

COMUNE DI CASTENASO

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO ANS C2.1(PORZIONE NORD) APPROVATO CON DEL. G.C. N.145 DEL 22/12/2011

N° PROT. U.T.

LE PROPRIETA':

Acer Servizi s.r.l.
Comune di Castenaso
Coop.va Murri
Futura Costruzioni s.r.l.
Immobiliare Castenaso s.r.l.
Immobiliare Fiordaliso s.r.l.
Schibuola Costruzioni s.r.l.
Venturoli Costruzioni s.r.l.

PROGETTO DI VARIANTE:

Arch. Silvia Baietti

Arch. Gianna Spirito

ELABORATO :

19.2V

SCALA :

DATA : Settembre 2014

AGGIORNAMENTI :

OGGETTO TAVOLA :

SCHEMA DI CONVENZIONE **ERS**

1	Dicembre 2014	5	
2		6	
3		7	
4		8	

**SCHEMA DI AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
DA REALIZZARE NEL COMPARTO ANS_C2.1 - PORZIONE NORD**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____.

- gg mese anno -

In Bologna via _____.

Avanti a me dottor _____, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi residente, sono presenti i signori:

Da una parte:

RUSCELLONI ing. FABRIZIO, nato a Reggio Emilia il 20 maggio 1955, domiciliato ai fini di questo atto in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in forza dei poteri conferiti ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, con incarico del Sindaco del _____ prot. _____, che si trova allegato all'atto da me autenticato in data _____ rep. _____, per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CASTENASO" con sede in comune di Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, codice fiscale 01065340372, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31 gennaio 2011;

Dall'altra parte:

STEFANO ing. FARNETI nato a Forlì (FC) il 02 marzo 1953 domiciliato ai fini del presente atto in Bologna, p.zza Caduti di San Ruffillo n. 5, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante per conto ed in rappresentanza della società:

"COOPERATIVA MURRI" con sede in Bologna (BO) piazza Caduti di San Ruffillo n. 5, partita I.V.A. 00323590372, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 00323590372, numero R.E.A.:163098, in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione della società in data 18 maggio 2011, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore di ERS del comparto ANS_C2.1;

VENTUROLI ing. STEFANO, nato a Bologna (BO) il 23 ottobre 1974, domiciliato a Bologna (BO), via del Genio n. 3/3, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di co-Amministratore, per conto ed in rappresentanza della società:

"VENTUROLI COSTRUZIONI S.R.L." (già **LUOGO GRANDE S.R.L."**) con sede in Bologna (BO) Via Battindarno n. 87, capitale sociale euro 10.000,00, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 02766601203, numero R.E.A.: 465593, autorizzato dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 aprile 2009, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore" di ERS del comparto ANS_C2.1;

CAPPELLO avv.ssa CARMELA, nata a Polla (SA) il 15 giugno 1965, domiciliata ai fini del presente atto in Bologna, Piazza della Resistenza n. 4, la quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, per conto ed in rappresentanza della società:

"ACER SERVIZI S.R.L." - società a socio unico - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'Azienda casa Emilia-Romagna della provincia di Bologna - con sede in Bologna (BO) Piazza della Resistenza n. 4, capitale sociale euro 110.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 02279411207, numero R.E.A.: 426744; per dare esecuzione alla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio 2012 n. 76 - oggetto 1 nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore di ERS del comparto ANS_C2.1;

CATERINO GIUSEPPE nato a Foggia il 15 aprile 1964, domiciliato per la carica San Giorgio di Piano (BO) via Ossola n. 14, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza delle società:

"IMMOBILIARE CASTENASO S.R.L." con sede in San Giorgio di Piano (BO) via Ossola n. 14, capitale sociale euro 10.000,00, partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 02788071203, numero R.E.A.: 467549, autorizzato dai patti sociali, titolare di diritti edificatori che saranno trasferiti nel comparto in oggetto, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore di ERS del comparto ANS_C2.1;

GUARALDI ALBANO, nato a Cento (FE) il 2 agosto 1959, domiciliato per la carica a Bologna via Fontana n. 5, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza delle società:

"FUTURA COSTRUZIONI S.R.L." con Unico Socio con sede in comune di Bologna (BO), via Fontana n. 5, capitale sociale euro 520.000,00, partita I.V.A. 03937240376, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 03937240376, numero R.E.A.: BO - 327487, autorizzato dai patti sociali, titolare di diritti edificatori che saranno trasferiti nel comparto in oggetto, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore di ERS del comparto ANS_C2.1.

