



Studio Notarile
Tassinari & Damascelli

Repertorio n. 38593

Raccolta n. 24085

CONVENZIONE

TRA COMUNE DI IMOLA e ACER BOLOGNA

(i) PER LA CESSIONE IN PERMUTA DA PARTE DELL'ACER BOLOGNA DELLA PROPRIETA' DEL CENTRO SOCIALE DI IMOLA, VIA LIPPI
(ii) PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI PARTE DELL'AMBITO 1B FACENTE PARTE DEL PEEP "88 AREA PROGRAMMA "A" - CAPPUCCINI PEDAGNA PER LA REALIZZAZIONE DI 12 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA E TRE UNITA' IMMOBILIARI COMMERCIALI;
(iii) PER LA COSTRUZIONE E GESTIONE DI N. 43 ALLOGGI DA DESTINARSI ALLA LOCAZIONE PERMANENTE NEL PEEP 88 AREA PROGRAMMA "A" ORA "AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA V8 - AREA PROGRAMMA A - SUB2" - AMBITO 1B - (iv) PER LA REALIZZAZIONE DI 12 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisette dicembre duemilasette.

In Bologna, Piazza della Resistenza n. 4.

Davanti a me dr. Federico Tassinari notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Imola, sono presenti i signori:

- MANARA GIAN CARLO, nato a Imola (BO) il 27 febbraio 1957 domiciliato per la carica in Imola (BO), via Mazzini n. 4, il quale interviene al presente atto in qualità di dirigente del "Comune di Imola, con sede in Imola (BO), via Mazzini n. 4, c.f. 00794470377, in forza dei poteri ad esso attribuiti con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 dicembre 2007 esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera A), di seguito indicato anche come Comune;

- COLLINA PAOLO, nato a Bologna (BO) il 20 ottobre 1950, domiciliato per la carica in Bologna (BO), piazza della Resistenza n. 4, il quale interviene al presente atto in qualità di procuratore speciale dell'"AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA", con sede in Bologna (BO), piazza della Resistenza n. 4, c.f. 00322270372, in forza dei poteri ad esso attribuiti con procura speciale a rogito del notaio Rita Merone in data 20 novembre 2002 n. 32.940/13.816 di rep., registrata a Bologna il 28 novembre 2002 n. 4097 e con procura speciale a rogito del notaio Claudio Babbini in data 17 novembre 2004 n. 15027/2429 di rep., registrato a Bologna il 22 novembre 2004 n. 102100 che, in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere B) e B1) e per dare esecuzione alle deliberazioni consiliari in data 17 marzo 2006 oggetto 7 e 21 dicembre 2007 oggetto 8 cui si fa riferimento, di seguito indicato anche come ACER.

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

PREMESSO

- che il Comune di Imola è proprietario di un'area di terreno posta in Comune di Imola, distinta al Catasto Terreni al foglio 150

Reg.to a Imola il

22-01-2008

pacco

333

n.

15

Serie

euro

2.164,00

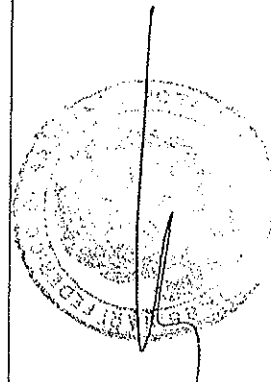
Trascritto a BOLOGNA

il 22-01-2008

2385

N. Part. 2386

N. 4775 d'ord.



Trascritto a BOLOGNA

il 22-01-2008

2387

N. Part. 2386

N. 4777 d'ord.

particella 1611

particella 1612 (parte)

particella 1614 (parte)

particella 1663 (parte)

particella 1665 (parte)

particella 1666 (parte)

- che ACER è proprietaria di un fabbricato posto in Comune di Imola e distinto al catasto fabbricati del Comune di Imola al Foglio 150 particella 369;

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 193 del 26 maggio 1997 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica Area Programma "A" sub 2 (Cappuccini-Pedagna), unitamente alla convenzione aggiornata di cui all'art.22 della L. R. 47/78;

- che con deliberazioni consiliari n. 194 del 26 maggio 1997, n. 11 dell'11 gennaio 1999 e n. 278 del 21 dicembre 2005 sono state approvate Varianti al P.E.E.P. '88 Area Programma "A" Cappuccini-Pedagna;

