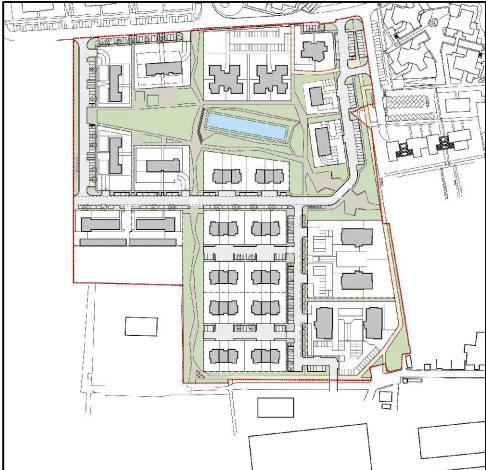





COMUNE DI CASTENASO

PROVINCIA DI BOLOGNA

COMPARTO VILLANOVA ANS C2.4

PROPRIETA'	PROGETTO	DOCUMENTI
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		Schema di convenzione - ERS
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		

TECNICI		
	STUDIO GBA Arch. Gianluca Brini Arch. Luca Pedrazzi	
 Ing. GIAN FRANCO GIOVANNINI Studio INGEGNERIA ARCHITETTURA URBANISTICA	STUDIO GIOVANNINI Ing. Gian Franco Giovannini Ing. Roberto Tranquilli	
	STUDIO TEAM WORK S.C.A.R.L. Arch. Ing. Nicola Zanni	

A	1	a
B	2	b
C	3	c
D	4	d
E	5	e
F	6	f
G	7	g
H	8	h
I	9	i
L	10	l
M	11	m
N	12	n
O	13	o
P	14	p
Q	15	q
R	16	r
S	17	s
T	18	t
U	19	u
V	20	v
Z	21	z

COMUNE DI CASTENASO
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO ANS_C2.4

GIUSTA SOTTOSCRIZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE
N. 20 DEL 24 MARZO 2000, FIRMATO IL 20/04/2017, PROT. GEN. 0006642

POC delib. C.C. del

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PER L'ATTUAZIONE DELLA QUOTA DI EDIFICAZIONE DA DESTINARE AD EDILIZIA
RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) ALL'INTERNO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO ANS_C2.4 VILLANOVA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno del mese di - - in
via n.

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., 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.
..... del

Dall'altra parte:

▪ la società **DIPIERRI REAL ESTATE SRL**
.....
.....;

▪ la società **ABITARE VILLANOVA SRL**
.....
.....;

▪ **"CASTENASO IMMOBILIARE S.R.L."**
.....
.....;

in seguito denominati "soggetti attuatori", comparenti della cui identità personale io Notaio
sono certo.

Visti:

- la Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- il DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni;

- la Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 e successive modificazioni;
- la Legge Regionale 30.07.2013, n. 15 e successive modificazioni;
- il Decreto legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e successive modificazioni;
- la strumentazione urbanistica vigente e cioè:
- il PSC e il RUE approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 e n. 2 del 14.01.2009 ed in vigore dal 25 febbraio 2009 e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale "POC 3" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ____ del ____/____/____ ed in vigore dal ____/____/____ e gli accordi sottoscritti in data ____/____/____ e ____/____/____ ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 (allegati n. ____ e n. ____ al POC 3);
- la destinazione dell'area di proprietà dei soggetti sopra indicati, già catastalmente individuata al foglio 36, mappali 56 - 57 - 58 - 439 - 895 - 593 - 466 - 873 - 875 - 626 - 879; le aree demaniali individuate catastalmente al foglio 36, mappali 481 parte - 482 parte; area che nel POC è definita come "Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS C2.4 - Villanova".

