

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

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2023 in Bologna nella sede del Settore Ufficio di Piano del Comune di Bologna, 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 (CF 01232710374), rappresentato da _____ nato a _____ il _____, CF _____, Dirigente dell'UI Interventi urbanistici Privati del Settore Ufficio di Piano, domiciliato per la sua carica in Bologna, P.zza Liber Paradisus 10, il quale interviene per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale PG n. _____ del _____;

- la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A., con sede in San Lazzaro di Savena (BO), via Salvo D'Acquisto 1, CF/P.IVA 02277901209, in persona del legale rappresentante *pro tempore* signor _____ nato a _____ il _____ CF _____, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede sociale della società;

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

Premettono:

che la società MONTEDIL SRL IN LIQUIDAZIONE ha presentato in data 07/06/2019 istanza PG n. 266842/2019 di permesso di costruire per un intervento di nuova costruzione costituito da UN EDIFICIO, per la realizzazione di n. 64 unità immobiliari su area di proprietà, di cui n. 9 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 2.812 è distinta nel catasto del Comune di Bologna al foglio 72, mappali n. 1003-1004-1005-1006 e al foglio 112, mappale 302 (complessivi mq 2.812);

che la suddetta area è compresa nella Zona Integrata di Settore R5.2 - "Navile" - lotto B, oggetto di piano particolareggiato approvato con deliberazione OdG n. 161 del 10 luglio 2006 e successiva variante al piano particolareggiato approvata con delibera di Consiglio Comunale di cui al PG n. 519464/2020 del 7 dicembre 2020 e delle convenzioni urbanistiche stipulate rispettivamente con rogito del notaio Federico Stame di Bologna in data 12 giugno 2007 Rep. Gen. n. 50604/18989, registrato a Bologna in data 18 giugno 2007 al n. 5030, ivi trascritto in data 22 giugno 2007 all'art. 21635 e con rogito del notaio Fabrizio Sertori di Bologna in data 15 luglio 2009 Rep. Gen. n. 54564/17346, registrato a Bologna in data 27 luglio 2009 al n. 9922, ivi trascritto in data 28 luglio 2009 all'art. 21484, prorogate con delibera di Giunta comunale P.G. n. 339866/2019 del 23/06/2019 per cinque anni dalla data di esecutività della delibera stessa, e quindi dal 24/07/2019, e integrate

con atto in data 3 dicembre 2009 a rogito del notaio dott. Domenico Damascelli di Bologna Rep. Gen. n. 5035/3371, registrato a Bologna in data 21 dicembre 2009 al n. 15929, ivi trascritto il 22 dicembre 2009 all'art. 36431 e successivi atti modificativi di quest'ultimo a rogiti del medesimo Notaio in data 13 dicembre 2013 Rep. 13863/8799, in data 26 maggio 2015 Rep. 16652/10428, in data 10 gennaio 2020 Rep. 27201/17519, oltre che con atto tecnico integrativo avente ad oggetto l'impianto di trigenerazione e teleraffrescamento a servizio del comparto in data 08/07/2012 a rogito del notaio Domenico Damascelli Rep. 10022/6669) e atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione in data 18/06/2015 di cui a scrittura privata autenticata dai Notai Domenico Damascelli Rep. 16731 e Federico Tassinari Rep.56301/35734, che prevedono la destinazione di una quota di potenzialità edificatoria residenziale privata ad edilizia convenzionata, dell'Accordo infraprocedimentale P.G. n. 141850/2020 stipulato in data 08/04/2020 tra il Comune di Bologna e il proprietario del lotto (Montedil S.r.l. in liquidazione), approvato con delibera O.d.g. n. 57 del 24/03/2020 P.G. n. 123348/2020 per la definizione delle tempistiche attuative del convenzionamento per l'intervento oggetto del presente atto;

che la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A. con sede in San Lazzaro di Savena, via Salvo D'Acquisto n. 1 CAP 40068 – P.I. 02277901209, a seguito di Decreto di trasferimento proprietà relativa al Concordato Preventivo “Montedil SRL in Liquidazione”, è subentrata nella proprietà dell'area suddetta ed in tutti i rapporti attivi e passivi alla società Montedil SRL in Liquidazione;

che conseguentemente la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A. è vincolata a quanto previsto dall'art. 9 della convenzione a rogito notaio Federico Stame del 12 giugno 2007 n. 50604/18989 di rep. e successivi atti di integrazione e modificazione;