- che con rogito del notaio Federico Tassinari in data 6 maggio 1998, n. 9195/4831 di rep. si è costituito il "Consorzio Area A" per la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intera Area Programma "A" sub 2;

- che con rogito del notaio Federico Tassinari in data 8 ottobre 1998 n. 10202/5255 di rep. è stata perfezionata la convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel Piano suddetto;

- che con delibere del Consiglio Comunale n. 278 del 21 dicembre 2005 e n. 29 del 20 febbraio 2006 sono state apportate varianti al P.P.P.I., ora denominato "Ambito di Progettazione Unitaria V8 Area Programma A-sub 2";

- che l'area facente parte del P.E.E.P. Area Programma "A" oggetto del presente atto è stata acquisita dal Comune di Imola con rogito del Segretario Comunale del Comune di Imola in data 22 marzo 1984 n. 5037 di rep.;

- che con delibera consiliare n. 302 del 29 settembre 1998 sono state assegnate le aree facenti parte del P.E.E.P. in questione e approvati gli schemi di convenzione;

- che con delibera consiliare n. 236 del 6 dicembre 2007 il Comune di Imola ha modificato la deliberazione precitata assegnando l'ambito 1 ora 1B all'ACER di Bologna;

- che l'ambito 1B risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Imola al precitato Foglio 150 particelle 1611 e 1663 parte, 1614 parte, 1612 parte, 1665 parte, 1666 parte di complessivi mq. 6.207 (seimiladuecentosette) circa salvo più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale;

- che sullo stesso Ambito 1B l'ACER, in conformità alla precitata deliberazione e al progetto edilizio presentato al protocollo generale del Comune di Imola al n. 33292 del 16 dicembre 2004 e successive integrazioni, realizzerà i seguen-

ti interventi per i quali il progetto definitivo è stato presentato al Comune di Imola in data 16 dicembre 2004 prot.gen. 33292 e integrato in data 28 settembre 2005 e 31 gennaio 2006 la cui descrizione si trova nel tipo dimostrativo che si allega sub. C) per la realizzazione di:

A) n. 43 alloggi per la locazione permanente (quota dell'ambito da assegnare in regime di concessione di costruzione e gestione fino al termine del periodo di ammortamento della spesa) di superficie complessiva di mq. 4.256,29 corrispondente a 615,92 millesimi dell'intervento nell'ambito 1B (colorazione marrone del progetto allegato C);

B) n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica (quota dell'ambito di proprietà del Comune consegnata ad ACER Bologna per il tempo necessario a realizzare l'intervento) di superficie complessiva di mq 1.162,17 corrispondente a 168,18 millesimi dell'intervento nell'ambito 1B (colorazione verde chiaro del progetto allegato C);

C) n. 12 alloggi di edilizia convenzionata e 3 unità immobiliari commerciali (quota dell'ambito da assegnare in diritto di superficie per anni 99) di superficie complessiva di mq 1.105,81 + mq 386,16 per complessivi mq 1.491,97 corrispondente a 215,90 millesimi dell'intervento nell'ambito 1B (colorazione verde scuro e blu nel progetto allegato C);

- che trattasi di un unico intervento indivisibile finanziato con mutui e fondi ex L. 560/93 per la parte di locazione permanente ed con fondi ex L. 560/93 e.r.p. e finanziato con fondi ACER, come meglio specificato nel presente atto per la parte di edilizia residenziale convenzionata e la parte destinata ad uso diverso da abitativo, la cui titolarità spetterà ad ACER Bologna quale superficiario;

- che ai sensi dell'art. 41 della legge regionale n. 24/2001, i Comuni possono avvalersi delle ACER per lo svolgimento dei propri compiti inerenti la gestione di alloggi e.r.p. e l'attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative;

- che il Comune di Imola, con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 27 febbraio 2006 ha affidato in concessione all'ACER Bologna il servizio di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (atto n. 23074 del 19 luglio 2006);

- che il Comune di Imola ha deliberato l'affidamento ad Acer di Bologna della realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica, siti in Imola, nel P.E.E.P. "Ambito di Progettazione unitaria V8 Area Programma A sub 2" sulla parte dell'AMBITO 1B di proprietà del Comune stesso, che verrà consegnata ad ACER Bologna per il tempo necessario alla realizzazione dell'intervento;

