

CONVENZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380, TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LA SOCIETÀ VALDADIGE SISTEMI URBANI SRL RELATIVA AD UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE NELL'AMBITO DEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO" DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.2 'NAVILE' (EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO) - LOTTO M - APPROVATO CON DELIBERA ODG N. 161 DEL 10 LUGLIO 2006.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2010 in Bologna nella sede del Settore Urbanistica in P.zza Liber Paradisus, 10 avanti a me dott. _____ notaio iscritto al Collegio notarile di Bologna, con residenza in questa città, si sono costituiti.

Il Comune di Bologna (C.F. 01232710374), rappresentato dall'Ing. Bertocchi Mauro, nato a Bologna il 25 settembre 1951, Direttore del Settore Urbanistica, domiciliato per la sua carica in Bologna, P.zza Liber Paradisus, 10, il quale interviene per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale PG N. _____ del _____.

il signor nato a
il C.F. residente
a a via
n. il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di
per conto ed in rappresentanza della società Valdadige Sistemi Urbani srl con sede in
Verona, via Pancaldo, 70, C.F. n.01916070236.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità,

Premettono:

che la società Valdadige Sistemi Urbani srl ha presentato in data 7 luglio 2009 istanza PG n. 176167/2009 di permesso di costruire per un intervento di nuova costruzione M' costituito da due corpi di fabbrica denominati M1 e M2, per la realizzazione di n. 115 unità immobiliari su area di proprietà, di cui n.113 alloggi da convenzionare ai sensi del DPR n.380/01 (già legge 10/77);

che l'area interessata dalla realizzazione degli alloggi, della consistenza catastale di mq 4.242 è distinta nel catasto del Comune di Bologna al foglio 112, mappali n. 406 (mq 3.933) e n. 371 (mq 309);

che la suddetta area è compresa nella Zona Integrata di Settore R5.2 - "Navile" - lotto M, oggetto di piano particolareggiato approvato con deliberazione OdG n. 161 del 10 luglio 2006 e della convenzione urbanistica 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.5035/3371, che prevede la destinazione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale privata ad edilizia convenzionata;

che la società Valdadige Sistemi Urbani srl, a seguito di atto di vendita del 22 dicembre

2008 – rep.14552/6578 – a rogito del notaio dott. Lorenzo Salvatori è subentrata nella proprietà dell'area suddetta ed in tutti i rapporti attivi e passivi alla società Interpart srl, a sua volta, subentrata a Carisbo S.p.A. con atto di vendita in data 21 dicembre 2007, a rogito del notaio dott. Stame – rep. 51015;

Atteso:

che con atto unilaterale d'obbligo in data 3 dicembre 2009 rep.n.5036/3372 e la successiva precisazione in data 11 dicembre 2009, entrambi gli atti autenticati nelle firme a cura del notaio dott. Domenico Damascelli, la società Valdadige Sistemi Urbani s.rl ha dichiarato di sottostare a quanto previsto dalla convenzione da stipularsi ai sensi degli artt. 17 ed 18 del DPR del 6 giugno 2001 N. 380;

che, sulla base di tale impegnativa, l'Amministrazione comunale ha rilasciato in data 9 dicembre 2009 il permesso di costruire PG n. 300675/2009 per la realizzazione dell'intervento;

che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 16 del DPR N. 380 del 6 giugno 2001 è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nel successivo art. 5 ;

che la documentazione inerente all'intervento in oggetto è depositata agli atti del Comune, PG n.176167/2009;

Vista la relazione e gli elaborati tecnici in atti;

Viste le delibere regionali n. 1098 del 29 luglio 1977 e n. 1108 del 29 marzo 1999;

