- a) per il Comune di Genova dal Direttore o dal Dirigente Settore Sviluppo del Commercio o delegato e da un funzionario dell'ufficio commercio;
- b) per la Regione Liguria dal Vice Direttore Generale Territorio o suo delegato e da n. 1 dirigente/funzionario regionale da lui designato.

Il collegio è presieduto dal rappresentante della Regione.

Il Collegio è validamente costituito con la presenza di tutti i membri e delibera a maggioranza, inoltre:

- a) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione dell'Accordo, proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
- b) dirime in via bonaria e preventiva rispetto al ricorso al giudice competente le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione dell' Accordo;
- c) vigila in generale sugli impegni assunti nell'Accordo;
- d) anche in funzione di modifiche non sostanziali dell'Accordo, precisa il contenuto dello stesso e propone intese attuative complementari, da formalizzare con la sottoscrizione da parte della totalità dei componenti del Collegio stesso.

Le sedute del Collegio verranno convocate a cura del Presidente, su iniziativa dello stesso, ovvero anche a semplice richiesta di ciascuna delle Amministrazioni in esso rappresentate.

Le competenze del Collegio di vigilanza fanno salve comunque le ordinarie attività di controllo di spettanza delle Amministrazioni Pubbliche competenti a norma delle vigenti legislazioni in materia.

Articolo 11 – RICHIAMO ALLA NORMATIVA

Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo, si rinvia alle norme statali e regionali in materia che, tra l'altro, attribuiscono alla Giunta Regionale la competenza all'adozione dell'Accordo con sottoscrizione del medesimo da parte del Presidente.

Articolo 12 – PUBBLICAZIONE

Dell'avvenuta stipula del presente Accordo è data notizia mediante avviso da pubblicarsi sul sito informatico istituzionale del Comune di Genova e nel B.U.R.L..

Articolo 13 - NORMA FINALE

Il presente accordo di programma è approvato con la sua sottoscrizione. La sua efficacia è subordinata alla stipula della integrazione alla convenzione attuativa.

Art. 14 - FIRMA DIGITALE

Il presente Accordo è sottoscritto con firma digitale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q bis), del richiamato decreto legislativo n. 82 del 2005, ovvero con altra firma elettronica qualificata.

Letto confermato e sottoscritto

Il Sindaco del Comune di Genova
o suo delegato

Il Presidente della Regione Liguria
o suo delegato
