

**CONCESSIONE DIRITTO SUPERFICIE AD USO IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU
PORZIONE DI COPERTURA CARRABILE DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE IN
GENOVA LOCALITA' SAN QUIRICO - VIA FIORENZO SEMINI 28**

OGGETTO:

SCHEMA DI CONTRATTO-ALLEGATO 2

TITOLO:

CAPITOLATO

N. DOC.

TIMBRO E FIRMA DEL PROFESSIONISTA:

TIMBRO E FIRMA SVILUPPO GENOVA:

Rev.	Data	Redatto			Descrizione
1	15/11/2014	FC			Emissione

INDICE

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO.....	2
ART. 2 – DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEL PROGETTO	2
2.1 <i>Descrizione dello stato dei luoghi e dell'intervento</i>	2
2.2 <i>Vincoli particolari che interessano la concessione</i>	3
2.2.1 <i>Opere di Interesse Generale</i>	3
2.3 <i>Procedure autorizzative</i>	4
2.4 <i>Obblighi del Concessionario per la riconsegna finale</i>	5
ART. 3 – ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	5
ART. 4 – SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE.....	6

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

La procedura ha per oggetto la concessione del diritto di superficie per venti anni su parte della copertura carrabile utilizzata come parcheggio pertinenziale, di proprietà di Sviluppo Genova SpA, posta sull'edificio industriale denominato "B-C", sito in Via Fiorenzo Semini a Genova loc. San Quirico, da utilizzare per l'installazione di pensiline/tettoie con impianto fotovoltaico abbinato a copertura dei posti auto. L'uso dei posti auto rimarrà in capo a Sviluppo Genova SpA. Le pensiline e l'impianto fotovoltaico dovranno essere realizzate in modo tale da permettere l'utilizzo dei posti auto ubicati sulla copertura.

La proprietà dell'immobile oggetto di concessione di diritto di superficie è in capo a Sviluppo Genova S.p.A.

Art. 2 – DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEL PROGETTO

2.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DELL'INTERVENTO

L'edificio industriale "B-C" è situato a Genova in località S. Quirico in Via Fiorenzo Semini 28, nella Circoscrizione V Valpolcevera, all'interno del complesso artigianale che ospita l'edificio del Mercato dei Fiori e altre attività industriali. L'accesso all'edificio e alla soprastante copertura carrabile oggetto della concessione avviene tramite un rampa di servizio condominiale che si stacca da Via Fiorenzo Semini, poco dopo l'incrocio con Via alla Stazione di San Quirico.

Il capannone sul quale è collocata la copertura carrabile ha tre piani fuoriterza ed è realizzato con struttura prefabbricata. La pavimentazione della copertura è in cemento liscio. L'area oggetto di concessione è accessibile da automezzi.

La zona urbanistica in cui è inserito l'immobile è la seguente:

Piano urbanistico Comunale vigente

“Zona D-Sottozona DD: artigianale e industriale caratterizzata dalla presenza di attività produttive in parte dismesse, compatibile con alcune funzioni urbane”.

Nella sottozona DD la funzione caratterizzante è: industria e artigianato.

Sono, inoltre, ammesse le seguenti funzioni:

- terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria;
- esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione per i generi alimentari, pubblici esercizi, connettivo urbano, con le limitazioni dimensionali individuate nella disciplina degli interventi;
- servizi pubblici e privati, compatibili e qualificanti sotto il profilo ambientale;
- impianti produttivi e servizi speciali, compatibili sotto il profilo ambientale.

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Nelle Norme di Attuazione del Puc l'impianto fotovoltaico si classifica come “Impianti tecnologici a rete e diffusi” (rif. articolo 40 delle Norme) e rientra nella categoria di cui all'articolo 43, punto 4.3 “Infrastrutture”, lettera c) Servizi speciali: comprendono i servizi

che richiedono particolari cautele sotto il profilo localizzativo; a titolo esemplificativo rientrano in questa funzione gli impianti tecnologici speciali per la produzione e l'erogazione di energia, gas e acqua, per lo smaltimento dei rifiuti, le installazioni logistiche del trasporto pubblico, le carceri, i mercati annonari all'ingrosso e i macelli.

Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n. 92 del 00/12/2011

Zona "AR-PU Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano".

Nella sottozona AR-PU sono ammesse le seguenti funzioni:

- Principali: artigianato minuto, industria artigianato e logistica con esclusione delle attività di cui all'art. 12, punto 7.3 lettera c) delle Norme generali, terziario avanzato, commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- Complementari: residenza, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari, servizi privati e rimessaggi.
- Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

Nelle Norme Generali del progetto preliminare di Puc l'impianto fotovoltaico si classifica come "Impianti tecnologici a rete e puntuali locali" (rif. articolo 11 punto 25 delle Norme) e rientra nelle definizioni di cui all'articolo 12, punto 7.5 "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" che comprende gli impianti e le installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili.

L'intervento risulta assentibile ai sensi della L.R. 10/2012 Allegato 1) mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

2.2 VINCOLI PARTICOLARI CHE INTERESSANO LA CONCESSIONE

È espressamente convenuto e stabilito che il Concessionario, nel programmare e nell'eseguire l'impianto previste sarà obbligato a tenere conto della sussistenza dei vincoli riportati nel presente Capitolato e in modo particolare nel presente paragrafo di cui dichiara, sin d'ora, di conoscere in modo esaustivo i contenuti, le finalità e le conseguenti implicazioni nelle attività da svolgere, per ciò che concerne la definizione di modalità esecutive dei lavori coerenti con tali vincoli, sia di carattere economico e per ciò che concerne la determinazione del prezzo offerto in sede di gara, e con espresso divieto alla formulazione di qualsivoglia riserva, opposizione, richiesta di indennizzo di qualunque natura derivante dall'esistenza dei suddetti vincoli.

Nella formulazione del prezzo offerto, il Concessionario dovrà tener conto della sussistenza dei vincoli di seguito descritti, e più in generale con la necessità di pianificare le attività provvedendo a coordinarle con quelle degli altri condomini, presenti nell'edificio, che utilizzano la copertura e le rampe di accesso ad essa.

Il Concessionario è tenuto ad adottare tutte le necessarie cautele per la presenza di terzi nelle aree confinanti.

2.2.1 Opere di Interesse Generale

Ai fini del presente bando vengono definite "Opere di Interesse Generale" manufatti o impianti che devono essere preservati, o perché funzionali alla continuità produttiva

dell'edificio B-C o perché parte di reti pubbliche di forniture e servizi o perché, in generale, costituiscono beni di terzi.

Le Opere di Interesse Generale sono costituite da:

- Strutture portanti dell'edificio B-C
- Pacchetto di impermeabilizzazione e di pavimentazione della copertura carrabile
- Reti impiantistiche condominiali

Nel corso delle lavorazioni previste in appalto dovrà essere garantita, senza soluzione di continuità, l'integrità e la piena funzionalità di tutte le Opere di Interesse Generale. Resta, comunque, impregiudicata la responsabilità del Concessionario per qualunque danno, diretto o indiretto, causato a terzi durante il corso dei lavori.

Il Concessionario è responsabile per tutti i danneggiamenti a tali opere che dovessero verificarsi nel corso dei lavori, in conseguenza o connessione con le attività da lui svolte e comunque, con ogni altra entità fisica coinvolta, in modo attivo o passivo, direttamente o indirettamente, nei lavori.

Il Concessionario è tenuto ad adottare, a propria cura e spese, tutte le misure necessarie o, comunque, utili a prevenire qualsivoglia danneggiamento a carico delle suddette opere e a eseguire e organizzare le attività tenendo conto di tale obbligo.