- che allo scopo di consentire la realizzazione delle opere come sopra descritte e conformemente al disposto del precitato art. 35 della legge n. 865 del 1971, il Comune di Imola e Acer convengono che ad Acer venga trasferita a titolo di per-

muta la titolarità della proprietà superficiaria per la durata di 99 anni su quota millesimale dell'area di terreno come sopra individuata (Ambito 1B) per il valore di euro 92.591,80 e che al Comune di Imola sia trasferita allo stesso titolo la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Imola, in Via Lippi n. 2 di seguito meglio identificato per il valore di euro 325.636,37 (trecentoventicinquemilaseicentotrentasei virgola trentasette) oltre ad IVA nella misura di legge del 10% e stabiliscono che il conguaglio dovuto dal Comune sia corrisposto non in denaro, ma mediante l'attribuzione ad Acer dell'uso dell'area su cui insisterà l'intervento per la costruzione in regime di concessione di costruzione e gestione dei 43 alloggi destinati alla locazione permanente;

- che il progetto definitivo dell'intervento è stato presentato dal Comune di Imola in data 16 dicembre 2004 prot. gen. 33292 e integrato in data 28 settembre 2005 e 31 gennaio 2006, su richiesta del concedente a seguito dell'approvazione della variante urbanistica.

CIO' PREMESSO

tra il Comune di Imola e l'Acer si conviene e si stipula quanto segue.

CAPO I

CESSIONE AL COMUNE DI IMOLA DEL CENTRO SOCIALE DI VIA LIPPI

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

L'"AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA" trasferisce a titolo di permuta al "Comune di Imola, che, allo stesso titolo, accetta, il diritto di piena proprietà sul seguente immobile:

- fabbricato urbano da cielo a terra su due piani adibito a centro sociale, con area cortiliva circostante, posto in Comune di Imola, via Lippi n. 2, distinto al catasto fabbricati del Comune di Imola al Foglio 150, particella 369, via Cesare Lippi n. 2 p. T-1 cat. C/4 cl. 1 mq. 313 Rendita Catastale Euro 1.018,40

Confina con: la predetta via, via Pasotti, area verde comunale, salvi etc..

L'area di sedime del fabbricato e la corte circostante sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Imola al Foglio 150 particella 369, ente urbano di mq. 940.

Per una migliore identificazione dell'immobile sopra descritto, si fa espresso riferimento alla planimetria catastale che, in copia fotostatica, si allega al presente atto sotto la lettera D).

La parte alienante dichiara e la parte acquirente prende atto che non sono state da essa presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre nella descrizione catastale di cui sopra.

ART. 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che il diritto ceduto le è pervenuto come segue:

a norma dell'art. 1 della legge 14/2/1963 n. 60, la Gestione INA-Casa è stata soppressa e ai sensi dell'art. 19 di detta legge è stata istituita la Gestione Case per Lavoratori alla quale furono trasferite, in forza dell'art. 35 della citata legge, le attività patrimoniali e le obbligazioni della Gestione INA-Casa, alla quale l'area su cui è stato edificato il centro sociale era pervenuta con atto dott. Tito Staderini del 11/07/1957 rep. 189377;

a norma dell'art. 13 del D.P.R. 30/12/1972 n. 1036 e successive modificazioni, la Gestione Case per Lavoratori è stata soppressa e ai sensi dell'art. 14 di detto decreto i beni immobili di proprietà della Gestione stessa sono stati devoluti agli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Provincia sul cui territorio si trovano (IACP trasformato ai sensi della L.R. 24/2001 in Acer Bologna).

ART. 3) MODALITA' DELLA CESSIONE

L'immobile in contratto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, impianti, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti.

ART. 4) GARANZIE

La parte alienante garantisce che l'immobile in oggetto le appartiene a titolo di piena proprietà, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

ART. 5) VALORE ATTRIBUITO ALL'IMMOBILE CEDUTO IN PERMUTA

Le parti dichiarano di attribuire all'immobile ceduto il valore di euro 325.636,37 (trecentoventicinquemilaseicentotrentasei virgola trentasette), oltre all'I.V.A. nella misura di legge (10%), e così per complessivi euro 358.200 (trecentocinquantomiladuecento).

ART. 6) MODALITA' DI REGOLAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Ad ogni effetto di legge le parti, rese consapevoli delle sanzioni penali previste dalla legge in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che a fronte del trasferimento immobiliare di cui al presente CAPO I art. 1), e per l'intero valore attribuito al trasferimento medesimo, il cessionario Comune di Imola eseguirà in favore del cedente AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA le prestazioni di cui ai successivi CAPI del presente atto.