Vista la Delibera della Giunta Comunale Prog. N. 214 del 01/06/2004 “Approvazione dei criteri integrativi per l'applicazione delle convenzioni tipo approvate dalla Regione Emilia-Romagna con delibera n. 326/02 relative ad interventi di cui al programma di edilizia residenziale 1999/2000 nonché per l'applicazione della convenzione-tipo approvata dalla Regione con deliberazione n. 1108/99” con la quale, in particolare è stata demandata al Direttore del Settore Territorio e Riqualficazione Urbana (ora Settore Urbanistica) l'approvazione delle relative convenzioni;

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

Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

1. 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. 176167/2009, 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 8.248,66, di cui 4.336,23 mq di superficie utile ad uso residenziale convenzionata nel corpo di fabbrica M1 e 3.912,41 mq di superficie utile ad uso residenziale convenzionata nel corpo di fabbrica M2, mentre la relativa superficie complessiva effettiva è di mq 13.444,42.

3. Si riportano, pertanto, di seguito le tabelle relative all'abbinamento alloggi - cantine - autorimesse ed alla suddivisione delle superfici accessorie condominiali per i due edifici M1 e M2, precisando:

Su = Superficie utile.

Sa = Superficie accessoria.

Snr = Superfici non residenziale.

Sc = Superficie complessiva.

EDIFICIO M1

N	u. i.	Piano	Su	Sa logge - balc.	Snr Cond.	N° Box mq	Cantina n. e mq	Corsello	Snr tot*	Sc
1	1	P1	85,30	5,03	32,02	14-17,78	1 - 5,06	12,75	43,58	128,88
2	2	P1	45,01	6,58	16,89	15-18,30	2 - 5,06	13,12	35,97	80,98
3	3	P1	71,00	6,58	26,65	16-19,53	3 - 5,27	14,00	42,22	114,22
4	4	P1	86,46	4,99	32,45	17-19,70	4 - 8,32	14,12	47,75	134,21
5	5	P2	85,45	6,66	32,07	18-32,60	5 - 5,39	23,37	60,05	145,50
6	6	P2	45,03	6,58	16,90	19-18,99	6 - 5,39	13,61	36,88	81,91
7	7	P2	71,00	7,26	26,65	20-23,48	7 - 11,78	16,83	51,60	122,60
8	8	P2	86,46	3,74	32,45	21-33,04	8 - 6,76	23,68	59,80	146,26
9	9	P3	85,39	6,66	32,05	22-22,38	9 - 9,85	16,04	52,19	137,58
10	10	P3	45,03	6,58	16,90	23-17,39	10 - 6,46	12,47	35,88	80,91
11	11	P3	72,77	5,67	27,31	24-16,81	11 - 7,56	12,05	41,64	114,41
12	12	P3	87,70	2,95	32,92	25-16,81	12 - 7,96	12,05	43,61	131,31
13	13	P4	72,09	3,74	27,06	26-16,76	13 - 5,59	12,03	39,12	111,21
14	14	P4	68,15	7,24	25,58	27-18,75	14 - 6,48	13,44	42,89	111,04
15	15	P4	75,50	4,79	28,34	28-17,55	15 - 9,33	12,58	43,55	119,05
16	16	P4	78,32	2,95	29,40	29-18,23	16 - 7,09	13,07	42,44	120,76
17	17	P5	71,90	3,74	26,99	30-18,14	17 - 8,00	13,00	41,92	113,82
18	18	P5	61,73	14,39	23,17	31-18,54	18 - 4,67	13,29	44,44	106,17
19	19	P5	72,59	7,03	27,25	32-17,45	19 - 4,82	12,51	41,44	114,03
20	20	P5	81,09	12,41	30,44	33-17,45	20 - 4,82	12,51	46,58	127,67
21	21	P6	71,88	3,74	26,98	34-17,42	21 - 4,82	12,49	39,27	111,15
22	22	P6	61,70	12,26	23,16	35-17,47	22 - 4,79	12,52	42,12	103,82
23	23	P6	72,30	4,79	27,14	36-17,08	23 - 5,06	12,24	39,79	112,09
24	24	P6	79,85	5,76	29,97	66-17,51	24 - 5,06	12,55	42,51	122,36