Qualora queste venissero danneggiate o messe fuori servizio, l'Appaltatore dovrà dare immediata comunicazione a Sviluppo Genova SpA. Resta inteso che l'Appaltatore è responsabile verso terzi sia per i danni diretti sia per quelli indiretti derivanti da danneggiamenti a Opere di Interesse Generale che dovessero verificarsi nel corso dei lavori, in conseguenza o connessione con le attività da lui svolte. Il Concessionario sarà in tal caso obbligato a procedere tempestivamente, a propria cura e spese, senza onere alcuno per la Sviluppo Genova SpA, alla riparazione delle parti indebitamente danneggiate, operando con la massima diligenza e nei tempi più brevi, provvedendo, altresì, a supportare quest'ultima nella gestione di eventuali situazioni di emergenza derivanti dal danneggiamento delle opere in oggetto.

Qualora il Concessionario non provveda alle riparazioni nei tempi più brevi e, comunque, nei termini fissati da Sviluppo Genova SpA, questa, previa diffida al Concessionario, potrà provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi, addebitando i relativi costi al Concessionario, che non avrà facoltà di sollevare eccezione alcuna sulla necessità, adeguatezza e/o proporzionalità degli interventi, né sulla congruità dei costi sostenuti, essendo tenuto al pagamento integrale ed immediato di tutti i costi, per la sola ragione che gli stessi siano stati sostenuti dalla Stazione Appaltante per eseguire lavori non effettuati dal Concessionario dopo una diffida a riguardo.

Quanto previsto nel presente articolo è applicabile per tutti gli impianti di servizio – e, in generale, manufatti da conservare – presenti nelle aree oggetto di concessione ed in ogni area esterna che possano essere oggetto di danneggiamento in conseguenza o connessione delle attività eseguite dal Concessionario.

2.3 PROCEDURE AUTORIZZATIVE

Il Concessionario è tenuto ad effettuare a proprie cure e spese le pratiche per l'ottenimento di tutti gli altri permessi, licenze, autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto e al suo esercizio, sulla base delle tecniche e delle metodologie di lavoro che intenderà impiegare,

nonché in relazione alla natura del sito, alla sua ubicazione e a tutti i vincoli, diretti e indiretti, che lo interessano, compreso il Regolamento di Condominio dell'edificio.

2.4 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO PER LA RICONSEGNA FINALE

Al termine della durata della concessione l'impianto realizzato sarà acquisito senza oneri dal concedente.

Art. 3 – ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il prezzo offerto è da intendersi comprensivo di tutti gli oneri inerenti la progettazione e l'esecuzione dei lavori nonché delle opere provvisoriale, dei ponteggi, delle indagini conoscitive, degli oneri di sicurezza per il rispetto delle norme preesistenti, dei lavori e delle provviste necessarie al completo finimento in ogni loro parte di tutte le opere costituenti l'impianto, anche per quanto possa non essere dettagliatamente specificato nel presente Capitolato e negli altri elaborati di contratto.

L'Appaltatore ha altresì l'obbligo di adeguarsi alla normativa che sopravvenga nel corso dell'esecuzione del contratto.

Sono, inoltre, da considerarsi compresi e remunerati con il prezzo offerto, gli oneri e obblighi di seguito riportati e quant'altro necessario per la realizzazione a regola d'arte dell'opera:

1. le spese per la sorveglianza e per la guardiania del cantiere durante l'esecuzione delle opere;
2. le spese per ottemperare a tutte le prescrizioni emesse dagli enti preposti in sede di progettazione, esecuzione e conduzione dell'impianto;
3. le spese per la predisposizione delle opere provvisoriale eventualmente necessarie a garantire la continuità dei pubblici servizi, inclusi quelli d'emergenza, e del transito dei veicoli e dei pedoni;
4. le spese per la predisposizione delle opere provvisoriale in genere quali: ponteggi, impalcature, assiti, steccati, armature, centinature, cassature, ecc. compresi spostamenti, sfridi, mantenimenti e smontaggi a fine lavori. Le incastellature, le impalcature e le costruzioni provvisoriale in genere, se prospettanti all'esterno del cantiere o aggettanti su spazi pubblici o privati, dovranno essere idoneamente schermate.
5. il lavaggio accurato giornaliero delle aree condominiali e pubbliche in qualsiasi modo lordate durante l'esecuzione dei lavori;
6. le spese per i percorsi di servizio, ponteggi, passerelle e scalette, mezzi di sollevamento e mezzi d'opera in genere, di trasporto di materiali, le spese per attrezzi, ponteggi, piani di lavoro, ecc., le spese per tutti i lavori e le attività occorrenti per una corretta manutenzione ed un sicuro uso del cantiere e delle sue attrezzature, le spese per i baraccamenti degli operai e i servizi igienici, incluso riscaldamento, illuminazione, energia ecc., gli estintori e/o idranti ed i quadretti elettrici, le spese per mantenere in buono stato di servizio gli attrezzi e i mezzi necessari alle lavorazioni;
7. le spese per le reti di distribuzione interna f.m. e di illuminazione elettrica e quanto necessario ad allacciare le stesse con i gruppi generatori e con le reti esterne all'area