Premesso che il PUA oggetto della presente convenzione prevede le seguenti opere extracomparto:

1. realizzazione della riqualificazione di via Baden Powell;
2. realizzazione di un asilo nido;
3. realizzazione del 2° stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze comunali (di competenza di un solo soggetto attuatore, la Società Castenaso Immobiliare srl);

Esaminati gli elaborati costitutivi del PUA, prescritti dall'articolo 6.2.1 del R.U.E., conservati agli atti dell'Area Tecnica del Comune di Castenaso, allegati alla istanza di autorizzazione al deposito della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata acquisita con PG n. ____ del ____ (e successive integrazioni: PG n. ____ del ____), come da elenco qui di seguito riportato.

ELENCO ELABORATI PUA COMPARTO VILLANOVA ANS C2.4

DESCRIZIONE ELABORATO

A

Elaborati Grafici - Stato di Fatto

A . 1 . a

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED
URBANISTICO : INSERIMENTO DEL COMPARTO
SU PSC - CTR - FOTO AEREA - CATASTO -

A . 2 . a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON
MAPPA DEI PUNTI DI VISTA

A . 3 . a

RILIEVO PLANOALTIMETRICO - COMPRESO IL
RILIEVO DEL VERDE, DELLE RECINZIONI,
DELLA VIABILITÀ, DELLE URBANIZZAZIONI E
DEI SOTTOSERVIZI

A . 4 . a

INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO
URBANISTICO SU RILIEVO : DEFINIZIONE
DELLE PROPRIETÀ SU MAPPA ED ELENCO
CATASTALE - DEFINIZIONE DEI LIMITI DEL
COMPARTO - INTERFERENZE CON
URBANIZZAZIONI ESISTENTI - CONTROLLO
DELLE SUPERFICI

A . 5 . a

INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO
URBANISTICO SU RILIEVO : DEFINIZIONE DEI
LIMITI OPERATIVI DEL COMPARTO IN
RELAZIONE AD URBANIZZAZIONI GIÀ PRESENTI

B	Documenti specialistici allegati		
B	. 1 .	a	STUDIO ARCHEOLOGICO
B	. 2 .	a	STUDIO PREVISIONALE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA - RELAZIONE TECNICA
B	. 3 .	a	STUDIO RISCHIO BELLICO - RELAZIONE
B	. 3 .	b	STUDIO RISCHIO BELLICO - RILIEVO GRADIOMETRICO
B	. 4 .	a	RAPPORTO DI VALSAT/VAS
B	. 4 .	b	VALSAT/VAS - ALLEGATO CARTOGRAFICO
B	. 4 .	c	VALSAT/VAS - ALLEGATO NORMATIVO
B	. 5 .	a	RELAZIONE GEOLOGICA
B	. 5 .	b	RELAZIONE GEOLOGICA - ALLEGATO PROVE PENETROMETRICHE
B	. 6 .	a	ANALISI TRASPORTISTICA
B	. 7 .	a	RELAZIONE DI VERIFICA IDRAULICA
C	Elaborati Grafici - Progetto - MASTERPLAN		
C	. 1 .	a	INSERIMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO : PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEI RAPPORTI TERRITORIALI E DELLE CONNESSIONI URBANISTICO FUNZIONALI
C	. 2 .	a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEL VERDE ATTREZZATO E DEI PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E CICLABILI
C	. 3 .	a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI: VERIFICHE DI LEGGE

C	.	4	.	a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DE: LOTTI PRIVATI (Sf) ED INGRESSI - FILI FISSI - MASSIMI INGOMBRI EDIFICABILI - SEZIONI STRADALI - CALCOLO E VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE DI COMPARTO
C	.	5	.	a	TAVOLA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
C	.	6	.	a	PLANIVOLUMETRIA
C	.	7	.	a	PROFILI TERRITORIALI E CONFRONTO TRA PROGETTO E STATO DI FATTO
C	.	8	.	a	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - RELAZIONE
C	.	8	.	b	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - MASTERPLAN E ABACO ESSENZE
C	.	8	.	c	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPUTO PREVISIONALE DI SPESA
C	.	9	.	a	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - RELAZIONE
C	.	9	.	b	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - PLANIMETRIA
C	.	9	.	c	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - SEZIONI
C	.	9	.	d	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - VISTE TRIDIMENSIONALI

