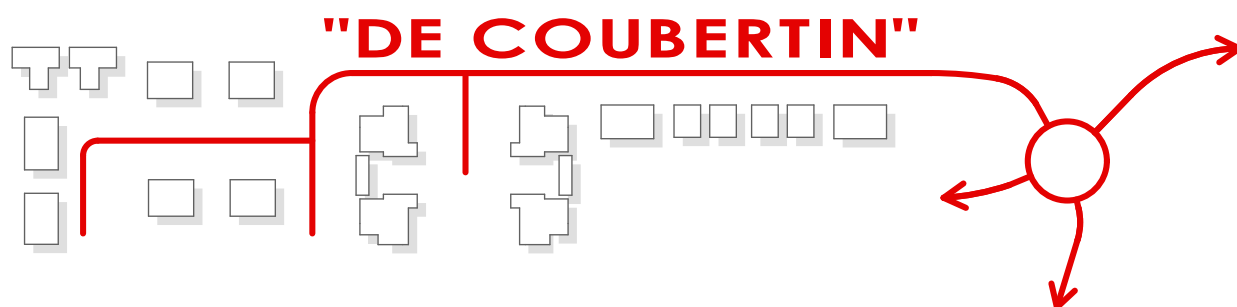




COMUNE DI CASTENASO

PROVINCIA DI BOLOGNA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO:



SOGGETTO ATTUATORE:

Castenaso Immobiliare s.r.l.

PROGETTO ARCHITETTONICO:

Ing. Luca Magri

Arch. William Berti

DATA:

16 maggio 2022

ELABORATO:

A.4

OGGETTO:

SCHEMA CONVENZIONE ERS

SCALA:



Via Nasica, 7 40055 Castenaso (BO) tel./fax + 39 051 787828
email: info@architstudio.it www.architstudio.it

REPERTORIO N.

MATRICE N.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA QUOTA DI EDIFICAZIONE DA
DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) ALL'INTERNO DEL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL
COMPARTO DE COUBERTIN
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno

In Castenaso (BO) Piazza Bassi n. 2.

Avanti a me dottor _____, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi residente, sono presenti i signori:

Da una parte:

MALAGUTI ing. SILVIA, nata a Bologna il 02/09/1976, 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 e Patrimonio, in forza dei poteri conferiti ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, con incarico del Sindaco n. 5 del 2022 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 **CASTENASO IMMOBILIARE SRL**, con sede a San Giorgio di Piano (BO), via Ossola n. 14, CF 03590111203, nel seguito più brevemente indicata come "Soggetto attuatore", nella persona di Caterino Giuseppe CF CTRGPP64D15D643V, il quale interviene nella presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società, e in nome e per conto dei signori:

- Fava Valerio Castenaso nato a Granarolo dell'Emilia il 9 agosto 1956 e residente a Castenaso in via del Frullo 20/2, C.F FVAVLR56M09E136B;
- Marchesi Claudia nata a Castenaso il 18 giugno 1953 e ivi residente in via del Frullo 16 /4, C.F MRCCLD53H58C292X;
- Marchesi Marisa nata a Castenaso il 28 aprile 1960 e ivi residente in via del frullo 16, C.F MRCMRS60D68C292Q;

giuste procure di cui agli atti del Notaio Alberto Valeriani Rep. n. 28239 del 12 novembre 2020 e Rep. n. 28242 del 13 novembre 2020;

nell'insieme indicati come "Privati" comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Visti:

- la Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i.;
- il DPR 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 30.07.2013, n. 15 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 21.12.2017, n. 24 e s.m.i.;
- il Decreto legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;
- la strumentazione urbanistica vigente, in particolare il PSC e il RUE approvati dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 e n. 37 del 24/09/2018 e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova approvato con deliberazione

del Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018, in vigore dal 16/05/2018;

- la variante 1 al Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020, in vigore dal 13/05/2020;
- la variante 2 al Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto urbanistico "De Coubertin" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, in vigore dal _____ e l'accordo sottoscritto ai sensi dell'articolo 18 della L.R 20/2000 e s.m.i. in data 01/04/2021, Prot. n. 6331/2021 così come integrato in data 09/11/2021 Prot. n. 20.400/2021 (elaborato 3);