25	25	P7	71,85	3,74	26,97	67-38,95	25- 17,57	27,92	69,09	140,94
26	26	P7	68,06	12,24	25,55	68-37,45	26-8,05	26,85	66,08	134,14
27	27	P7	66,24	7,31	24,86	69-35,75	27- 4,93	25,63	59,09	125,33
28	28	P7	81,09	4,53	30,44	70-22,38	28- 4,93	16,04	46,99	128,08
29	29	P8	71,90	3,74	26,99	71-17,39	29- 12,01	12,47	43,56	115,46
30	30	P8	68,06	8,49	25,55	72-16,81	30- 4,93	12,05	40,70	108,76
31	31	P8	65,91	10,93	24,74	73-16,81	31- 4,59	12,05	41,47	107,38
32	32	P8	81,05	3,99	30,42	74-16,80	32- 11,80	12,04	45,03	126,08
33	33	P9	72,03	2,95	27,04	75-16,82	33- 8,79	12,06	40,60	112,63
34	34	P9	68,06	12,11	25,55	76-17,55	34- 7,56	12,58	45,21	113,27
35	35	P9	65,86	7,50	24,72	77-18,23	35- 7,96	13,07	42,89	108,75
36	36	P9	81,08	3,99	30,43	78-18,75	36- 5,59	13,44	43,32	124,40
37	37	P10	84,98	19,38	31,90	79-18,40	37- 8,61	13,19	54,89	139,87
38	38	P10	86,72	27,08	32,55	80-18,99	38- 11,68	13,61	62,35	149,07
39	39	P10	66,10	6,08	24,81	81-17,49	39- 10,92	12,54	43,10	109,20
40	40	P11	73,83	20,82	27,71	82-17,49	40- 8,02	12,54	51,95	125,78
41	41	P11	69,27	13,44	26,00	83-17,48	41- 8,14	12,53	46,55	115,82
42	42	P11	66,93	7,96	25,12	84-17,08	42- 8,14	12,24	42,32	109,13
43	43	PT	77,49	-	29,09	37-19,22	43- 8,10	13,78	42,11	119,60
44	44	P1	77,41	7,03	29,06	38-20,73	44- 6,86	14,86	47,11	124,52
45	45	P1	76,06	11,07	28,55	39-23,57	45- 7,56	16,90	52,59	128,65
46	46	P2	77,39	7,03	29,05	40-18,35	46- 5,85	13,15	44,06	121,45
47	47	P2	76,06	11,07	28,55	85-19,21	47- 8,05	13,77	48,39	124,45
48	48	P3	59,63	16,02	22,38	86-20,74	48- 6,81	14,87	48,49	108,12
49	49	P3	75,69	8,38	28,41	67-23,58	49- 7,56	16,90	50,90	126,59
50	50	PT	88,59	-	33,25	51-16,77	50- 5,48	12,02	40,51	129,10
51	51	P1	63,52	-	23,84	53-17,56	51- 5,48	12,59	35,68	99,20
52	52	P1	66,05	7,48	24,79	54-16,67	52- 7,21	11,95	40,86	106,91
53	53	P1	47,61	6,58	17,87	55-18,71	53- 8,44	13,41	39,01	86,62
54	54	P1	69,38	6,58	26,04	56-18,55	54- 8,56	13,30	43,82	113,20
55	55	P2	63,52	-	23,84	99-16,79	55- 7,51	12,04	36,11	99,63
56	56	P2	66,00	7,48	24,77	100-33,49	56- 5,43	24,01	57,11	123,11
57	57	P2	47,61	6,58	17,87	101-21,14	57- 7,15	15,15	40,73	88,34
58	58	P2	69,38	6,58	26,04	102-36,97	58- 8,44	26,50	62,72	132,10
59	59	P3	107,73	29,70	40,44	103-34,50	59- 8,56	24,73	82,76	190,49
60	60	P3	84,39	28,33	31,68	104-18,55	60- 7,71	13,30	59,74	144,13
TOTALE			4.336,23	488,31	1.627,61	1.244,88	440,37	892,41	2.816,15	7.152,37