D	Elaborati Grafici - Progetto - RETI		
D . 1 . a	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA		
D . 2 . a	SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA		
D . 3 . a	SCHEMA RETE TELEFONICA - PLANIMETRIA		
D . 3 . b	SCHEMA RETE TELEFONICA - PLANIMETRIA RETE CABLATA-FIBRE OTTICHE		
D . 4 . a	SCHEMA RETE IDRICA E PROFILI - IRRIGAZIONE PUBBLICA		
D . 5 . a	SCHEMI RETI FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE		
D . 5 . b	SCHEMI RETI FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE NERE		
D . 5 . c	SCHEMI RETI FOGNATURE - PROFILI ACQUE BIANCHE		
D . 5 . d	SCHEMI RETI FOGNATURE - PROFILI ACQUE NERE		
D . 6 . a	CASSA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA - LAMINAZIONE - PROFILI IDRAULICI		
D . 7 . a	SCHEMA RETE STRADALE CON PROFILI, SEZIONI E DETTAGLI, SEGNALETICA STRADALE, ISOLE ECOLOGICHE - PLANIMETRIA		
D . 7 . b	SCHEMA RETE STRADALE - PROFILI		
D . 7 . c	SCHEMA RETE STRADALE - SEZIONI E DETTAGLI		
D . 7 . d	SCHEMA RETE STRADALE - DETTAGLI ESECUTIVI		

E / F / G	Elaborati Grafici - Progetto - TIPOLOGIE		
Abaco tipologie edilizie , Piante tipo, altezze , allineamenti			
E	Proprieta' A		
Lotto 8/8bis Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni			
E . 1/2 . a/b/c			
Lotto 9 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni			
E . 3 . a/b/c/d			
Lotto 10-11 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni			
E . 4/5 . a/b/c/d			
Lotto 12 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni			
E . 6 . a/b/c/d			
F	Proprieta' B		
Lotto 13 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti			
F . 1 . a/b/c/d/e			
F . 2 . a/b/c/d/e	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti (in via di definizione)		
G	Proprieta' C		
Lotto 1 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti			
G . 1 . a/b/c1/c2/d1/d2			
Lotto 2 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti			
G . 2 . a/b/c1/c2/d1/d2			
Lotti 3-4-5-6-7 Frontespizio/Planimetrie/Prospetti			
G . 2 . a/b/c1/c2/d1/d2			

H**Tipologie lotti da cedere come da convenzione**

H . 1 . a/b **Lotto 15**
Frontespizio/Planimetrie/Prospetto/Sezione

H . 2 . a/b **Lotto 16**
Frontespizio/Planimetrie/Prospetto/Sezione

I**Documenti**

I . 1 .	a	NORME DI ATTUAZIONE
I . 2 .	a	SCHEMA DI CONVENZIONE
I . 2 .	b	SCHEMA DI CONVENZIONE ERS
I . 3 .	a	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
I . 3 .	b	PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE
I . 4 .	a	RELAZIONE TECNICA E CALCOLI ILLUMINOTECNICI PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA
I . 5 .	a	RELAZIONE TECNICA E CALCOLO IDRAULICO
I . 6 .	a	RELAZIONE E COMPUTO PREVISIONALE DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (in via di definizione)
I . 7 .	a	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO - RELAZIONE TECNICA
I . 7 .	b	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO ASILO - COMPUTO PREVISIONALE SPESA
I . 7 .	c/d/e/f	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO ASILO - ELABORATI GRAFICI
I . 7 .	g/h/i	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO VIA BADEN POWELL - ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE

Ritenuto che per effetto dell'art. 31, comma 6 della LR 20/2000 e successive modificazioni è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione tra i proprietari o gli aventi titolo e l'Amministrazione Comunale;

Premesso che:

- la superficie territoriale del comparto individuato dal POC è di mq. 68.426,00, come da visure catastali, e la superficie rilevata è di mq. 68.912,69;
- la superficie utile massima edificabile, determinata dall'art. delle norme del POC è di mq 14.244,09, articolati come da schema sotto riportato:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ERS