PREMESSO CHE:

- i Privati sono proprietari delle aree site nel territorio comunale meglio identificate come segue:
FAVA VALERIO è proprietario dell'area catastalmente individuata al N.C.T del Comune di Castenaso al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particella 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753;
MARCHESI CLAUDIA e MARCHESI MARISA sono proprietarie delle aree catastalmente individuate al N.C.T. del Comune di Castenaso al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq.19.255;
- il signor Fava Valerio, con atto in data 12/11/2020, a rogito dottor Alberto Valeriani, Rep. n. 28239 Raccolta n. 18723, registrato a Bologna _____, ha promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl le aree di cui sopra, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle aree suddette ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;
- le signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, con atto in data 13/11/2020, a rogito dottor Alberto Valeriani, Rep. n. 28242 Raccolta n. 18726, registrato a Bologna _____, hanno promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl le aree di cui sopra, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle aree suddette ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;
- le aree di cui sopra, individuate dal PSC vigente come segue:
 - foglio 20 mappale 464 parte, foglio 20 mappale 72 e foglio 21 mappale 779 parte in ANS_C2.1 "Castenaso ovest" - ambiti di potenziale sviluppo urbano secondo i criteri della perequazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali;
 - foglio 20 mappale 464 parte in AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - foglio 21 mappale 779 parte e foglio 21 mappale 780 in ANS_C3.1 - ambiti di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi;sono ricomprese nel Comparto "De Coubertin" per nuovo insediamento urbano di cui alla citata Variante 2 al POC 3 con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dello stesso comparto;
- la presente convenzione prevede come opere di interesse pubblico la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via de Coubertin e via dello Sport necessaria anche all'accesso al polo scolastico e ai suoi futuri ampliamenti e la realizzazione di una nuova infrastruttura per migliorare l'offerta di servizi sportivi presso il Polo Sportivo di via dello Sport;

Visti gli elaborati di variante 2 del POC 3 ed esaminati gli elaborati costitutivi del Piano

Urbanistico attuativo (PUA) di Iniziativa Privata del comparto “De Coubertin”, acquisiti e conservati agli atti del Comune di Castenaso prot. n. ____ del ____ e successive integrazioni e sostituzioni prot. n. ____ del ____ di seguito elencati:

STATO DI FATTO	
0.1	INQUADRAMENTO GENERALE
0.2	RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO DELL'AREA, DEL VERDE, DEI SOTTOSERVIZI, DELLA VIABILITA' E DEI VINCOLI ESISTENTI
0.3	RILIEVO FOTOGRAFICO

DOCUMENTI	
A.1	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
A.2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
A.3	SCHEMA CONVENZIONE
A.4	SCHEMA CONVENZIONE ERS
A.5	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA DI LIVELLO 3 (DGR 476/2021)
A.6.1	RAPPORTO DI VALSAT/VAS - RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT/VAS
A.6.2	RAPPORTO DI VALSAT/VAS - ALLEGATO 01 - STRALCI DELLA CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO
A.6.3	RAPPORTO DI VALSAT/VAS - ALLEGATO 02 - STRALCI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO
A.6.4	MATRICE RUMORE - DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ED IMPATTO ACUSTICO
A.6.4.Int.	DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO-INTEGRAZIONE FEBBRAIO 2022
A.6.5	MATRICE TRAFFICO-STUDIO DEGLI IMPATTI SULLA MOBILITA'
A.6.5.1	PERCORSI SICURI DI COLLEGAMENTO CON L'ABITATO E LE STAZIONI FERROVIARIE
A.6.6	RAPPORTO DI VALSAT/VAS -SINTESI NON TECNICA
A.7	VERIFICA RISCHIO ALLUVIONI DGR 1.300/2016
A.8	ANALISI DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI L'IMPIANTO STORICO DELLA CENTURIAZIONE IN RELAZIONE AL PROGETTO URBANISTICO