oggetto di concessione e le spese di allacciamento per l'energia elettrica, l'acqua, il gas, l'uso di fognatura, il telefono, i relativi contratti e canoni e le spese di consumo per tutta la durata dei lavori di realizzazione dell'impianto;

8. le spese per l'allontanamento delle acque superficiali o per evitare infiltrazioni che possano arrecare danni, nelle modalità disciplinate dal presente Capitolato;
9. l'immediata comunicazione a Sviluppo Genova SpA di ogni atto o provvedimento delle Autorità Giudiziarie e/o Amministrative pervenuti al Concessionario, comunque suscettibili di incidere nella sfera giuridica o nella responsabilità di Sviluppo Genova SpA;
10. le spese afferenti la progettazione, la verifica e l'esecuzione di tutte le opere provvisorie;
11. le spese necessarie alla costituzione delle garanzie contrattuali, nonché le spese per fidejussioni prestate a qualunque titolo;
12. le spese di contratto, di stampa, di bollo, di registro, di copia inerenti agli atti che occorrono per la gestione della concessione;
13. il pagamento delle spese e l'accollo di tutti gli oneri per la concessione dei permessi per occupazione temporanea di suolo pubblico, rottura suolo, passi carrabili, ecc., nonché il pagamento di ogni tassa presente e futura inerente materiali e mezzi d'opera da impiegarsi; le spese per risarcimento dei danni diretti e indiretti o conseguenti, le spese per la conservazione e la custodia delle opere e/o delle aree fino alla presa in consegna da parte di Sviluppo Genova SpA alla termine della concessione;
14. spese per le provvidenze atte ad evitare il verificarsi di danni alle opere, alle persone e alle cose durante l'esecuzione dei lavori;
15. l'apposizione di cartello di cantiere, come appresso specificato;
16. gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti di cui al D.Lgs n. 152/06 e s.m.i., secondo quanto previsto nel presente Capitolato;
17. la riparazione o il rifacimento delle opere relative ad eventuali danni diretti, indiretti e conseguenti che in dipendenza dell'esecuzione dei lavori venissero arrecati a proprietà pubbliche o private o alle persone, sollevando con ciò Sviluppo Genova SpA da qualsiasi responsabilità;
18. le spese e gli oneri tutti per l'effettuazione di indagini, controlli, prove di carico, verifiche necessarie alla progettazione ed esecuzione dell'impianto;
19. gli eventuali piani di monitoraggio e le relative campagne di monitoraggio del rumore, nonché gli oneri relativi alle misure da adottare per il contenimento delle polveri derivanti dalle lavorazioni richieste dall'appalto in misura tale da rispettare la vigente normativa e comunque da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti ed ai terzi;
20. gli oneri derivanti dall'adozione di tutte le misure e cautele necessarie alla minimizzazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dell'impianto.

Art. 4 – SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE

Sono a carico del Concessionario senza diritto di rivalsa:

- le spese contrattuali;

- le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
- spese di progettazione;
- le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione del cantiere e all'esecuzione dei lavori;
- le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dalla consegna alla data di emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

A carico dell'Appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri, che, direttamente o indirettamente gravano sui lavori e sulle forniture oggetto dell'appalto.

Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) se prevista dalle normative vigenti.