ART. 7) IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 8) EFFETTI E CONSEGNA

Tutti gli effetti del presente atto, anche per la decorrenza del possesso ai fini fiscali, decorrono, tra le parti, da oggi.

Le parti dichiarano che l'immobile ceduto è stato consegnato

alla parte acquirente in precedenza della sottoscrizione del presente atto.

ART. 9) URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, la parte alienante, resa consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara sotto la propria responsabilità che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, (Licenza edilizia P.G.7244 del 31/05/1960-n.256 Reg. Lic. Edil. del 6 giugno 1960 usabilità P.G.3033 del 24 febbraio 1966 n. 7 Reg.Abit.), e che successivamente lo stesso è stato interessato da:

- Permesso del 23 maggio 1972 P.G. n° 6591 Reg. Lic. Edil. n° 274 "Sistemazione centrale termica";
- Asseverazione del 8 ottobre 1992 P.G. n° 31088 "Asseverazione opere interne";
- Asseverazione del 19 febbraio 1993 P.G. n° 6073 "Comunicazione di Inizio Lavori e relazione tecnica per opere interne da realizzarsi nell'edificio di via Lippi n° 2 in destinazione a centro sociale";
- Denuncia Inizio Attività del 11 maggio 2000 P.G. n° 2052 "Opere relative agli impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti termici".

La parte alienante dichiara infine che il suddetto immobile, eccettuato quanto sopra, non ha subito interventi tali da richiedere licenze, concessioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, concessioni in sanatoria od autorizzazioni e che per lo stesso non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, garantendone pertanto la piena regolarità urbanistica e la giuridica commerciabilità.

ART. 10) DICHIARAZIONI FISCALI

Il presente atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota di cui al numero 127-quinquies della tabella A parte terza del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche, trattandosi di cessione di opera di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 legge 847/1964, integrato dall'art. 44 legge 865/1971.

CAPO II

PRESTAZIONI EFFETTUATE DAL COMUNE DI IMOLA

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

In esecuzione della deliberazione consiliare n. 236 del 6 dicembre 2007 il Comune di Imola, in corrispettivo di quanto ricevuto a titolo di permuta nel precedente CAPO I del presente atto, e salvo il conguaglio di cui infra, costituisce a favore dell'"AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA", che, allo stesso titolo accetta, il diritto di superficie

sulla quota indivisa nella misura di 215,90/1000 (duecento-
quindici virgola novanta millesimi) sull'area individuata nel
progetto del P.E.E.P. '88 Area Programma "A" Ambito 1B e, di
complessivi mq. 6.207 (seimiladuecentosette) circa, distinta
nel Catasto Terreni del Comune di Imola al foglio 150

particella 1611 seminativo cl. 2 ha 00.47.61 reddito domini-
cale euro 47,46, reddito agrario euro 27,05;

particella 1663 parte, semin arbor cl. 2 ha 00.60.43 reddito
dominicale euro 60,23, reddito agrario euro 34,33;

particella 1614 parte, seminativo cl. 2 ha 00.01.99 reddito
dominicale euro 1,98, reddito agrario euro 1,13;

particella 1612 parte, seminativo cl. 2 ha 00.35.99 reddito
dominicale euro 35,87, reddito agrario euro 20,45;

particella 1665 parte, seminativo cl. 2 ha 00.00.36 reddito
dominicale euro 0,36 reddito agrario euro 0,20;

particella 1666 parte, seminativo cl. 2 ha 00.47.67 reddito
dominicale euro 47,52 reddito agrario euro 27,08.

In confine con via Giovanni X, vicolo della Giuliana, restan-
ti ragioni Comune di Imola, salvi etc..

Salvo più esatta determinazione a seguito di frazionamento
catastale.

Per una migliore identificazione dell'immobile sopra descrit-
to sul quale sarà eseguito l'intervento, si fa espresso rife-
rimento all'estratto di mappa catastale che, in copia foto-
statica, previa illustrazione grafica da me notaio datane ai
comparenti, si allega sub E) e per l'individuazione delle
parti, alle tavole agli atti del Comune, di cui le parti si
dichiarano a conoscenza.

La parte alienante dichiara altresì che non in corso frazio-
namenti catastali delle particelle di cui sopra ancora da in-
trodurre in atti catastali.

