

MODIFICA DELL'ARTICOLO 5 DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NEL COMPARTO EX PRODUTTIVO DENOMINATO EX SASIB IN VIA DI CORTICELLA VIA DI SALICETO.

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno \_\_\_\_\_, questo giorno di \_\_\_\_\_.

In Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10. Davanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, sono comparsi i Signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Piazza Liber Paradisus n. 10, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'U.I. Pianificazione Attuativa dell'Ufficio di Piano del Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente, del "COMUNE DI BOLOGNA", con sede in Bologna (BO), Piazza Maggiore n. 6, Codice Fiscale 01232710374, P. IVA 01232710374, a quanto appresso autorizzato in virtù dell'art. 44 dello Statuto Comunale, in conformità ai disposti del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e con Atto Sindacale di nomina PG.N. 99612/2022 per dare esecuzione alla delibera della Giunta Comunale del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Piazza San Francesco n. 15, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della società: "COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A.", con sede legale in Bologna (BO), Piazza San Francesco n. 15, costituita in Italia e di nazionalità italiana, Codice Fiscale e numero Registro Imprese: 03945600371, P. IVA 03945600371, capitale sociale Euro 600.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Bologna al n. 327732 del R.E.A., a quanto appresso autorizzato in forza di legge e Statuto Sociale; proprietario delle aree situate nell'intero Comparto produttivo dismesso denominato "ex SASIB" nel Comune di Bologna (I<sup>a</sup> fase e II<sup>a</sup> fase), d'ora innanzi denominato per brevità "Attuatore".

PREMESSO CHE:

In data 23/12/2014, è stato sottoscritto fra Comune e Attuatore, l'Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990, Rep. N. 735 – PG 348510/2014, relativo al "Comparto produttivo dismesso denominato "ex-Sasib – FASE I e II";

- In data 15/12/2015, è stata sottoscritta tra Comune e l'Attuatore (Costruzioni Edili Zucchini SPA) la Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, relativo al Comparto produttivo dismesso denominato "Ex-Sasib – Fase I e II;

- In data 26/6/2019, è stata sottoscritta, presso il notaio Vico, REP 136234 fascicolo 43794, tra Comune e l'Attuatore (Costruzioni Edili Zucchini SPA) la parziale modifica alla Convenzione del 2015, approvata dalla Giunta Comunale in data 14/5/2019 - repertorio n°

DG/2019/94, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, relativo al Comparto produttivo dismesso denominato "Ex-Sasib – Fase I e II, nonché la successiva presa d'atto di modifica delle premesse all'Accordo procedimentale del 23/12/2014, relative all'incremento delle superfici ad usi direzionali "3a" insediabili nel comparto, approvato con Deliberazione di Giunta in data 18 giugno 2019 repertorio DG/2019/129;

Allo stato attuale nel Comparto EX- Sasib - Subcomparto 2, sono stati attuati i primi tre Lotti (A C e D). Relativamente all'ultimo "Lotto B" in corso di realizzazione, risulta depositata la SCIA differita PG 198320/2021 del 30/4/2021, e successive varianti in corso d'opera (SCIA VCO PG 350588/2021 del 2/8/2021, e SCIA VCO PG 505842/2021 del 10/11/2021) per opere di ristrutturazione edilizia consistenti in due edifici residenziali (Linea e Torre) ad uso residenziale;

in data 15/6/2021, con PG 274297/2021, la SCIA PG 198320/2021 è stata integrata con l'Atto unilaterale d'obbligo" con il quale l'Attuatore Costruzioni Edili Zucchini, "si obbliga nei confronti del Comune di Bologna a sottoscrivere entro il 31/12/2021, un accordo con il Comune di Bologna per l'affrancamento dell'obbligo di convenzionare con il medesimo Comune la vendita di una quota parte delle unità residenziali oggetto dell'intervento ovvero, qualora le parti entro tale data non addivenissero ad un accordo, a procedere con il convenzionamento con il Comune di Bologna della vendita di una quota parte delle unità residenziali oggetto dell'intervento, corrispondente ad un minimo di 2.000 mq. di superficie utile, come già previsto dalla convenzione stipulata il 15 dicembre 2015 citata in premessa";

tale atto unilaterale è stato approvato con determina dirigenziale P.G. 281247/2021, esecutiva e pubblicata in data 18/06/2021;

in data 03/12/2021, con PG 546918/2021, è pervenuta richiesta di modifica dell'articolo 5 della convenzione, al fine di sostituire l'obbligo di realizzare di 2000 mq di edilizia convenzionata in vendita con quello di realizzare 500 mq di edilizia residenziale in locazione da convenzionare a canone concordato;

in tale richiesta l'attuatore ha altresì manifestato la disponibilità ad applicare il canone medio determinato in base alla fascia massima oltre alle dovute maggiorazioni;

con nota del 20/12/2021 l'U.i Pianificazione attuativa ha validato le piante delle unità abitative e delle pertinenze nonché le superfici utili ed accessorie, oggetto della proposta di locazione concordata, risultando corrispondere a quelli previsti negli elaborati allegati alla SCIA a variante in corso d'opera PG 350588/2021;

l'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta P.G. \_\_\_\_\_, ha valutato d'interesse la proposta presentata per la trasformazione dell'impegno assunto in Convenzione di realizzare 2000 mq di edilizia convenzionata in vendita in 500 mq di edilizia residenziale in locazione da convenzionare a canone concordato in considerazione della carenza di alloggi in locazione a canone concordato rispetto alla consistente domanda presente nel territorio comunale;

dato atto che le premesse costituiscono parte integrante delle modifiche alla convenzione;

## TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

### Art. 1 Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione a parziale modificazione della convenzione originaria rep. 1258 fascicolo 929 del 15/12/2015 e si devono intendere qui integralmente riportati.

