

## BOZZA

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E ..... RELATIVA AD UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE NELL'AMBITO DEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO" DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.2 'NAVILE' (EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO) - LOTTO N - 2 - APPROVATO CON DELIBERA ODG N. 161 DEL 10 LUGLIO 2006.**

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... avanti a me ..... sono presenti i signori:

Arch. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ che interviene nel presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_

Dott. \_\_\_\_\_ legale rappresentante ..... \_\_\_\_\_ C.F. e p.IVA \_\_\_\_\_ successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_

in virtù dei poteri conferitigli mediante \_\_\_\_\_ detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità

Premesso che:

l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale agevolata oggetto della presente convenzione è disciplinata dal piano particolareggiato R5.2 Navile e relativa convenzione urbanistica stipulata in data 12 giugno 2007 a rogito notaio Dott. Federico Stame, rep. N. 50604/18989 registrato a Bologna il 18/06/2007 al n. 5030 e ivi trascritto in data 22/06/2007 all'art. 21635 nonché dall'atto integrativo alla convenzione urbanistica stipulato in data 3 dicembre 2009 con rogito del Notaio Dr. Domenico Damascelli rep.n. 5035/3371;

A seguito di procedura ad evidenza pubblica successiva al piano delle alienazioni del Comune, con Bando Pubblico PG n. \_\_\_\_\_ il Comune di Bologna, ha ceduto a \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_, c. fiscale/p IVA n° \_\_\_\_\_, l'area edificabile denominata lotto N - 2, della capacità edificatoria complessiva di mq 10.950 di Su, posta in Bologna, via ....., oggetto del piano particolareggiato R5.2 – Navile, per la realizzazione di un fabbricato comprendente:

n° ..... alloggi destinati alla locazione a canone concordato/vendita a canone calmierato, pari a 2.976,95 mq di Su;

n° ..... alloggi destinati alla proprietà senza obbligo di convenzionamento, pari a 7.623,05 mq di Su; nonché locali da adibire ad uso diffusivo per una Su di mq 350 senza obbligo di convenzionamento;

Gli alloggi oggetto della presente convenzione possono essere alienati o locati alle condizioni di cui ai successivi artt. 7 e 8.

.....quale avente causa del Comune di Bologna subentra pertanto negli obblighi da questo assunti con la citata convenzione rep n. 50604/18989 e l'atto integrativo rep n. 5035/3371; in particolare, agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pro-quota, all'allacciamento alla centrale di Trigenerazione di pertinenza esclusiva del comparto R5.2 ex Mercato Navile, per il riscaldamento ed il raffrescamento degli alloggi e alla partecipazione agli oneri del Consorzio degli attuatori, costituito in data 16 aprile 2008 con rogito Notaio dr. Domenico Damascelli rep.n. 1390/853 registrato a Bologna in data 5/5/2008 n. 5693, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come definito in dettaglio al successivo art.5 bis.

gli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione primaria e successive varianti a carico del Consorzio degli attuatori della ZIS R5.2 Navile sono depositati agli atti del Comune, PG n. 169137/12;

in data 15 maggio 2017 con OdG n. 205 è stata approvata la variante normativa al piano particolareggiato in oggetto, che prevede la possibilità all'attuatore del Lotto N di utilizzare la superficie accessoria interrata al di sotto del lotto 2;

che ..... ha presentato in data ..... il permesso di costruire per l'intervento sopra descritto sull'area assegnata, richiesta annotata al PG n. ....;

	uso	Su	%
<b>LOTTO N - 2</b>			
Su locazione convenzionata / vendita convenzionata	ex U1 – abitazioni, abitazioni collettive, residence, collegi, convitti e studentati	2.976,95	27,19
Su libera	ex U1 - abitazioni, abitazioni collettive, residence, collegi, convitti e studentati	7.623,05	69,61
	ex U2/U4/U5/U6/U7 - altri usi	350,00	3,20
<b>Totale</b>		<b>10.950,00</b>	<b>100,00</b>

Il terreno del lotto N-2 ceduto è identificato al catasto terreni del comune di Bologna come segue:

**lotto N:** foglio 112 mappali 314, 382, 317, 353 e 380;

**lotto 2:** foglio 112 mappali 390,377 e 367.

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue:

#### **Art.1 Oggetto della convenzione**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI**

1. Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e degli alloggi individuate nel progetto presentato per il permesso di costruire PG n. .... sono rispondenti alle norme del Piano Regolatore '85 e al "piano particolareggiato" approvato con delibera OdG n. 161 del 10 luglio 2006,

in conformità a quanto previsto dall'art. 12 - Strumenti urbanistici preventivi del PRG '85 - del POC vigente approvato con OdG n.144/09, nonché alla legge 457/78.

2. In particolare la superficie utile di progetto degli alloggi convenzionati è di mq ....., mentre la relativa superficie complessiva effettiva è di mq .....

3. Si riporta, pertanto, di seguito la tabella relativa all'abbinamento alloggi - cantine - autorimesse ed alla suddivisione delle superfici accessorie condominiali, precisando:

Su = Superficie utile.

Sa = Superficie accessoria.

Snr = Superfici non residenziale.