DATI GENERALI COMPARTO	
ST totale mq	68.426,00
ST soggetta a indice mq	67.829,00
ST demaniale mq	597,00
UT mq/mq	0,21
Su finale mq	14.244,09

COMPOSIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA		
		Su
Su libera propria terreno	0,10	6.782,90
Su ERS (sulla Su totale residenziale del comparto detratta l'ERS perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3)	0,25	3.391,02
Su residenziale libera perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3		510,00
Su residenziale ERS perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3		170,00
Su derivante urbanizzazione lotti comunali		541,36
Su res. libera premialità realizzazione ERS		1.748,81
Su comune		1.100,00
		14.244,09

SU PER TIPOLOGIA		
Su residenza libera privata		9.073,07
Su residenziale libera perequativa proveniente dall'ambito ANS C3.3		510,00
Su residenziale libera Comune		1.100,00
Su ERS totale di cui mq 170 proveniente dall'ambito ANS_C3.3		3.561,02
		14.244,09

SU PER PROPRIETA'				
proprietà	ST proprietà	% proprietà	Su libera	Su ERS
Bastia Laura, Bastia Massimo, Bastia Michele, Bastia Paola, Frascari Milena, Latorraca Anna	37.621,00	55,46%	5.032,33	1.880,81
ABITARE VILLANOVA SRL , Giovannini Gian Franco, Muratori Laura	19.739,00	29,10%	2.640,37	986,83
IMMOBILIARE CASTENASO SRL	10.469,00	15,43%	1.400,37	523,38
Pellegrini Giovanni			510,00	170,00
Comune			1.100,00	
	67.829,00	100,00%	10.683,07	3.561,02
			14.244,09	

- la dotazione di parcheggi pubblici (P1) dovrà rispettare la dotazione minima (15% della Su) di cui all'art. delle norme del POC pari a mq. 2.136,61, mentre per i parcheggi pertinenziali (P3) si dovranno rispettare le dotazioni indicate sulle Norme di Attuazione del PUA;
 - la dotazione di verde pubblico (U) dovrà rispettare la dotazione minima (85% della Su) di cui all'art. ... delle norme del POC pari a mq. 12.107,48;
 - all'interno del comparto in oggetto (vedi tavola n. C.3.a) sono ricomprese tutte le aree pubbliche per le quali ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000 è prevista la cessione a soddisfacimento della dotazione minima ed inderogabile delle dotazioni territoriali previste dal POC di cui ai punti precedenti;
- Dette aree, quantificate in mq. 17.501,34, corrispondono alle aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici (P1) pari a mq. 2.559,16 e di del verde pubblico, comprensivo di percorsi pedonali di collegamento (U) pari a mq. 14.830,93;
- i soggetti attuatori riconoscono che le opere di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
 - gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte dei soggetti attuatori delle urbanizzazioni in parola, anche per stralci;
 - il Contributo di Costruzione sarà versato direttamente al Comune di Castenaso in base alle tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi;
 - il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del
 - il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di cui sopra ha ottenuto i seguenti pareri degli Enti competenti, con prescrizioni che dovranno essere osservate dall'Attuatore:.....
 - con Atto del Sindaco Metropolitano n. del la Città Metropolitana di Bologna ha espresso le proprie valutazioni di competenza;
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. del è stato approvato il POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova, accogliendo le riserve della Città Metropolitana di Bologna;
 - il PUA, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale n. 20/2000, è in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione del medesimo ed esattamente dal _____ e pertanto si potrà dar corso all'attuazione delle previsioni di cui alla presente convenzione dalla data odierna;

Dato atto che:

- ai sensi dell'accordo art.18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 20 aprile 2017 (Prot. Gen. n. 6642), la quota di ERS (edilizia residenziale sociale), pari a 3.561,02 mq di Su, sarà realizzata a cura e spese dei soggetti attuatori nell'ambito dell'attuazione del comparto e regolamentata da apposita convenzione tra le parti interessate;

visto che:

- si deve procedere alla stipula anche della Convenzione per la realizzazione dell'ERS;
- la Convenzione urbanistica stipulata in data _____ Rep n. _____ è qui da intendersi integralmente richiamata.