EDIFICIO M2

N	u.i.	Piano	Su	Sa logge - balc.	Snr Cond.	N° Box mq	Cantina n. e mq	Corso	Snr tot*	Sc
---	------	-------	----	------------------	-----------	-----------	-----------------	-------	----------	----

1	1	P1	76,13	8,16	28,89	13-17,56	1- 5,01	12,59	43,33	119,46
2	2	P1	73,51	5,08	27,90	12-21,31	2- 5,78	15,28	45,21	118,72
3	3	P1	77,22	8,20	29,31	11-20,68	3- 6,06	14,82	47,44	124,66
4	4	P2	76,23	5,01	28,93	10-18,68	4- 5,22	13,39	42,74	118,97
5	5	P2	73,11	6,20	27,75	65-17,70	5- 5,22	12,69	41,74	114,85
6	6	P2	77,08	9,10	29,25	64-17,78	6- 8,03	12,75	46,15	123,23
7	7	P3	50,82	20,58	19,29	63-17,56	7- 8,77	12,59	47,27	98,09
8	8	P3	48,28	4,35	18,32	62-21,31	8- 7,52	15,28	40,07	88,35
9	9	P3	75,09	23,15	28,50	61-21,28	9- 7,37	15,25	57,33	132,42
10	10	P1	76,23	10,45	28,93	9-17,95	10- 4,51	12,87	44,83	121,06
11	11	P1	47,08	-	17,87	8-20,35	11- 5,14	14,59	34,77	81,85
12	12	P1	76,56	3,88	29,05	7-21,21	12- 6,06	15,20	45,24	121,80
13	13	P2	76,22	11,59	28,93	6-20,69	13- 5,42	14,83	48,88	125,10
14	14	P2	47,08	-	17,87	118-20,73	14- 5,42	14,86	35,33	82,41
15	15	P2	76,49	6,12	29,03	117-20,83	15- 6,06	14,93	46,18	122,67
16	16	P3	94,01	11,35	35,68	116-20,69	16- 5,85	14,83	53,04	147,05
17	17	P3	68,95	23,59	26,17	115-20,58	17- 5,21	14,75	54,18	123,13
18	18	P1	75,90	6,23	28,80	1-24,34	18- 5,03	17,45	49,11	125,01
19	19	P1	67,10	4,40	25,46	2-16,95	19- 5,07	12,15	38,42	105,52
20	20	P1	42,45	4,47	16,11	3-17,27	20- 5,07	12,38	33,18	75,63
21	21	P1	92,77	12,57	35,21	4-20,35	21- 5,07	14,59	52,67	145,44
22	22	P2	75,45	7,03	28,63	5-20,58	22- 5,07	14,75	45,64	121,09
23	23	P2	61,51	10,62	23,34	41-24,64	23- 5,07	17,66	48,81	110,32
24	24	P2	42,50	4,47	16,13	42-18,69	24- 5,07	13,40	34,66	77,16
25	25	P2	92,48	16,00	35,10	43-17,52	25- 5,07	12,56	51,75	144,23
26	26	P3	75,45	7,03	28,63	44-16,77	26- 3,45	12,02	40,74	116,19
27	27	P3	67,10	5,69	25,46	45-17,59	27- 3,32	12,61	38,80	105,90
28	28	P3	42,50	4,47	16,13	46-17,59	28- 3,43	12,61	32,54	75,04
29	29	P3	92,79	13,28	35,21	47-19,18	29- 3,86	13,75	51,17	143,96
30	30	P4	75,30	7,03	28,58	48-22,57	30- 4,39	16,18	47,25	122,55
31	31	P4	60,98	11,47	23,14	49-17,59	31- 3,96	12,61	41,26	102,24
32	32	P4	47,40	-	17,99	50-17,59	32- 5,32	12,61	32,11	79,51
33	33	P4	94,93	8,85	36,03	57-17,66	33- 4,08	12,66	47,57	142,50
34	34	P5	75,85	9,38	28,79	58-17,97	34- 3,94	12,88	43,78	119,63
35	35	P5	60,98	14,51	23,14	59-17,97	35- 4,58	12,88	42,05	103,03
36	36	P5	42,54	4,47	16,14	60-18,49	36- 7,05	13,25	35,64	78,18
37	37	P5	93,10	10,84	35,33	111-16,54	37- 4,20	11,86	47,26	140,36
38	38	P6	75,83	9,38	28,78	112-16,95	38 - 4,50	12,15	43,06	118,89
39	39	P6	62,27	9,66	23,63	113-17,26	39- 4,45	12,37	40,42	102,69
40	40	P6	42,08	4,47	15,97	114-20,34	40- 3,76	14,59	35,48	77,56
41	41	P6	93,67	13,54	35,55	90-18,70	41- 3,76	13,40	50,97	144,64
42	42	P7	87,84	9,55	33,34	91-17,52	42- 5,04	12,56	46,81	134,65