Atteso:

che con atto “Accordo infraprocedimentale” PG n.141850/2020 stipulato in data 08/04/2020 la società Montedil SRL in Liquidazione ha dichiarato di sottostare a quanto previsto dalla convenzione da stipularsi ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR del 6 giugno 2001 N. 380;

che, sulla base di tale impegnativa, l'Amministrazione comunale con PG n. 177435/2020 ha rilasciato in data 07/05/2020 il permesso di costruire richiesto con PG n. 266842/2019 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 società GRUPPO DIPIERRI S.P.A. ha presentato in data 25/05/2021 SCIA differita per opere per variante in corso d'opera PG n. 243065/2021 al PdC PG n. 266842/2019, ricalibrando la soluzione progettuale con la previsione di n. 59 unità immobiliari su area di proprietà, di cui n. 8 alloggi da convenzionare ai sensi del DPR n.380/01 (già legge 10/77);

che in data 9 luglio 2021 è stata stipulata la Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 6 giugno 2001 n. 380 Rep. Gen.n. 41442/14000, tra il Comune di Bologna e la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A., con rogito del notaio dott.ssa Clotilde La Rocca di Bologna, registrata a Bologna in data 14 luglio 2021 al n. 36201, ivi trascritta in data 15 luglio 2021 all'art. 27181;

che la documentazione inerente all'intervento in oggetto è depositata agli atti del Comune, all'interno della SCIA differita per opere in variante PG n. 243065/2021.

Vista la richiesta da parte della società GRUPPO DIPIERRI S.P.A. di poter vendere a libero mercato nr. 2 autorimesse (identificate con la dicitura box 36 e box 6 – verificare se corretto) già soggette a edilizia residenziale convenzionata, per i motivi appresso indicati, ossia vista la rinuncia di due assegnatari alle rispettive autorimesse ed il mancato interesse degli altri assegnatari di edilizia convenzionata alle autorimesse rinunciate, come dimostrato dalle dichiarazioni trasmesse con PG n. 657419 del 10 ottobre 2022 ;

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 Riqualificazione Urbana (ora Ufficio di Piano) l'approvazione delle relative convenzioni;

Dato atto che la presente convenzione, a partire dalla sua stipula, sostituisce integralmente la citata convenzione tra il Comune di Bologna e la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A. del 9 luglio 2021, Rep. Gen. n. 41442/14000;

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 la SCIA differita per opere per variante in corso d'opera PG n.243065/2021, 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 521,43 mentre la relativa superficie complessiva effettiva è di mq 1006,34.

3. Si riportano, pertanto, di seguito le tabelle relative all'abbinamento alloggi - autorimesse - giardini ed alla suddivisione delle superfici accessorie condominiali per l'edificio precisando:

Su = Superficie utile.

Sa = Superficie accessoria.

Snr = Superfici non residenziale.

Sc = Superficie complessiva.

N.	u.i.	Piano	Su	%S	Sa priv.	Sa cond.	n. posto auto	Sa box	Snr priv. (giardini)	Snr cond.	Sc
1	A1	T	44,44		13,74	7,04	Box 1	16,63	20,14	24,88	93,90
2	A2	T	50,59		16,29	8,02	Box 38	13,95	4,19	28,32	93,05
3	B3	T	69,42		8,90	11,01	Box 8	15,78	8,55	38,86	119,28
4	C1	T	56,37		9,33	8,94			26,41	31,56	102,11
5	C4	T	41,08		6,67	6,51			21,37	23,00	75,61
6	D1	T	89,65		15,22	14,21	Box 19	32,72	38,61	50,18	180,22
7	E1	T	94,98		23,79	15,06	Box 27	18,91	54,18	53,17	194,05
8	E3	T	74,90		11,96	11,87	Box 22	39,08	17,19	41,93	148,12

TOTALE	521,43				105,90	82,66		137,07	190,64	291,90	1006,34
---------------	---------------	--	--	--	---------------	--------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

$Sc = Su + 60\% (Sa \text{ complessiva} + Snr \text{ complessiva})$

Si allega alla presente Convenzione, la planimetria "Stato di Progetto - Piante ERS" con l'individuazione degli alloggi ERS indicati nella tabella.

4. La tabella di cui al comma precedente esclude dal regime di convenzionamento le autorimesse box 36 e box 6 riferite, rispettivamente, agli alloggi C1 e C4, che saranno vendute a libero mercato per le motivazioni elencate in premessa. L'esclusione di tali autorimesse dal regime di convenzionamento è nel rispetto delle prescrizioni imposte dalle norme tecniche di attuazione del Piano, poiché non viene modificata la superficie utile di edilizia residenziale convenzionata ma esclusivamente la superficie accessoria.