Tutto ciò premesso e confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti presenti, che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "i Soggetti Attuatori";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con l'impegno dei soggetti attuatori di assumere a proprio completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati:

Art. 1. scopo ed oggetto della convenzione - normativa di riferimento

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale previsti dal Piano Urbanistico Attuativo del comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.4, nelle differenti forme sia della vendita convenzionata sia dell'affitto convenzionato sia del co-housing, od altre eventuali forme di ERS.

La presente convenzione viene redatta nel rispetto delle vigenti normative e disposizioni nazionali e regionali, nonché comunali.

Art. 2 – caratteristiche, dati generali e destinazione delle aree del comparto

Le caratteristiche degli interventi edilizi a carico dei singoli Soggetti Attuatori sono definite nel PUA approvato e dalle Norme di Attuazione del medesimo.

Le superfici ERS potranno essere realizzate sia all'interno di lotti e/o fabbricati destinati anche ad edilizia libera, ovvero in lotti dedicati; fatte salve le verifiche di legge. La verifica della superficie fondiaria minima dedicata ad ERS per il minimo del 20% della Sf totale sarà condotta sul totale del PUA e nel caso di alloggi interni a fabbricati misti (edilizia libera ed edilizia ERS) si conteggerà la Sf relativa in proporzione alla Su utilizzata nel lotto.

Le caratteristiche tipologiche e qualitative degli alloggi ERS saranno le medesime già previste dal PUA in generale, come da Schema di Convenzione e Norme di Attuazione approvate.

Art. 3. aree di uso privato, superfici fondiarie

L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti definiti dal PUA, aree fondiarie asservite alla superficie utile da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alle tavole del PUA, salvo modifiche non costituenti varianti ai sensi delle Norme di Attuazione del PUA.

Art. 4. prescrizioni edificatorie

La progettazione e l'edificazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal vigente PSC, RUE e POC, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle specifiche N.T.A. del PUA d'iniziativa privata oggetto della presente convenzione.

Le parti, concordemente, riconoscono che tutte le costruzioni e le opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo sono soggette all'obbligo del previo rilascio del Permesso di Costruire. Esso potrà introdurre variazioni al presente Piano, senza peraltro comprometterne ed alterarne le scelte di tipo urbanistico, e fatto salvo - in ogni caso - quanto previsto dalle Norme D'Attuazione del PUA.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici o loro aggregazioni è subordinata all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, ovvero loro stralci attuativi funzionali, con la sola eventuale esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale/parcheggi e la sistemazione delle aree a verde e dei relativi percorsi (in cui tuttavia dovrà essere almeno completata la messa a dimora delle alberature), oltre

alla completa realizzazione dei corselli comuni a più lotti funzionali ai parcheggi pertinenziali e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nel presente atto e nei Permessi di Costruire medesimi.

Art. 5. alloggi e tipologie ERS

Gli alloggi ERS sono localizzati nei lotti SF02 - SF08 - SF08bis - SF14, salvo diversa collocazione, sempre possibile purchè nell'invarianza della relativa Su totale ed Sf totale. La suddetta diversa collocazione non comporta variante al PUA.

La realizzazione di tali alloggi deve rispettare le seguenti condizioni.

Alloggi oggetto di vendita convenzionata

1. prezzo iniziale di cessione

Il prezzo iniziale unitario di cessione degli alloggi oggetto di vendita convenzionata (PICA) di cui alla presente Convenzione è relativo 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 esterni confinanti con altri alloggi e parti comuni
- 100% della superficie netta delle logge racchiuse su tre lati
- 100% della superficie netta delle logge che si formano al piano terra per le parti coperte da soprastanti balconi e terrazzi o pensiline e racchiuse su tre lati
- 50% della superficie netta dei balconi e delle terrazze e delle parti di logge non racchiuse tre lati, compreso il piano terra per le parti coperte da soprastanti balconi e terrazze o pensiline e non racchiuse tra tre lati
- 25% della superficie netta 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 pertinenza esclusiva dell'alloggio per una superficie fino a 100 mq
- 5% della superficie dei giardini di pertinenza esclusiva dell'alloggio per la parte di superficie superiore a 100 mq

Il prezzo unitario iniziale suddetto è pari ad euro **2.450,00** al mq di SLV come sopra definita.

