

SCHEMA DI ACCORDO TRA COMUNE DI BOLOGNA E MONTEDIL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE PER LA DEFINIZIONE DI TEMPISTICHE ATTUATIVE DEL CONVENZIONAMENTO PER L'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE NELL'AMBITO DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.2 "NAVILE" (EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO) APPROVATO CON DELIBERA O.D.G. N. 161 DEL 10 LUGLIO 2006.

Tra

Il Comune di Bologna, C.F. 01232710374, (di seguito Amministrazione) rappresentato da Arch. Francesco Evangelisti, nato a, in qualità di Direttore dell'Ufficio di Piano del Comune di Bologna, domiciliato per la sua carica in Piazza Liber Paradisus, 10 - 40129 Bologna, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Bologna;

e

La Sig.ra Simona Righi C.F., nata a il, in qualità di legale rappresentante di Montedil s.r.l. in liquidazione, di seguito "attuatore";

Premesso che:

- l'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 prevede la possibilità per l'amministrazione di stipulare accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
- medesima previsione è contenuta nell'articolo 25 del Regolamento sul procedimento amministrativo (delibera O.d.G. n. 80/05) il quale stabilisce la possibilità di stipulare accordi sostitutivi o integrativi del provvedimento in cui prevedere in capo alle parti reciproci impegni anche eccedenti la disciplina ordinaria;

Considerato che:

- l'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 prevede ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la sottoscrizione di una convenzione tra ente locale e impresa, di durata pari ad almeno venti anni, per stabilire criteri e parametri in ordine a caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli stessi;
- Montedil s.r.l. in liquidazione ha presentato in data 07/06/2019 istanza di permesso di costruire (PdC) di cui al PG n. 266842/2019, per la realizzazione di un organismo edilizio a destinazione residenziale secondo una tipologia distributiva in linea con corte interna aperta su un lato, di altezza 4 livelli fuori terra, con un piano interrato per un totale di n. 64 unità immobiliari;
- l'intervento in oggetto è compreso nel relativo strumento urbanistico preventivo "Piano Particolareggiato (PP) della Z.I.S. R5.2 Navile Ex Mercato Ortofrutticolo" approvato dal Consiglio Comunale con OdG 161 del 10/07/2006 la cui convenzione urbanistica attuativa è stata stipulata in data 12/06/2007 e successivamente integrata (in data 03/12/2009, 13/12/2013 e 26/05/2015);
- l'art. 9 di detta convenzione stabilisce la quantità di edilizia sociale e convenzionata che gli attuatori e loro aventi causa sono tenuti a realizzare in ragione delle superfici loro riconosciute dal Piano;
- la società Montedil S.p.A. con la sottoscrizione della convenzione si è impegnata a destinare a edilizia convenzionata 521 mq corrispondenti nel PdC predetto a n. 9 alloggi;
- la predetta società è in liquidazione e in data 24 aprile 2014 nei confronti della stessa è stato depositato ricorso per la dichiarazione di fallimento e aperta, in data 13 agosto

2014, la procedura di concordato preventivo chiesta da Montedil in data 16 giugno 2014;

- nelle more della procedura concorsuale, che potrebbe determinare anche l'alienazione dell'area oggetto del predetto intervento, la società ha presentato istanza di PdC comprensiva della quota di SU da destinare a ERS rinviando la stipula della specifica convenzione di cui al citato art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 a prima dell'inizio dei lavori;

- in sede di rilascio del PdC verrà verificato il rispetto dei parametri definiti dal Piano approvato;

Ciò premesso e ritenute le premesse parti integranti e sostanziali del presente accordo tra

le parti

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto e durata dell'accordo

1. Il presente accordo disciplina gli impegni del soggetto attuatore Montedil s.r.l. in liquidazione e del Comune di Bologna relativamente alle tempistiche di sottoscrizione della convenzione che disciplina la quota di edilizia sociale e convenzionata che il predetto, e suoi aventi causa, è tenuto a realizzare in ragione delle superfici riconosciute dal Piano citato in premessa.
2. Il presente accordo ha validità a decorrere dalla data di sottoscrizione sino all'avvio dei lavori di cui al relativo PdC.

Art. 2

Obblighi delle parti

1. L'attuatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, a non dar inizio ai lavori prima di aver sottoscritto la convenzione citata in premessa.
2. L'attuatore si impegna a comunicare l'eventuale nuovo proprietario dell'area che, subentrando in tutti i suoi oneri, sottoscriverà in sua vece.
3. Il Comune si impegna a rilasciare il PdC nei termini di legge e prima della sottoscrizione della convenzione di cui al citato art. 18 del D.P.R. n. 380/2001, acconsentendo il rinvio della sottoscrizione a prima dell'avvio dei lavori previsto nel PdC o sue eventuali proroghe.
4. Le Parti si impegnano a definire nella convenzione di cui ai punti precedenti del presente articolo criteri e parametri cui uniformarsi nella realizzazione dell'edilizia abitativa convenzionata, in ordine in particolare alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, alla determinazione dei relativi prezzi di cessione, ai requisiti degli utenti, alla determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione, alla durata della convenzione, sua trascrizione e relative spese oltre ad eventuali ulteriori obblighi dell'attuatore e sanzioni per i casi di inadempimento.

Art. 3

Caratteristiche essenziali dell'edilizia abitativa convenzionata

1. Sull'area di proprietà della società Montedil all'interno del Piano citato in premessa deve essere realizzata una quantità di edilizia sociale e convenzionata pari ad almeno 521 mq.
2. Il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato dal costo globale dell'intervento (comprensivo di costo dell'area, CC, U1, U2 e spese generali), moltiplicato per il numero di mq di superficie complessiva intesa come $Sc = Su + 60\% (Snr + Sa)$.

3. Il canone di locazione di ciascun alloggio sarà calcolato applicando il canone concordato di cui alla L. n. 431/1998.
4. Gli alloggi potranno essere alienati o locati a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata per tempo vigente.
5. Montedil s.r.l. in liquidazione si impegna a inserire negli atti di disposizione dell'area quanto previsto nei precedenti punti 1, 2, 3 e 4 del presente articolo.

Art. 4

Controversie

1. In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo è competente il Foro di Bologna.

Art. 5

Spese derivanti dal presente accordo

1. Saranno a carico della Ditta tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dal presente accordo.

Art. 6

Norme finali

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente accordo, trovano applicazioni le disposizioni dell'art. 11 della L. n. 241/1990 ed i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.