SCHIBUOLA ing.GIUSEPPE, nato a Villadose (RO) il 15 febbraio 1954, domiciliato per la carica a Villadose (RO) via Umberto I n. 23, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante per conto ed in rappresentanza delle società:

"SCHIBUOLA COSTRUZIONI S.R.L." con sede in comune di Villadose (RO), via Umberto I n. 23, capitale sociale euro 100.000,00 partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 01347990291, numero R.E.A.: RO - 148288, autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28.02.2013 titolare di P.d.C.n° 6590 Comune di Castenaso del 26.07.2012 ,nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore" di ERS del comparto ANS_C2.1.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

premesse che

- il Consiglio Comunale di Castenaso ha approvato con deliberazione n. 16 del 25.03.2010 (in vigore dal 14 aprile 2010) il Piano Operativo Comunale 2009 - 2013 e in particolare gli allegati accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 sottoscritti in data 24/03/2009 (allegato 1 al POC), 24/03/2009 (allegato 3 al POC), 02/04/2009 (allegato 2 al POC), e 24/02/2010 (allegato 1bis al POC);
- la Giunta Comunale di Castenaso ha approvato con deliberazione n. 145 del 21 dicembre 2011 il PUA del comparto ANS_C2.1 - porzione nord, nonché i relativi schemi di convenzione (convenzione urbanistica e convenzione per l'attuazione dell'ERS);
- il PUA è entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR;
- in data 16/05/2012 sono state stipulate a rogito Notaio Dott. Andrea Errani la convenzione urbanistica (Rep. n. 86816 Matrice n. 28722) e la convenzione per l'attuazione dell'ERS (Rep. n. 86818 Matrice n. 28724);
- il Consiglio Comunale di Castenaso ha approvato con deliberazione n. ____ del _____ (in vigore dal _____) la variante n. 3 al Piano Operativo Comunale e in particolare gli allegati accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 sottoscritti in data 13/06/2014 (allegati 1ter e 2bis al POC) con valore ed effetto di Variante al PUA del comparto ANS_C2.1 - porzione nord, nonché i relativi schemi di convenzione aggiornati (convenzione urbanistica e convenzione per l'attuazione dell'ERS)
- la variante al POC con valore ed effetto di variante al PUA è entrata in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR;
- la convenzione urbanistica aggiornata - stipulata in data odierna - è da intendersi qui integralmente richiamata;

- deve ora procedersi alla stipula dell'aggiornamento della convenzione per l'attuazione dell'ERS;
- in adempimento degli obblighi assunti negli accordi di pianificazione allegati al POC nell'ambito della presente convenzione viene regolamentata anche la realizzazione della quota di ERS proveniente dal comparto di Marano;

Tutto ciò premesso e confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti, che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "soggetti attuatori" si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1. scopo ed oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione degli interventi edilizi residenziali in riferimento alla quota di edilizia sociale da realizzare all'interno del comparto ANS_C2.1 - nord, così articolata secondo lo schema che si allega al sotto la lettera "A".

Art. 2. normativa di riferimento

La presente convenzione viene redatta nel rispetto e in conformità alle vigenti disposizioni regionali in materia di intervento pubblico nel settore abitativo.

In caso di entrata in vigore di nuove disposizioni nazionali, regionali e/o comunali, alle quali il presente schema tipo debba obbligatoriamente adeguarsi, il medesimo sarà aggiornato con determinazione dirigenziale, senza che ciò ne comporti la necessità di riapprovazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 3. edificazione dell'area e caratteristiche degli alloggi

Le caratteristiche dell'intervento edilizio del comparto sono quelle previste nel piano urbanistico attuativo approvato dalla Giunta Comunale in data 22 dicembre 2011 e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale in data _____, con una superficie utile massima edificabile pari a mq. 25.078,00 e destinazioni d'uso ammesse previste nell'art. 2, punto 4) delle Norme di Attuazione del POC.