Sc = Superficie complessiva.

### **Tabella superfici progetto**

Progress alloggio	Rif. titolo abilitativo alloggio	Piano	Su alloggio	Sa priv. f.t. alloggio (logge, balconi..)	Snr cond. f.t. quotaparte	Rif. titolo abilit .box	Sp box	Snr cond. int. quotaparte (esclusa Sp. cond. corselli e 2 ruote)	Sp cond. Int corselli e veicoli 2 ruote	Snr tot. Compet. alloggio	Sc = Su + 0,6 Snr. tot
1											
2											
3											

4. Qualora..... Realizzi una superficie inferiore a quella consentita, è obbligata a convenzionare comunque l'intera quota di superficie prevista dal presente articolo.

Gli alloggi oggetto della presente convenzione possono essere alienati e/o locali alle condizioni di cui ai successivi artt. 7 e 8.

### **Art. 3 - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. I lavori devono iniziare ed essere ultimati entro i termini previsti nel permesso di costruire e successive proroghe.

2. Per eventuali proroghe dei termini relativi alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale e della normativa comunale vigente in materia.

### **Art. 4 - SERVITU' DI USO PUBBLICO**

1. Le aree individuate nell'allegata planimetria sono gravate da servitù perpetua di uso pubblico.

### **Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite in conformità al progetto oggetto di titolo abilitativo e devono essere ultimate nel termine stabilito nel titolo medesimo.

2. Per gli obblighi già assunti dal Comune di Bologna relativi alle opere di urbanizzazione primaria già assolte per la quota del lotto N - 2 il ..... ha versato €

in data ..... con .....

3. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio Mercato Navile ha presentato al Comune di Bologna alla stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del "piano particolareggiato" del comparto R5.2 "Navile" idonea garanzia fideiussoria per l'importo complessivo delle opere, maggiorato del 30%.

4. L'importo sarà aggiornato a cadenza biennale in relazione all'indice Istat fabbricati.

5. Per tutto quanto concerne le opere di urbanizzazione: termini di inizio ed ultimazione lavori, modalità di realizzazione, alta sorveglianza, collaudo con particolare riferimento a quello relativo alle opere a verde, riduzione e svincolo fideiussioni, manutenzione delle opere fino al collaudo, le parti richiamano le clausole previste nella convenzione urbanistica per l'attuazione del "piano particolareggiato" approvata con deliberazione n. OdG n. 161 del 10 luglio 2006 e stipulata, a cura del notaio dott. Federico Stame, in data 12 giugno 2007, rep. n. 50604/18989, come integrata con successivo atto in data 3 dicembre 2009 a rogito del notaio dott. Domenico Damascelli rep.n. 5035/33710;

#### **Art. 5 bis- ONERI DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALLA PROPRIETA'**

1. Si da atto che la proprietà ha corrisposto, alla stipula del rogito, il costo delle opere di urbanizzazione primaria di competenza del lotto N-2, in quota parte al Comune di Bologna e al Consorzio, restando obbligati alla corresponsione della eventuale quota di congruaggio sulle opere realizzate o da realizzare.

2. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria relative al comparto R 5.2, realizzate e da realizzare a cura del Consorzio Mercato Navile, ammonta, ad oggi, ad € 31.770.369,04, di cui l'importo di € 3.115,402,39, all'atto di trasferimento della proprietà costituisce la quota di pertinenza del lotto N-2.

3. La sistemazione delle aree ad uso pubblico comprese nel lotto, dovrà essere conclusa contestualmente al termine di fine lavori del permesso di costruire del fabbricato.

4. Le aree ad uso pubblico individuate con apposita simbologia grafica nella planimetria allegata comprese all'interno del lotto, al solo scopo della verifica della regolare esecuzione, dovranno essere collaudate contestualmente alle opere di urbanizzazione e successivamente consegnate in uso pubblico, pur rimanendo in proprietà dei soggetti attuatori. Su tali aree sarà di competenza dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Il corrispettivo per oneri di urbanizzazione secondaria relativamente alla porzione di fabbricato oggetto di convenzione ammonta a Euro ....., pari a 61,87 €/mq di Su realizzata.

6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti nella misura prevista dalla delibera comunale in materia all'interno del permesso di costruire.

#### **Art. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

1. Il..... assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti

approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

#### **Art.7 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

1. Il canone di locazione di ciascun alloggio è calcolato applicando quanto disposto dalla legge n. 431/1998 articolo 2, comma 3, secondo la disciplina attuativa contenuta nell'Accordo Territoriale valevole per il comune di Bologna in vigore al momento della stipula dei contratti.