Le parti dichiarano che il costituito diritto di superficie
è funzionale alla realizzazione da parte di ACER di n. 12 al-
loggi e n. 3 locali ad uso commerciale di edilizia convenzio-
nata meglio individuati, rispettivamente, con colorazione
verde scuro e azzurra nel tipo dimostrativo allegato C), la
cui completa regolamentazione è contenuta nel CAPO III del
presente atto.

ART. 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è per-
venuto come indicato in premessa.

ART. 3) URBANISTICA ED EDILIZIA

La parte alienante, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001,
consegna il certificato di destinazione urbanistica in data
21 dicembre 2007, dichiarando non essere intervenute, dalla
data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici
e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto
certificato si allega sub F).

ART. 4) GARANZIE

A ogni effetto di legge, la parte alienante presta la garan-

zia per evizione e per vizi; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi, anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

ART. 5) CONVENZIONE PER LA DIVISIONE DEGLI ALLOGGI DELL'EDIFICIO DA REALIZZARE

Le parti, preso atto che a seguito della costituzione del diritto di superficie di cui all'art. 1) del presente CAPO II, il fabbricato erigendo sul sopradescritto terreno, già di proprietà esclusiva del Comune di Imola, spetterà, in proprietà indivisa, al Comune di Imola per 784,10 (settecentotantaquattro virgola dieci) millesimi e ad ACER per 215,90 (duecentoquindici virgola novanta) millesimi in diritto di superficie, spettando la proprietà del suolo al Comune, convengono che contestualmente all'atto di identificazione catastale si procederà all'assegnazione in titolarità esclusiva delle porzioni di fabbricato di rispettiva spettanza e precisamente:

- al Comune di Imola la piena proprietà di n. 43 alloggi per la locazione permanente di superficie complessiva di mq. 4.256,29 corrispondente a 615,92 millesimi dell'intervento nell'ambito 1B (colorazione marrone del progetto allegato C) e la piena proprietà di n. 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica di superficie complessiva di mq. 1.162,17 corrispondente a 168,18 millesimi dell'intervento nell'ambito 1B (colorazione verde chiaro del progetto allegato C);

- ad ACER, titolare del diritto di superficie, la proprietà superficiaria di n. 12 alloggi di edilizia convenzionata e 3 unità immobiliari commerciali di superficie complessiva di mq. 1.105,81 + mq. 386,16 per complessivi mq. 1.491,97 corrispondente a 215,90 (duecentoquindici virgola novanta) millesimi (colorazione verde scuro e blu nel progetto allegato C).

Ai fini di cui sopra, le parti prendono atto di quanto segue:

- le singole porzioni immobiliari in oggetto si intenderanno venute ad esistenza nel momento in cui saranno state completate al rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e completata la relativa copertura;

- a seguito della venuta ad esistenza delle porzioni di edificio oggetto di futura divisione, verrà conseguentemente a costituirsi una proprietà condominiale delle parti comuni dell'edificio, quali definite dall'art. 1117 del codice civile, e quali meglio risultanti dal progetto allegato C).

ART. 6) VALORE ATTRIBUITO E REGOLAMENTAZIONE DEL CONGUAGLIO

Le parti dichiarano di attribuire al diritto di superficie sopra costituito il valore di euro 92.591,80 (novantaduemilacinquecentonovantuno virgola ottanta) fuori dal campo di applicazione IVA trattandosi di cessione effettuata dal Comune di Imola nell'ambito della propria attività istituzionale e non nell'ambito di attività commerciale (circ. Ministero delle Finanze 14/6/1993 n.8).

Conseguentemente sorge in capo al Comune ed a favore di ACER il diritto alla corresponsione di un conguaglio in denaro pari alla somma di euro 265.608,20 (duecentosessantacinquemila-seicentootto virgola venti).

Le parti convengono che il pagamento del detto conguaglio avvenga tra le medesime tramite compensazione volontaria ai sensi dell'art. 1252 c.c., imputandosi fin d'ora a tale titolo il canone per l'uso dell'area relativa ai 43 alloggi destinati alla locazione permanente come meglio precisato nell'art. 13 CAPO V del presente atto.

CAPO III

CONVENZIONE RELATIVA ALLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI PARTE DELL'AMBITO B1 FACENTE PARTE DEL P.E.E.P. '88 AREA PROGRAMMA A CAPPUCCINI-PEDAGNA PER LA REALIZZAZIONE DI 12

ALLOGGI

Oggetto della presente convenzione sono sia le superfici residenziali sia le superfici terziarie.