Le caratteristiche tipologiche, qualitative e costruttive degli alloggi convenzionati dovranno garantire i medesimi requisiti previsti nel restante intervento ed essere conformi al Regolamento Urbanistico Edilizio in vigore.

Art. 4. opere di urbanizzazione

Relativamente alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, alle relative garanzie e al contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria si fa riferimento a quanto disposto nella convenzione urbanistica relativa al comparto ANS_C2.1 di via del Frullo firmata in data odierna, per atto da me ricevuto repertorio n. _____.

Art. 5. sistemazioni interne ai lotti e allacciamenti

Sono a carico dei soggetti attuatori le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno del comparto, così come meglio risulteranno specificate nei relativi premessi di costruire.

I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc. con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero eventualmente necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi non oltre l'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

Art. 6. servitù all'uso pubblico

L'area del lotto 10 individuata nell'elaborato n. 6.3V del PUA approvato, è gravata da servitù perpetua di uso pubblico.

La sistemazione di tale area dovrà essere conclusa contestualmente al termine di fine

lavori del permesso di costruire del fabbricato.

Su tale area sarà di competenza del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 7. alloggi oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale

Gli alloggi oggetto di cessione all'amministrazione comunale sono localizzati nei lotti 2 (n. 1 alloggio per mq 83,50) e 22 (n. 2 alloggi per complessivi mq 136,50).

La quota di Su oggetto di cessione all'amministrazione comunale da parte di ACER Servizi pari a mq 80 è localizzata nell'edificio realizzato da parte di ACER Servizi s.r.l. in via Majorana n. 7, sul terreno identificato catastalmente al foglio 26 mappale 945 dell'adiacente comparto C1.1E del previgente PRG.

Le Società Immobiliare Castenaso s.r.l. e Cooperativa Murri s.c. a r. l. potranno eventualmente allocare le superfici di cui al primo comma nel lotto 10 acquistandole da ACER Servizi s.r.l.

Gli alloggi saranno realizzati sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale sulla base dei progetti esecutivi redatti in conformità ai regolamenti comunali vigenti, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive e i costi presunti delle singole opere e nel rispetto delle istruzioni che verranno impartite in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico ad integrazione e perfezionamento del progetto.

Detto controllo sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico mediante sorveglianza in corso d'opera e verifica delle opere per un periodo di mesi 3 (tre) dalla dichiarazione di ultimazione da parte del Direttore dei Lavori.

In ogni caso il Soggetto Attuatore e concessionario è tenuto, a favore dell'Amministrazione Comunale per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile. La cessione gratuita al Comune dovrà essere effettuata entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori.

Art. 8. alloggi oggetto di vendita convenzionata

Gli alloggi oggetto di vendita convenzionata sono localizzati nei lotti 1, 2, 9, 10, 13, 16, 22, 23.

1. (prezzo iniziale di cessione degli alloggi)

Il prezzo unitario di cessione degli alloggi relativi oggetto di vendita convenzionata, di cui alla presente convenzione, è pari a €. 2.470,00 al mq di SLV (superficie lorda vendibile), definita come segue:

- 100% della superficie interna degli alloggi
- 100% della superficie dei muri esterni non confinanti con altri alloggi e parti comuni
- 50% della superficie dei muri confinanti con altri alloggi e parti comuni
- 100% della superficie netta delle logge racchiuse su tre lati
- 50% della superficie netta dei balconi/terrazze e parti di logge non racchiuse da tre lati
- 25% dei lastrici
- 50% della superficie netta delle autorimesse chiuse e delle cantine di pertinenza dell'alloggio
- 30% della superficie netta dei posti macchina coperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio
- 10% della superficie netta dei posti macchina scoperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio
- 10% della superficie dei giardini di esclusiva pertinenza dell'alloggio per una superficie totale fino a 100 mq
- 5% della superficie dei giardini di esclusiva pertinenza dell'alloggio per la superficie eccedente i 100 mq.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) risultante dal prodotto del prezzo unitario per la superficie complessiva del singolo alloggio comprende ogni onere, seppur imprevisto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna

dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di trasferimento della proprietà.