2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

3. Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

#### **Art.8 CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione risultante dal rapporto tra il costo globale dell'intervento ed il numero di mq di superficie complessiva – Sc = Su + 60% (Snr+Sp) – effettivamente realizzata è determinato in Euro .....al mq di Sc:

2. Tale prezzo è ottenuto dalla somma dei seguenti importi per mq di superficie complessiva:

<b>CALCOLO PICA - EDILIZIA CONVENZIONATA</b>			
Su edilizia convenzionata dovuta mq 2.976,95			
Su edilizia convenzionata da progetto mq .....			
<b>Sc</b>	..... mq		<b>Totale</b>
<b>A</b>	<b>Costo dell'area</b>		
	Costo area rogito	.....	Incidenza sulla Su conv.= ..... .....
<b>B</b>	<b>Costo di costruzione</b>		
	Cc base marzo 2003	1.030,00	
	Aggiornamento a marzo 2017	31,7%	
	Maggiorazione per bonifica	.....	.....
<b>C</b>	<b>Oneri di urbanizzazione primaria U1</b>		
	Importo senza IVA con spese tecniche (4%)	31.770.369,04	Incidenza sulla Su conv = ..... .....
<b>D</b>	<b>Oneri di urbanizzazione secondaria</b>		
	61,87 cost. euro/mq di Su		Incidenza sull Su conv = ..... .....
<b>E</b>	<b>Spese generali</b>		
	15% voci A+B+C		.....
<b>PICA</b> (prezzo medio iniziale degli alloggi sulla Sc)			.....

ed indica il prezzo medio iniziale degli alloggi con riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla relazione tecnica, al progetto e alle relative varianti esistenti agli atti del Comune.

3. Il prezzo definitivo al mq di cessione degli alloggi, potrà variare in misura non superiore al 5% (cinque per cento) in più o in meno del prezzo medio sopra determinato, in funzione della posizione di ciascun alloggio (piano, esposizione, affaccio, ecc.) fermo restando il costo globale dell'intervento.

4. Il prezzo di cessione dei singoli alloggi, sarà aggiornato, per la sola parte relativa al costo di costruzione all'atto della cessione degli alloggi sulla base:

- delle variazioni dei costi di costruzione, desunte dagli indici mensili nazionali ISTAT, intervenute nel periodo di tempo che va dalla data cui il prezzo stabilito si riferisce, alla data di inizio lavori;
- della revisione prezzi, calcolata tenuto conto di un avanzamento lavori presunto in quote mensili costanti (andamento lineare) per il periodo intercorrente tra l'inizio lavori ed il termine lavori stabilito dal titolo abilitativo o da eventuali proroghe;
- delle variazioni degli indici mensili nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (numeri indici del costo della vita) intervenute nel periodo che va dal termine finale dei lavori, come specificato sopra, alla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione dell'alloggio e ciò solo nel caso di alloggi per il quali non sia intervenuta l'assegnazione o il compromesso di vendita.

5. Il prezzo di cessione potrà altresì essere aggiornato sulla base della spesa effettivamente sostenuta per le opere di urbanizzazione risultante da certificato di collaudo formalmente approvato.

6. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, l'attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo di costruzione superiore al 10% del costo di cui al punto A, secondo comma del presente articolo.

7. Nelle vendite successive alla prima il prezzo non potrà superare il corrispettivo definito nella cessione precedente ed aumentato proporzionalmente alle variazioni intervenute nei numeri indici ISTAT vita nazionale sino alla data dell'atto di compravendita nonché diminuito in ragione del degrado (1% annuo a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 10° anno).

8. Al valore sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente alla data di cessione, aggiornate e deprezzate come sopra indicato.

#### Art. 9 - REQUISITI DEGLI UTENTI DEGLI ALLOGGI

I componenti il nucleo familiare che intenda acquistare ovvero locare un alloggio, nei termini della presente Convenzione, non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al

50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato in qualsiasi comune della Città Metropolitana di Bologna e adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

#### **Art. 10 - ULTERIORI OBBLIGHI DELL'ATTUATORE**

1. L'attuatore si obbliga a segnalare od inserire nei rogiti di vendita le clausole di cui agli artt. 7, 8 e 9 nonché le sanzioni relative in caso di mancata ottemperanza a dette disposizioni.
2. Gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione e dovranno, pertanto, inserire in ogni atto di trasferimento le clausole richiamate nel comma precedente.
3. Il Comune si riserva di richiedere all'attuatore che venga depositata copia del rogito di alienazione del singolo alloggio presso il Quartiere territoriale competente qualora il Quartiere stesso ne faccia richiesta.

#### **Art. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

1. La convenzione vincola l'attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 10 (dieci) dalla data di stipula.

#### **Art. 12 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

#### **Art. 12 - SANZIONI**

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione di cui agli artt. 7 e 8 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di canone eccedente ai sensi dell'art. 18, comma 5 del DPR del 6 giugno 2001 N. 380.
2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione delle obbligazioni diverse da quelle di cui al comma 1 nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
3. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 16 del DPR del 6 giugno 2001 N. 380 inerente al costo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, maggiorato del 100% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

#### **Art. 13 - SPESE**

1. Sono a carico di..... tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune.

#### Art. 14 – ALLEGATI

1. Faranno parte integrante del presente atto i seguenti allegati relativi al Permesso di Costruire del nuovo edificio all'interno del Lotto N - 2, PG n..... del ....., in corso di rilascio, e precisamente:

- A) Planimetria con evidenziate aree ad uso pubblico;
- B) Planimetrie con evidenziate le unità immobiliari da convenzionare;
- C) Accordo Territoriale PG n. 57431 del 26/09/2017