Il valore complessivo degli alloggi, riferito alla data odierna e alla superficie SLV, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale è costituito dalle seguenti voci:

Costo del terreno;

Costo di costruzione dell'edificio;

Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Spese generali e tecniche;

La superficie utile dell'intervento (Su) è di mq 3.561,02.

2. revisione e rivalutazione del PICA

Il prezzo unitario di cessione degli alloggi oggetto di vendita convenzionata così come sopra determinato potrà essere rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatesi tra la data di stipula della presente convenzione e quella di rogito, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula del rogito.

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 o dell'insieme degli alloggi di ERS interni ad un 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 stipula del rogito precedente di vendita 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 ed obblighi di trascrizione

Le unità immobiliari di cui alla presente convenzione non potranno essere alienate per i primi 5 anni dalla data del primo rogito; dopo i cinque anni potranno essere successivamente vendute a soggetti aventi i requisiti di cui alla presente convenzione e al prezzo rivisto e rivalutato secondo i principi del presente articolo. I presenti vincoli alla cessione degli alloggi hanno la durata della convenzione.

La società veditrice si obbliga a segnalare o inserire nei rogiti di vendita le clausole di cui alla presente convenzione, 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.

Gli alloggi oggetto di affitto convenzionato

In caso di alloggi che i soggetti attuatori decidessero di concedere in locazione, il canone relativo sarà calcolato sulla base del PICA sopra evidenziato, con un rendimento del 4% annuo,.

Gli alloggi oggetto di realizzazione nella forma di co-housing

Gli alloggi di co-housing sono assoggettati in via generale alla presente convenzione, me potranno essere disciplinati da specifica convenzione che potrà variare anche le condizioni della presente convenzione.

Art. 7. modalità di assegnazione degli alloggi

Le assegnazioni di tutte le quote ed i tipi di ERS (vendita - affitto - cohousing), saranno gestite direttamente dai soggetti attuatori privati secondo i criteri degli articoli seguenti.

Art. 8. requisiti degli assegnatari

Gli assegnatari degli alloggi, in qualunque forma essi siano di conduttori o acquirenti, 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 alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita o al momento della stipula del contratto di locazione.

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 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, cointestatarie 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 provvede all'accertamento dei requisiti soggettivi di cui al presente articolo ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Tale requisito deve permanere anche in caso di tacito rinnovo del contratto di locazione e deve essere verificato dall'A. C.

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. 9. 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 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;
- famiglie monoparentali;
- anziani soli;
- famiglie numerose (numero di figli superiore a tre);
- giovani coppie di età non superiore a 40 anni.

Art. 10. modalità di occupazione degli alloggi

Gli alloggi devono essere occupati entro 90 giorni dalla stipula dell'atto di vendita o dalla sottoscrizione del contratto di locazione 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 dell'acquirente e del suo nucleo familiare.

Art. 11. Contratti di locazione

I contratti di locazione avranno per la durata della convenzione le caratteristiche dei contratti a canone convenzionato per una durata di anni tre più due di rinnovo, salvo proroga e comunque con revisione del canone secondo l'andamento del costo di costruzione degli edifici residenziali..

I contratti di locazione 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. 12. 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 ufficio 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. 13. durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di 25 anni.

Art. 14. 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 a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 15. 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 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;

b) 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;

c) 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 dell'Amministrazione Comunale, una penale pari al canone di locazione per ogni mese di ritardo, considerando mese intero ogni periodo superiore a 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. 17. spese contrattuali, imposte e tasse

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

Art. 18. 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

.....

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

.....

....., il

PER IL COMUNE DI CASTENASO

.....

.....

.....

.....

.....