2. (revisione e rivalutazione del prezzo iniziale di cessione)

Il prezzo unitario di cessione degli alloggi oggetto di vendita convenzionata non subirà aggiornamenti per i primi due anni dalla data di firma dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 (13/06/2014); a partire dal 1 gennaio successivo alla scadenza del termine precedente (01/01/2017), e per i permessi di costruire rilasciati dopo tale data, dovrà essere aggiornato ad un valore pari al 80% della media del valore dei fabbricati (normali, stato conservativo ottimo) rilevati dall'Ufficio Provinciale di Bologna dell'Agenzia del Territorio per il comune di Castenaso.

Il prezzo iniziale di cessione delle singole unità immobiliari (PICA) non subirà incrementi revisionali durante il corso dei lavori.

Il PICA potrà variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo complessivo dell'intero edificio.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore potrà apportare migliorie ed adattamenti a condizione che la spesa per tali migliorie non comporti un aumento superiore al 10% del PICA.

Le variazioni del PICA di cui ai due commi precedenti possono cumularsi percentualmente tra loro fino ad un massimo del 15% del PICA.

Per le vendite successive alla prima, il PICA sarà rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione stesso.

Il prezzo di cessione/assegnazione pari al PICA aggiornato è ridotto, a partire dal sesto anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, nella misura dell'1 per cento annuo per i primi 15 anni e dello 0,5 per cento per i successivi anni.

Il prezzo massimo di cessione/assegnazione è incrementato del valore, documentato, conseguente a eventuali interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d), del d.p.r. 380/2001, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

3. (alienazioni successive alla prima cessione)

Le unità immobiliari di cui al presente articolo potranno essere successivamente vendute a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. _____ e al prezzo rivisto e rivalutato secondo i principi del presente articolo. I presenti vincoli alla cessione degli alloggi hanno la durata della convenzione.

4. (obblighi di trascrizione)

I soggetti attuatori si obbligano a segnalare o inserire nei rogiti di vendita le clausole di cui agli articoli _____, nonché le eventuali sanzioni relative in caso di mancata ottemperanza a dette disposizioni.

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.

Il Comune si riserva di richiedere all'attuatore che copia del rogito di alienazione del singolo alloggio venga depositata presso il competente ufficio comunale qualora il Comune stesso ne faccia richiesta.

Art. 9. alloggi oggetto di locazione permanente a canone convenzionato

Gli alloggi oggetto di locazione permanente a canone convenzionato sono localizzati nel lotto 10.

1. (determinazione del canone di locazione)

Il canone di locazione annuo iniziale degli alloggi e delle autorimesse e/o posti auto di pertinenza è calcolato in €. 90,00 al mq di SLV (superficie lorda vendibile)

Art. 10. modalità di assegnazione degli alloggi

Le assegnazioni riferite a tutte le quote di ERS (sia quelle destinate alla vendita che quelle destinate alla locazione) ad eccezione di quelle relative agli alloggi oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale saranno gestite direttamente dai soggetti privati con il criterio della priorità alle categorie indicate al successivo articolo e con le seguenti modalità:

- comunicazione formale al Comune dell'apertura del bando interno di prenotazione gestito da cooperativa ovvero della lista di prenotazione dell'impresa;
- acquisizione della documentazione indicata all'art. 12 per la verifica dei requisiti di priorità;
- trasmissione al Comune dell'elenco degli assegnatari e della relativa documentazione acquisita entro 30 giorni dalla chiusura del bando di prenotazione o dalla scadenza dei sei mesi dall'inizio dei lavori;

Gli alloggi e le autorimesse/posti auto di pertinenza potranno essere dati in locazione solo dal rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