La superficie utile residenziale complessiva dell'ambito 1B è di mq. 5.016 e viene assegnata pro-indiviso per la realizzazione del progetto dell'intervento presentato da ACER Bologna al Comune di Imola in data 16 dicembre 2004 prot.gen. 33292 e integrato in data 28 settembre 2005 e 31 gennaio 2006; la superficie utile non residenziale dell'ambito 1B che viene assegnata è di mq. 284 da realizzare come da progetto soprarichiamato.

L'area del PEEP '88 "Area Programma A" presenta i seguenti dati:

- Area totale di intervento	mq. da 100.000 a 500.000
- Spazi verdi attrezzati	mq. 38.955 circa
- Spazi per strade e piazze	mq. 19.252 circa
- Spazi per parcheggi	mq. 7.171 circa
- Aree per servizi	mq. 22.527 circa
- Indice di fabbric. fondiaria	mc./mq. 3 circa
- Indice di utilizzazione fondiaria	mc./mq. 1 circa

La concessione del diritto di superficie è sottoposta alle seguenti ulteriori condizioni:

ART. 1

PRESCRIZIONI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI

1) Il proprietario superficiario si impegna a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti negli importi che saranno determinati all'atto del rilascio del permesso di costruire, secondo le scadenze deliberate dal Consiglio Comunale. Non sono invece dovuti gli oneri relativi al costo di costruzione trattandosi di edilizia convenzionata, fatta eccezione per le unità non residenziali previste nella precitata richiesta di permesso di costruire per euro 5.102,83.

2) Il proprietario superficiario è tenuto a realizzare gli edifici di competenza e le relative opere di urbanizzazione

R

nel rispetto delle caratteristiche d'uso e delle finiture stabilite dal Comune in conformità al titolo edilizio rilasciato.

3) Caratteristiche costruttive tipologiche degli alloggi.

Le caratteristiche e tipologie degli edifici e degli alloggi dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità, del Progetto Planivolumetrico del P.E.E.P. in argomento e del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Area Programma A", nonché alle disposizioni legislative e regolamentari in materia di urbanistica-edilizia, ed edilizia economica e popolare.

4) I lavori dovranno essere iniziati entro 2 anni dalla data della presente convenzione ed ultimati entro 3 anni dal ritiro del permesso di costruire, salvo proroghe per comprovate esigenze o cause di forza maggiore.

ART. 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CONFERIMENTO MANDATO IRREVOCABILE CON RAPPRESENTANZA

1) Il proprietario superficiario si impegna a corrispondere i costi per le opere di urbanizzazione primaria dell'intero ambito 1B, al Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Area Programma A" - sub area 2 Cappuccini-Pedagna costituito con atto Notaio F. Tassinari Rep. 9195/4831 del 6 maggio 1998 e relativo Statuto ad esso allegato.

2) I costi sono quantificati per l'intero intervento oggetto del permesso di costruire in corso di rilascio (43 alloggi per la locazione permanente + 12 alloggi ERP + 12 alloggi convenzionati + 3 unità commerciali) in euro 712.174,44. Tale importo, esente da interessi e/o rivalutazioni per i pagamenti alle scadenze convenute, verrà corrisposto al Consorzio con le seguenti scadenze: 50% entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire e 50% entro 12 mesi dalla stessa data. All'atto del ritiro del permesso di costruire dovrà essere presentata fidejussione a garanzia degli importi non corrisposti.

3) Il Comune di Imola ammette lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di complessivi euro 134.412,47 così composti: euro 21.204,32 relativi ai dodici alloggi di edilizia convenzionata + euro 8.109,59 per le unità commerciali, euro 22.720,27 relative ai dodici alloggi ERP ed euro 82.578,29 relativi ai quarantatre alloggi per la locazione permanente.

4) Il proprietario superficiario rinuncia a partecipare al Consorzio a favore del Comune di Imola e conferisce mandato con rappresentanza al membro del Consiglio di Amministrazione del Consorzio nominato dal Comune e conferisce col presente atto mandato.

5) Il mandato da intendersi gratuito ed irrevocabile, ha ad oggetto il compimento di tutto quanto ritenuto necessario ed opportuno dal Comune - mandatario per la realizzazione dei fini perseguiti dal Consorzio e viene conferito per l'intera durata del Consorzio medesimo.