STATO DI PROGETTO	
B.1	PLANIMETRIA GENERALE
B.2	PLANIVOLUMETRICO
B.3	PLANIMETRIA QUOTATA CON INDIVIDUAZIONE LOTTI, DISTANZE E MASSIMI INGOMBRI
B.4	PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI
B.5.1	PLANIMETRIA VERDE ATTREZZATO ED ARREDO URBANO
B.5.2	PLANIMETRIA VERDE ATTREZZATO ED ARREDO URBANO - SCHEMA IRRIGAZIONE
B.5.3	RELAZIONE DESCRITTIVA DEL VERDE E PIANO DI MANUTENZIONE
B.6	PROFILI

B.7.1	TIPOLOGIE EDIFICI BIFAMILIARI (1-4-10-11)
B.7.2	TIPOLOGIE EDIFICI BIFAMILIARI (2-3)
B.7.3	TIPOLOGIE EDIFICI LOTTI 5-6
B.7.4	TIPOLOGIE EDIFICI QUADRIFAMILIARI (7-8)
B.7.5	TIPOLOGIE EDIFICI MONOFAMILIARI (9)
B.10.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA ROTATORIA
B.10.1.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROFILO ROTATORIA
B.10.1.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONI TIPOLOGICHE
B.10.1.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE - DETTAGLI ROTATORIA
B.10.1.4	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEGNALETICA ROTATORIA
B.10.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE PERCORSI PEDOCICLABILI ROTATORIA
B.10.2.1	COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE EXTRACOMPARTO
B.10.3	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO FOGNATURA NERA
PROGETTO RETI	
C.1	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
C.2	RELAZIONE TECNICA E CALCOLI ILLUMINOTECNICI PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA
C.3	SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
C.4	SCHEMA RETE IDRICA
C.5	SCHEMARETE TELEFONICA
C.6	SCHEMA RETE CABLATA FIBRE OTTICHE
C.7	SCHEMI RETE FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE
C.8	SCHEMI RETE FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE NERE
C.9	SCHEMI RETE FOGNATURE - PROFILI ACQUE BIANCHE
C.10	SCHEMI RETE FOGNATURE - PROFILI ACQUE NERE
C.11.1	DETTAGLI CASSA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA
C.11.2	PARTICOLARI COSTRUTTIVI ALLACCIO CADITOIE
C.11.3	SCHEMA RETI FOGNATURE – DETTAGLIO QUOTE VASCHE LAMINAZIONE
C.12	RELAZIONE TECNICA E CALCOLO IDRAULICO
C.13.1	SCHEMA RETE STRADALE
C.13.2	TRACCIAMENTO RETE STRADALE
C.14	SCHEMA RETE STRADALE - PROFILI
C.15	SCHEMA RETE STRADALE - SEZIONI TIPOLOGICHE
C.15.1	SCHEMA RETE STRADALE-SEZIONI TIPOLOGICHE CON INSERIMENTO SOTTOSERVIZI
C.16	SCHEMA RETE STRADALE - DETTAGLI
C.17	SCHEMA RETE STRADALE - SEGNALETICA STRADALE
C.18	DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
C.19	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
C.20	PIANO GESTIONE VASCA LAMINAZIONE

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 inoltre che:

- la superficie territoriale del comparto individuato dalla Variante 2 al POC 3 è di mq. 52.008,00 di cui 47.840,00 soggetti ad indice perequativo;
- la superficie utile massima edificabile è di mq. 5.810,00;
- i dati del comparto sono i seguenti:

STER totale	mq	52.008,00
IT	mq/mq	0,11
SU totale	mq	5.810,00
SU libera	mq	4.357,50
SU ERS	mq	1.452,50
- la dotazione di parcheggi pubblici (P1) dovrà rispettare la dotazione minima (15% della SU) di cui all'art. 2 delle norme della variante 2 al POC 3 pari a mq. 871,50 mentre per i parcheggi pertinenziali (P3) si dovranno rispettare le dotazioni indicate nelle Norme di Attuazione del PUA e nel RUE;
- la dotazione di verde pubblico (U) dovrà rispettare la dotazione minima (85% della SU) di cui all'art. 2 delle norme della variante 2 al POC 3 pari a mq. 4.938,50;
- all'interno del comparto in oggetto 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 circa mq 6.729,32, corrispondono alle aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici (P1) mq 1.767,00 e del verde pubblico (U) mq 4.962,32, comprensivo di percorsi pedonali di collegamento oltre alle dotazioni ecologiche e alle altre aree da cedere, come risultano dall'elaborato B4 del PUA;
- gli oneri di urbanizzazione primaria non saranno dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto l'importo del relativo computo metrico è superiore all'importo tabellare dovuto per il rilascio dei permessi di costruire dei lotti dell'intero comparto;
- 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 (PUA) del comparto "De Coubertin" di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del _____ e i seguenti pareri degli Enti competenti, con prescrizioni che dovranno essere osservate dall'Attuatore:
 - Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere AUSL, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere ATERSIR, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere Regione Emilia-Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere Consorzio della Bonifica Renana, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere Hera - INRETE Distribuzione Energia, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere E-distribuzione, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;
 - Parere ARPAE, acquisito agli atti prot. n. ____ del ____;

- con Atto del Sindaco Metropolitano n. ____ del ____ la Città Metropolitana di Bologna ha espresso le proprie valutazioni di competenza;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stata approvata la Variante n. 2 al POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto "De Coubertin", in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del relativo avviso di approvazione 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 e s.m.i., sottoscritto in data 01/04/2021 prot. gen. n. 6331/2021 così come integrato in data 09/11/2021 prot. gen. n. 20.400/2021, la quota di ERS (edilizia residenziale sociale), pari a mq 1.452,50 di SU, sarà realizzata a cura e spese del soggetto attuatore nell'ambito dell'attuazione del PUA e regolamentata da apposita convenzione tra le parti interessate.

Considerato che :

- si deve procedere alla stipula anche della Convenzione per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS) del comparto;
- la Convenzione urbanistica stipulata con atto Notaio Dott. _____ in data _____ Rep. n. _____, registrato a Bologna il _____ e ivi trascritto il _____, è qui da intendersi integralmente richiamata.

Tutto ciò premesso e confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti, che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e " il soggetto attuatore", si conviene e si stipula quanto segue, con l'impegno del soggetto attuatore 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 nuovo insediamento urbano DE COUBERTIN nelle differenti forme (edilizia convenzionata per la vendita o per l'affitto, cohousing, o 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 del Soggetto Attuatore sono definite nel PUA approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ e dalle Norme di Attuazione del medesimo.

La superficie relativa all'ERS sarà realizzata nel lotto 6.

Sono consentite variazioni in aumento della SU complessiva destinata ad ERS, ferma restando la SU totale del Comparto, nella misura del 2% per aggiustamenti e definizioni progettuali esecutive.

Le caratteristiche tipologiche e qualitative degli alloggi ERS sono indicate negli elaborati del PUA e nelle relative Norme di attuazione e nella convenzione urbanistica.

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 del comparto "De Coubertin".

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 PUA, senza peraltro comprometterne ed alterarne le scelte di tipo urbanistico, e fatto salvo - in ogni caso - quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PUA stesso.

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 nel lotto 6 per una superficie utile SU di mq 1.452,50. La realizzazione di tali alloggi deve rispettare le seguenti condizioni.

Alloggi oggetto di vendita convenzionata

1. Prezzo iniziale di cessione alloggi

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 su tre lati, compreso il piano terra per le parti coperte da soprastanti balconi e terrazze o pensiline e non racchiuse su 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 iniziale unitario 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;

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 verificatesi 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 vincoli di cui alla presente convenzione relativi alla cessione degli alloggi hanno la durata della convenzione.

La società venditrice 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.

Alloggi oggetto di affitto convenzionato

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

Art. 6. modalità di assegnazione degli alloggi

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

Art. 7. 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, cointestatari 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'Amministrazione Comunale.

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. 8. requisiti di priorità

Con la sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore si impegna 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. 9. 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. 10. 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 vista 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. 11. 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 eventuale 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. 12. durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di 25 anni.

Art. 13. 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 25 a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

Art. 14. 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. 15. 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. 16. 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 _____