Art. 11. requisiti degli assegnatari

Gli assegnatari/conduttori degli alloggi devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato, purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D. Lgs.27.05.1998, n. 286, e successive modificazioni e integrazioni;
- qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini comunitari o extracomunitari è richiesta la residenza in un comune del territorio nazionale per tutti i componenti del nucleo familiare del richiedente;
- non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel Comune di Castenaso o in comuni contermini. Tale requisito dovrà essere posseduto:
- in caso di locazione al momento della stipula del relativo contratto;
- in caso di vendita alla sottoscrizione dell'atto preliminare d'acquisto debitamente registrato o in difetto di questo dell'atto notarile di compravendita.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di esso sono attribuiti ad altri soggetti;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del soggetto interessato, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie utile almeno pari a 30 mq., con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due. La superficie utile (calpestabile) deve essere calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni e si arrotonda al metro quadro superiore.

Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi nel caso di locazione a termine, si intende:

- l'assegnatario/ locatario, il coniuge non legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione che di separazione dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i

figli minori e i figli maggiorenni a carico a norma di legge;

- l'assegnatario/ locatario e altre persone legate da vincoli di parentela o affinità entro il secondo grado, cointestatari dei contratti di locazione;

- l'assegnatario/locatario: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;

- l'assegnatario/locatario e il futuro coniuge/convivente (nel caso di nubendi o di coppie intenzionate a convivere more-uxorio). Non si considerano i nuclei familiari di provenienza.

Il competente servizio comunale e/o l'ente gestore provvedono all'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'art. 9 ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni.

I requisiti soggettivi in oggetto devono essere posseduti dai conduttori degli alloggi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e, anche se materialmente accertati successivamente, vanno riferiti alla medesima data.

Il rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione è subordinato al permanere dei requisiti di cui all'art. 9, accertato dal competente servizio comunale e/o ente gestore.

L'Amministrazione Comunale può modificare i requisiti per sopravvenute esigenze dettate da mutate norme di legge. Tali variazioni decorrono dal subentro di un nuovo conduttore.

Art. 12. requisiti di priorità

Con la sottoscrizione della presente convenzione i soggetti attuatori si impegnano ad assegnare gli alloggi di cui al precedente articolo in via prioritaria ai cittadini residenti o con attività lavorativa in Comune di Castenaso e alle giovani coppie di età non superiore ai 40 anni, categorie meglio definite come segue:

- residenza o attività lavorativa nel Comune di Castenaso: l'assegnatario deve essere già residente in Comune di Castenaso al momento della presentazione dell'istanza o avere attività lavorativa prevalente a Castenaso; il requisito dell'attività lavorativa è comprovato qualora nel Comune di Castenaso si trovi almeno una sede di lavoro e/o la sede legale dell'impresa;

- giovani coppie di età non superiore ai 40 anni: per giovane coppia si intendono nuclei costituiti da coniugi, da nubendi, da conviventi more uxorio o da persone intenzionate a convivere more uxorio in cui almeno uno dei due componenti non superi i 40 anni.

L'accertamento dei requisiti di priorità è effettuato dal competente servizio comunale entro 30 giorni dal ricevimento dell'elenco degli assegnatari completo della documentazione richiesta.

In caso di bando interno di prenotazione gestito da cooperativa tale priorità verrà a decadere al momento della chiusura del bando, in caso di impresa trascorsi 6 (sei) mesi dall'inizio dei lavori.

Art. 13. modalità di occupazione degli alloggi

Gli alloggi devono essere occupati entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione o dalla stipula dell'atto di vendita, in modo continuativo e direttamente dal conduttore o dall'acquirente e dal suo nucleo familiare.

L'occupazione dell'alloggio è attestata dall'assunzione nello stesso della residenza anagrafica da parte del conduttore o dall'acquirente e del suo nucleo familiare. Eventuali deroghe devono essere espressamente autorizzate dal servizio comunale competente e/o dall'ente gestore.

In caso di morte del conduttore, il contratto si trasferisce al coniuge e/o agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione a uso abitativo.

Art. 14. contratti di locazione

I contratti di locazione a termine devono:

- a) richiamare espressamente la presente convenzione stipulata con il Comune di Castenaso;

- b) riportare espressamente la seguente clausola: "L'alloggio deve essere occupato in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare";
- c) riportare espressamente la clausola che vieta al conduttore di concedere in sublocazione l'alloggio locato, pena la risoluzione di diritto del contratto. Detta clausola deve essere approvata per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;
- d) prevedere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione di cui al precedente punto c), la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune di Castenaso, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno;
- e) prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore.

Entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il proprietario dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, al competente servizio comunale e/o ente gestore.

In caso di recesso dal contratto d'affitto e di nuova locazione, il proprietario, oltre a darne immediata comunicazione al competente servizio comunale e/o ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui ai precedenti commi e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato dalla presente convenzione.

Non è richiesta integrazione della convenzione qualora la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determinata alla fine dei lavori, differisca di più o meno il 5% rispetto a quella indicata negli elaborati di PUA, fermo restando il numero di alloggi convenzionati e la loro superficie commerciale totale. A fine lavori è fatto obbligo al proprietario di consegnare una tabella definitiva, in cui verranno riportate le superfici reali degli immobili, il calcolo del canone e del prezzo di vendita convenzionali. La nuova tabella, firmata dalla ditta titolare dell'intervento e dal progettista, deve essere vistata dal competente servizio tecnico comunale.

Ogni anno, a partire dalla data di stipula del contratto di locazione, si procede automaticamente all'aggiornamento del canone d'affitto con adeguamenti pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). Qualora gli alloggi siano arredati in ogni loro vano abitabile, i canoni di locazione potranno avere un incremento massimo pari al 20% del canone previsto. Al fine di prevedere entrambe le ipotesi, il proprietario potrà indicare nella tabella di cui sopra sia il valore del canone mensile e annuale senza la previsione di arredo, sia il valore del canone maggiorato.

I canoni di locazione non sono comprensivi delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore. Le spese condominiali aggiuntive dovranno essere documentate dal proprietario e sottoposte al controllo del conduttore.

Non è possibile procedere alla locazione dell'alloggio disgiunto dalla prima autorimessa e/o posto auto di pertinenza.

E' possibile procedere alla singola locazione e a prezzo convenzionato dell'eventuale seconda autorimessa e/o posto auto di pertinenza all'alloggio, dando priorità a soggetti aventi i requisiti esplicitati all'art. 12. Il canone di locazione è dato dal canone mensile e annuale complessivo dell'alloggio (superficie utile e superficie di entrambe le autorimesse/posti auto) diminuito del canone mensile e annuale dell'alloggio con una sola autorimessa/posto auto (superficie utile e superficie della prima autorimessa/posto auto). Gli importi della singola autorimessa/posto auto dovranno essere esplicitati nella tabella di cui sopra.

Per tutto quanto non previsto dovranno essere osservate le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso abitazione.

Nel caso in cui l'intervento oggetto della presente convenzione sia beneficiario di un finanziamento pubblico, le relative prescrizioni potranno prevalere qualora non determinino un aumento del canone mensile e annuale di locazione rispetto agli

importi già definiti e comunque previa revisione di detti importi in funzione del contributo percepito.

Art. 15. vendita dell'area o dell'intervento edilizio

L'area o l'intervento edilizio potranno essere compravenduti dopo la firma della presente convenzione, fermo restando i seguenti obblighi:

- il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente convenzione e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente;
- copia del contratto di compravendita, con gli estremi di registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata al competente servizio comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso;
- il soggetto acquirente procederà alla richiesta di voltura del permesso di costruire e provvederà ad adempiere a tutti gli obblighi previsti nell'ambito del procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo.

Art. 16. durata della convenzione

La presente convenzione vincola i soggetti attuatori della quota ERS e/o i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per 25 anni, decorrenti dalla data di stipula della primitiva convenzione (16/05/2012). In particolare, per quanto riguarda l'obbligo e le modalità di locazione, la durata della presente convenzione è di 25 anni, decorrenti dalla data di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità degli alloggi.