ART. 3

DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL COSTO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, così come integrata dalla normativa regionale, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a) euro 68.404,80 (sessantottomilaquattrocentoquattro virgola ottanta) quale valore reale dell'area;
- b) euro 1.190.185,89 (unmilionecentonovantamila-centottanta-cinque virgola ottantanove) quale costo di costruzione intero come costo di realizzazione tecnica.
- c) euro 113.131,73 (centotredicimila-centotrentuno virgola settantatré) quale costo delle opere di urbanizzazione primarie da versare al Consorzio;
- d) euro 30.665,66 (trentamila-seicentosessantacinque virgola sessantasei) quale costo degli oneri di urbanizzazione secondarie da versare al Comune;
- e) euro 211.198,72 (duecentoundicimila-centonovantotto virgola settantadue) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., pari al 15 % dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a euro 1.613.786,80 (unmilione-seicentotredicimila-settecentottantasei virgola ottanta) al netto di IVA euro 132.328,73 (centotrentaduemilatrecentoventotto virgola settantatré) e quindi euro 1.746.115,53 (unmilione-settecentoquarantaseimila-centoquindici virgola cinquantatré).

La Superficie complessiva è definita in 1.105,81 mq.

ART. 4

PREZZO INIZIALE DEGLI ALLOGGI.

Il prezzo iniziale degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 3) per la Superficie complessiva Sc, è fissato in euro 1.459,37 (millequattrocentocinquantanove virgola trentasette) al mq di Sc e resta invariato per l'intera durata dei lavori e fino al rogito.

Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto 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 costo massimo complessivo di cui al primo comma.

ART. 5

REVISIONE DEL PREZZO DEGLI ALLOGGI PER LE VENDITA SUCCESSIVE
Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita successivi alla prima, il costo dell'alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conservazione, è così aggiornato:

1. rivalutazione del prezzo aggiornato dalla data di ultimazione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di costruzione fino alla data presa come riferimento per la vendita;

2. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui al punto 1 del presente articolo, si applicano anche nel caso di alloggi per i quali non siano intervenuti né preliminare di vendita né delibera di assegnazione, venduti o assegnati successivamente alla fine dei lavori.

ART. 6

CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E REVISIONE PERIODICA.

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio e delle relative pertinenze è calcolato secondo le modalità stabilite dalla Legge 431/98 per il regime concordato.

Il canone di locazione viene aggiornato secondo le modalità previste dagli accordi per i contratti a regime concordato.

Possono comunque essere pattuiti canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.

Le variazioni dei canoni e dei parametri utilizzati devono essere comunicati a ciascun locatario prima della scadenza del pagamento del nuovo importo.

ART. 7

VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti o i locatari degli alloggi devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data di acquisto/consegna.

Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dalla regione, ai sensi della normativa vigente, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi.

Negli atti di trasferimento o assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolare vigenti al momento del trasferimento stesso.

Gli assegnatari e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia

di edilizia agevolata.

ART. 8

UTILIZZO E IPOTECABILITA' DEGLI ALLOGGI

1) I diritti di superficie concessi ai sensi della legge n. 865/1971 su aree ubicate all'interno del PEEP e gli immobili su di esso realizzati, che diverranno oggetto di proprietà superficiaria potranno essere ipotecati solo a garanzia di mutui contratti per ottenere finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi o anche a garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquirenti (o aventi causa) dei detti beni per ottenere i finanziamenti necessari all'acquisto degli immobili stessi. E' ancora ammessa la ipotecabilità del bene da parte del proprietario superficiario dell'area per interventi di ampliamento, ristrutturazione o restauro dell'immobile edificato sull'area concessa in diritto di superficie, nonché, infine, a garanzia del pagamento di eventuali imposte di successione, purché pertinenti gli immobili in questione. Sugli immobili in oggetto non è consentita la costituzione dei diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos fatta eccezione per gli atti intercorrenti tra coniugi e parenti entro il 2° grado.

2) Senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente, non è consentito utilizzare gli alloggi per usi diversi da quelli abitativi.

3) Nel caso in cui il Comune intenda esercitare il diritto di prelazione, l'Amministrazione Comunale ed il proprietario alienante devono mettersi in condizione di poter stipulare il contratto di trasferimento.

Le norme del presente comma non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 del Codice Civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il 2° grado.