5. Gli alloggi in regime di convenzionamento coincidono con quelli indicati nella precedente Convenzione citata nelle premesse; sono state tuttavia apportate le seguenti modifiche relativamente agli abbinamenti alloggi - autorimesse:

- alloggio B3 - autorimessa box 8 (anziché 35)
- alloggio D1 - autorimessa box 19 (anziché 20)
- alloggio E1 - autorimessa box 27 (anziché 21)

Tali nuovi abbinamenti, pur modificando lievemente il calcolo della Sc dei rispettivi alloggi, non dovranno incidere sul calcolo del PICA che non potrà essere aumentato per via di questa rideterminazione.

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 con campitura colore arancione nell'allegata planimetria "D.3 Allegato convenzione - aree soggette a servitù" sono gravate da servitù perpetua di uso pubblico.

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore è tenuto 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 al soggetto attuatore per i n. 8 alloggi oggetto di convenzione è rapportato alla superficie utile degli stessi e pertanto viene stimato in complessivi Euro 153.725,08 (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 verrà apposto un vincolo di servitù di uso pubblico, ma 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 MONTEDIL SRL IN LIQUIDAZIONE e di conseguenza la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A., 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 37.645,92.

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 scomuto 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 scomuto 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 successivi atti indicati in premessa e prorogata in data 23 luglio 2019 con delibera di Giunta comunale PG n. 339866/2019.

Art. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il soggetto attuatore, 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 2.277,38 al mq di Sc.

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

CALCOLO PICA

Superficie mq

Su 2 605,00

Su convenzionata minima 521,00

Su convenzionata di progetto 521,43

Sc convenzionata di progetto 1047,09

Sc/Su 2,01

a costo dell'area

costo dell'area (XX mq. di Su) € 2 050 000,00
incidenza sulla Su € 786,95
incidenza sulla Sc (incidenza sulla Su*(Su di progetto/Sc di progetto)
€ 391,88

b costo di costruzione

costo base da delibera sulla Sc € 1 030,00 al 31/3/2003
agg. ISTAT (marzo 2021) 38,00%
costo base agg ISTAT € 1 421,40
maggiorazione per fondazioni su pali € 0,00 non sono previste fondazioni su pali
maggiorazione per bonifica suolo sulla Su € 2,78
maggiorazione per approntamento area € 0,00
maggiorazione per barriere acustiche € 0,00 le barriere fanno parte delle opere di urbanizzazione
costo di costruzione aggiornato all'ISTAT VITA ed alle maggiorazioni previste
€ 1 424,18

c opere di urbanizzazione

totale da atto integrativo alla Conv. Urb. € 30 826 627,86
incidenza sulla Su delle opere di urbanizzazione € 276,07
incidenza sulla Sc delle opere di urbanizzazione € 137,48

d oneri di urbanizzazione secondaria

totale oneri U2 a scomputo € 288 241,83
incidenza sulla Su a tabelle comunali € 61,87
incidenza sulla Sc € 30,81

e spese generali (sulla Sc)

15% di (a+b+c)
incidenza sulla Sc € 293,03

COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO € 2 277,38

PICA prezzo medio iniziale degli alloggi (sulla Sc) € 2.277,38 Euro/Sc

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

2bis. Il PICA di cui al punto precedente coincide con il PICA della convenzione stipulata in data 9 luglio 2021 tra il Comune di Bologna e la società GRUPPO DIPIERRI S.P.A. Rep. Gen.n. 41442/14000 di cui alle premesse e tiene conto della superficie complessiva Sc convenzionata comprendente anche le 2 autorimesse di cui all'art. 2 c. 4 della presente Convenzione: il soggetto attuatore, con autodichiarazione conservata agli atti con PG 312726/2023, rinuncia espressamente ad assegnare tutti gli appartamenti soggetti al regime di convenzionamento al PICA aggiornato (che si otterrebbe escludendo la superficie delle 2 autorimesse), impegnandosi ad assegnarli al prezzo calcolato precedentemente e riportato al c.2 del presente articolo, che risulta essere inferiore;

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. 8bis - REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI

1. Gli acquirenti delle due autorimesse di cui all'art. 2 c. 4 dovranno obbligatoriamente essere proprietari di almeno un alloggio del Lotto B del comparto R5.2, pertanto le due autorimesse non potranno essere vendute ad acquirenti che non siano proprietari di uno degli alloggi del lotto B.

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. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione vincola l'attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula.

Art. 12 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

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

Art. 13 - DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n° P.G. 179260/2019 - la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 190,00 (centonovanta) con bonifico bancario n° CKXFUSdq030520231031251 in data 03/05/2023.

Art. 14 - 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. 15- SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore 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.