Art. 17. obblighi

I proprietari degli immobili e/o i loro eventuali aventi causa si obbligano, in caso di vendita, a trascrivere espressamente nell'atto di compravendita tutti i patti, condizioni e vincoli della presente convenzione, relativamente alle unità abitative compravendute, per la durata di anni 25 a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 18. sanzioni

Le parti, preso atto della particolare valenza economica e sociale dello strumento urbanistico disciplinato dalla presente convenzione, concordano sulla corretta quantificazione delle seguenti sanzioni:

- a) nel caso di mancata consegna all'amministrazione comunale della quota di alloggi oggetto di cessione gratuita nei termini previsti all'art. 7 ultimo comma della presente convenzione al soggetto attuatore sarà applicata una penale pari a €. 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato;
- b) nel caso di vendita di un alloggio senza rispettare il prezzo massimo stabilito dalla presente convenzione, la differenza di prezzo dovrà essere restituita dal proprietario all'acquirente, comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore dell'Amministrazione Comunale, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;
- c) nel caso di locazione di un alloggio a un canone superiore a quello massimo previsto dalla presente convenzione, la differenza di canone dovrà essere restituita dal proprietario al conduttore, comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal proprietario a favore dell'Amministrazione Comunale, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;
- d) nel caso di ingiustificato ritardo nella locazione di un alloggio, dovrà essere versata dal proprietario all'Amministrazione Comunale, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio, una penale pari al

canone di locazione per ogni mese di ritardo, considerando mese intero ogni periodo superiore ai 15 giorni. Tale somma sarà utilizzata nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto.

Trascorsi i termini previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà procedere al recupero coattivo delle somme dovute dal proprietario.

L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione delle obbligazioni diverse da quelle di cui ai commi precedenti nascenti dalla presente convenzione, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 31 della Legge Regionale 15/2013 inerente al costo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, maggiorato del 100% (cento per cento) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Art. 19. spese contrattuali, imposte e tasse

Tutte le spese e le competenze inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto sono a carico del titolare del permesso di costruire. Tutti i contratti di locazione e i rogiti di compravendita dovranno essere registrati ai sensi del D.P.R. 131/86 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 20. disposizioni finali

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.

Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

Ai fini della trascrizione del presente atto, le parti danno atto che le aree interessate dalla presente convenzione sono distinte al catasto terreni come segue:

Comune di: CASTENASO

Foglio 26

- mappale 954 di Ha 00.00.65 R.D.E. 0,78
- mappale 959 di Ha 00.19.62 R.D.E. 23,41
- mappale 960 di Ha 00.18.74 R.D.E. 22,36
- mappale 1030 di Ha 00.13.46 R.D.E. 16,06
- mappale 975 di Ha 00.01.31 R.D.E. 1,56
- mappale 976 di Ha 00.01.86 R.D.E. 2,22
- mappale 980 di Ha 00.00.09 R.D.E. 0,11
- mappale 981 di Ha 00.09.20 R.D.E. 10,98
- mappale 983 di Ha 00.06.05 R.D.E. 7,22
- mappale 988 di Ha 00.00.60 R.D.E. 0,84
- mappale 1041 di Ha 00.00.06 R.D.E. 0,07
- mappale 995 di Ha 00.01.27 R.D.E. 1,78
- mappale 996 di Ha 00.17.73 R.D.E. 24,81
- mappale 1021 di Ha 00.01.58 R.D.E. 2,21
- mappale 1035 di Ha 00.00.45 R.D.E. 0,63
- mappale 1033 di Ha 00.00.23 R.D.E. 0,32
- mappale 968 di Ha 00.02.18 R.D.E. 3,05
- mappale 1056 di Ha 00.17.15
- mappale 1057 di Ha 00.05.78
- mappale 1058 di Ha 00.21.94
- mappale 1059 di Ha 00.03.72 R.D.E. 4,44
- mappale 1062 di Ha 00.01.64 R.D.E. 1,72
- mappale 1063 di Ha 00.02.31 R.D.E. 3,23

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti.

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore _____ il presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su _____ fogli per _____ facciate intere e fino a qui di questa _____.

F.to Stefano Farneti

F.to Stefano Venturoli

F.to Carmela Cappello

F.to Giuseppe Caterino

F.to Albano Guaraldi

F.to Fabrizio Ruscelloni

F.to Giuseppe Schibuola

F.to Notaio