### Art. 2 Oggetto e scopo

Il presente atto modifica la convenzione stipulata in data 15 dicembre 2015 a ministero del Notaio Camilla Chiusoli (rep.1258 fascicolo 929), e sottoscritta da "COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A.", relativamente a quanto previsto dall'art. 5 "Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie dell'intervento. Dotazioni territoriali globali ", come modificato dall'atto parzialmente modificativo stipulato in data 26/06/2019 presso il notaio Vico, REP 136234 fascicolo 43794;

### Art. 3 Modifica dell'articolo 5

L'articolo 5 della convenzione rep.1258 del 15/12/2015 è da considerarsi così sostituito:

Art.5 Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie dell'intervento. Dotazioni territoriali globali

1. I parametri e indici urbanistici complessivi previsti dall'intervento risultano definiti nelle seguenti quantità:

Volume Totale Esistente (Vte) = 216.850 mc

Volume totale di progetto (Vtp) = circa 140000 mc, di cui già realizzati 33.000 mc, circa 107.000 mc da realizzare (sub comparto 2)

Su progetto ( sub. comparto 2) = 17.370 mq

ERS 500 mq, per un numero minimo di 8 unità immobiliari provviste di pertinenze, garage e cantina, della SU di progetto del sub comparto 2, dovranno essere destinati in locazione a canone concordato applicando il canone medio determinato in base alla fascia massima oltre alle dovute maggiorazioni, secondo condizioni definite da un'apposita convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, con i seguenti contenuti minimi quanto ai requisiti soggettivi dei locatari degli alloggi e durata minima della locazione:

- residenza anagrafica nel comune di Bologna, ovvero nuclei domiciliati nello stesso comune di Bologna per il soddisfacimento delle esigenze lavorative o di studio;
- valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), ai sensi del D.P.C.M. n.159/2013 e s.m.i., relativo al nucleo familiare richiedente, inferiore o uguale a euro 24.400,26 e patrimonio mobiliare inferiore o uguale a euro 49.784,00;
- il nucleo richiedente non deve essere titolare di quote superiori al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato nel territorio

della Regione Emilia-Romagna, ovvero, per quote superiori, l'immobile detenuto non deve essere adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975;

- Non è preclusa la locazione degli alloggi ERS di cui all'art 5 della presente convenzione nel caso:
  - di diritto di proprietà su un alloggio che risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;
  - di nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;
  - di diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;
  - di diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza di cui alla L. n. 76 del 2016, o della convivenza more uxorio il diritto di proprietà su un alloggio non preclude parimenti la locazione di un alloggio ERS realizzato ai sensi della presente convenzione qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti;
- Le pattuizioni ivi disciplinate si esauriscono allo scadere del dodicesimo anno dalla data di stipula del primo contratto di locazione di ciascun alloggio;

PU = 4440 mq

Dotazioni Pubbliche = 8703 mq.

L'intervento, classificabile di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, si deve fare carico della realizzazione di un ampio parco pubblico compatto nella zona sud est dell'area in fregio alle vie Saliceto/Passarotti, le quote di parcheggi pubblici sul retro dell'edificio di cui al sub comparto 1 e lungo la via Saliceto, un collegamento ciclo pedonale fra via Corticella e via Saliceto, lungo il confine nord dell'area, che prosegue in via Saliceto fino alla connessione con via Passarotti, adiacente ai lotti B e D per una superficie complessiva di piste ciclabili pari a 1427 mq, come rappresentato dall'allegato D; un collegamento ciclabile su via Passarotti lungo il confine sud dell'area fra via di Corticella e via Saliceto;

2. Gli alloggi in edilizia residenziale in locazione da convenzionare a canone concordato di cui al comma 1, le planimetrie con le relative superfici e pertinenze, cantine e garage, nonché il prospetto dei canoni saranno individuati nell'ambito dei titoli abilitativi, anche in variante ad essi, presentati per la realizzazione dell'intervento;

3. Il Comune acconsente affinché l'Attuatore Costruzioni edili Zucchini possa cedere ad uno stesso soggetto tutti gli alloggi ERS in unica soluzione, restando inteso che tale cessione

non è da intendersi quale prima cessione ai sensi della legge 448/1998 e s.m.i ai fini dell'affrancamento dei vincoli del canone massimo di locazione, ma come cessione degli obblighi convenzionali derivanti dalla presente convenzione, sostituendosi dunque tale avente causa nella posizione del soggetto attuatore, essendo pertanto tenuto a rispettare gli obblighi della presente convenzione ed a sottoscrivere atto unilaterale avente i contenuti minimi definiti al comma 1;

#### Art. 4 Richiamo alla convenzione principale

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto di modifica, si conferma quanto disciplinato nella convenzione originaria stipulata in data 15 dicembre 2015 come modificata dall'atto parzialmente modificativo stipulato in data 26/06/2019 presso il notaio Vico, REP 136234 fascicolo 43794;

#### Art. 5 Spese a carico del soggetto attuatore

Tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione e trascrizione del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, 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 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore;

Le parti autorizzano la trascrizione dell'atto per ogni effetto di legge con esonero del competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità in proposito;

Sono stati versati con bollettino postale i diritti di segreteria pari ad Euro 190,00 (centonovanta) in data \_\_\_\_\_ in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale p.g. 179260/2019;

Allegato D :nuovo assetto complessivo dell'area.

per il Comune di Bologna

l'Attuatore