43	43	P7	89,02	10,78	33,78	92-16,78	43- 5,38	12,03	47,25	136,27
44	44	P7	94,54	13,68	35,88	93-17,62	44- 3,76	12,63	50,14	144,68
45	45	P8	87,48	12,29	33,20	94-17,62	45- 3,76	12,63	47,70	135,18
46	46	P8	89,44	4,50	33,94	95-19,23	46- 5,33	13,78	46,07	135,51
47	47	P8	94,91	14,98	36,02	96-22,27	47- 5,62	15,96	56,91	151,82
48	48	P9	85,90	9,55	32,60	97-17,62	48- 4,67	12,63	46,24	132,14
49	49	P9	89,41	4,50	33,93	98-17,62	49- 4,34	12,63	43,81	133,22
50	50	P9	94,96	12,46	36,04	105-17,66	50- 4,30	12,66	49,87	144,83
51	52	P10	78,56	7,07	29,81	107-17,97	52- 4,09	12,88	43,09	121,65
52	53	P10	90,62	16,84	34,39	108-17,95	53- 4,09	12,87	51,68	142,30
53	54	P11	86,71	13,44	32,91	110-21,05	55- 4,17	15,09	52,00	138,71
TOTALE			3912,41	483,33	1.484,78	1.008,90	265,77	723,23	2.379,61	6.292,05

*Snr = 60% della Sa complessiva

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. La società Valdadige Sistemi Urbani srl è tenuta a realizzare - unitamente agli altri attuatori del comparto, mediante costituzione in consorzio - le opere di cui al progetto di massima allegato al "piano particolareggiato" approvato il 10 luglio 2006 con delibera OdG n. 161 e il relativo permesso di costruire ancora in corso di validazione a seguito della stipulazione dell'atto aggiuntivo in data 3 dicembre 2009, citato in premessa.
2. L'importo complessivo a preventivo di dette opere ammonta ad Euro 30.826.627,97 (comprese spese tecniche ed esclusa IVA).
3. L'onere economico spettante alla società Valdadige Sistemi Urbani srl per i n. 113 alloggi oggetto di convenzione è rapportato alla superficie utile degli stessi e pertanto viene stimato in complessivi Euro 2.278.087,80 (comprese spese tecniche ed esclusa IVA).

4. 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.
5. 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.
6. Le parti convengono che i lavori saranno eseguiti “a misura” e il loro importo effettivo verrà calcolato a consuntivo sulla base del computo metrico estimativo, dell’elenco prezzi del capitolato speciale d’appalto compreso nel detto progetto esecutivo.
7. Eventuali inadempimenti degli obblighi assunti con l'associazione in consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione - quali in particolare ritardati o mancati pagamenti al Consorzio delle quote di spettanza - equivalgono ad inadempimenti degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.
8. 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.
9. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti, il Consorzio Mercato Navile, a cui ha aderito la Interpart srl e di conseguenza il la società Valdadige Sistemi Urbani srl, ha presentato 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%.
10. L'importo sarà aggiornato a cadenza biennale in relazione all'indice Istat fabbricati.
11. Qualora l'importo delle opere eseguite, determinato secondo i criteri sopra indicati, risulti inferiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il concessionario verserà la differenza al Comune.
12. Il corrispettivo per oneri di urbanizzazione secondaria relativamente alla porzione di fabbricato oggetto di convenzione ammonta a Euro 510.344,59.
13. Tale importo, tuttavia, non sarà versato poiché l'art. 9 dell'atto aggiuntivo sottoscritto in data 3 dicembre 2009 ha inserito l'intervento di interrimento della Via Gobetti, opera originariamente a cura e spese del Comune di Bologna, fra quelle da realizzare a cura del Consorzio Mercato Navile, finanziandola a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. A copertura dell'intero importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria è stata, pertanto, corrisposta idonea garanzia fideiussoria da parte del Consorzio medesimo.
A seguito di collaudo dell’opera a scomputo si provvederà all’eventuale conguaglio.
14. 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. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il la società Valdadige Sistemi Urbani srl, 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 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 2.828,65 al mq di Sc:

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

CALCOLO PICA - EDILIZIA CONVENZIONATA VALDADIGE				
Su 41.179 mq – edilizia convenzionata dovuta 8.235,80 mq – edilizia convenzionata da prog. 8.248,66 mq				
COTEGGIO PICA				
Sc	13.444,42			Totale
A	Cc base marzo 2003	1.030,00		
	Aggiornamento al 31/12/2008	(22,2%) 228,66		1.258,66
B	Costo area rogito	89.500.000	Per la Su conv. 1.623,41 x 8.248,66 = 13.390.957,13	996,02
	Oneri di cost. U1			
C	U1 importo senza IVA con spese tecniche (4%)	30.826.627,86	Incidenza 7,39% - Sc 13.444,42 mq	169,44
	Bonifica	466.975,97	Incidenza 7,39% - Sc 13.444,42 mq	2,57
D	U2 – 61,87 cost. euro/mq di Su – Su 8.248,66 mq	510.344,59	Sc 13.444,42 mq	37,96

	Totale			2.464,65
E	Spese gen. 15% voci A+B+C = 2.426,69 euro			364
	PICA			2.828,65

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 20° 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.

9. Le limitazioni a carico dell'attuatore e dei suoi aventi causa di cui al precedente comma vigono per un periodo di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione del presente atto.

Art. 8 - REQUISITI DEGLI UTENTI DEGLI ALLOGGI

1. Gli acquirenti e locatari degli alloggi realizzati senza il contributo dello Stato devono possedere essi stessi ed i membri del rispettivo nucleo familiare, i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia agevolata, fatta eccezione per il requisito del reddito del nucleo familiare.

2. I requisiti sopra indicati debbono essere posseduti al momento della stipula dell'atto preliminare d'acquisto debitamente registrato o, in difetto di questo, dall'atto notarile di compravendita.

3. Per i locatari degli alloggi i requisiti soggettivi dovranno essere posseduti alla data del contratto di locazione debitamente registrato.

4. Gli aventi causa dall'attuatore potranno alienare a loro volta o locare gli alloggi solo a soggetti aventi detti requisiti.

5. Tali prescrizioni vigono per un periodo di 20 (venti) anni.

Art. 9 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

1. Il canone di locazione di ciascun alloggio è calcolato applicando il canone concordato di cui alla legge n. 431/1998.

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. 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 copia del rogito di alienazione del singolo alloggio venga depositata presso il quartiere territoriale competente qualora il quartiere stesso ne faccia richiesta.

Art. 10 - 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 20 dalla data di stipula.

Art. 11 - 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 prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8 e 9 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o 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 della società Valdadige Sistemi Urbani srl 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.