Il diritto di prelazione di cui sopra, sia in ordine alla cessione che in ordine alla locazione, potrà essere devoluto a favore di Enti o privati indicati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 9

DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - DURATA DEI VINCOLI SUGLI ALLOGGI.

1) La concessione del diritto di superficie avrà la durata di anni 99 (novantanove) e alla sua scadenza potrà essere rinnovata per un periodo che verrà stabilito dal Comune.

2) Scaduto il termine finale della convenzione, eventualmente rinnovata, il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Imola diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal proprietario superficiario o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno, eccezione fatta per quanto previsto nel comma seguente.

- 3) Le spese di manutenzione straordinaria, per la quale sia stata rilasciata l'autorizzazione comunale, effettuate dal proprietario superficiale nell'arco temporale corrispondente all'ultimo quinto di durata della concessione saranno rimborsate dal Comune, se congruamente documentate, nella misura del 50%, previo aggiornamento dell'importo corrispondente a detta quota sulla base delle variazioni degli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione, entro mesi 6 dalla data di estinzione del diritto di superficie.
- 4) La spesa massima rimborsabile per lavori ed opere di manutenzione ordinaria, non potrà superare il 15% del prezzo dell'alloggio valutato, a fine convenzione, sulla base del costo di riproduzione meno il degrado, che sarà determinato dal Comune concedente con il proprietario superficiale.
- 5) In caso di rinnovo della convenzione in diritto di superficie da richiedersi da chi di diritto con un preavviso di 12 mesi dalla scadenza, il corrispettivo sarà calcolato sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto di convenzione determinato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della quota, commisurata all'entità dell'insediamento abitativo pertinente l'area stessa, dell'eventuale spesa che il Comune dovrà sostenere per la costruzione, ricostruzione, consolidamento o restauro delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie al servizio del predetto insediamento.
- 6) In caso di rinnovo è consentita la compensazione fra i debiti e i crediti intercorrenti fra concedente e proprietario superficiale in forza di quanto disposto nei precedenti terzo e quarto comma.
- 7) Tutte le spese relative all'atto di rinnovo della concessione, alla stima per la determinazione del corrispettivo ed ogni altra spesa inerente al perfezionamento del rinnovo stesso, saranno a carico del proprietario superficiale.
- 8) I vincoli di cui ai precedenti articoli 4, 5, 6 e 7 relativi ai prezzi di vendita e ai canoni di locazione hanno la durata di anni ventia decorrere dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

ART. 10

SANZIONI A CARICO DEL PROPRIETARIO SUPERFICIALE INADEMPIENTE DECADENZA DELLA CONCESSIONE PROCEDURA PER LA PRONUNCIA DELLA DECADENZA

- 1) Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza totale o parziale della convenzione, con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e corrispondente, contemporanea e automatica estensione alla costruzione del diritto di proprietà dell'Ente concedente, nei seguenti casi:
- a) trasferimento totale o parziale del diritto di superficie (cessioni successive alla prima) senza il rispetto dell'art. 5 della presente convenzione;

b) cessione in proprietà ed in locazione e assegnazione in proprietà di tutti o di parte degli alloggi costruiti (prima cessione), se effettuate a favore di soggetti non in possesso dei requisiti indicati all'art. 7 della presente convenzione;

c) costituzione per atto inter vivos di diritti reali di godimento sugli edifici oggetto di proprietà superficiaria;

d) locazione di tutti o di parte degli alloggi costruiti con patto di futura vendita;

e) venir meno nel proprietario superficiario dei requisiti che hanno costituito il presupposto per l'applicazione a suo favore da parte dell'Amministrazione Comunale delle condizioni particolari in materia di oneri di urbanizzazione di cui al comma 10° dell'art. 35 legge 865/1971; laddove il valore pecuniario dei predetti benefici sia inferiore al 50% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione, non si farà luogo alla risoluzione ma il proprietario superficiario dovrà rimborsare al Comune il valore dei benefici stessi aggiornato secondo gli indici ISTAT sui costi di costruzione;

f) inadempimento da parte del proprietario superficiario o suoi aventi causa degli obblighi contrattati con l'istituto mutuante in ordine ai mutui stipulati per la costruzione degli alloggi;

g) inosservanza grave delle caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso e delle finiture degli edifici da realizzare dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione;

h) inosservanza da parte del proprietario superficiario dei seguenti termini fissati nei precedenti articoli:

- del termine per la corresponsione degli oneri al Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- del termine di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi;

i) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria se non a garanzia di mutui per i finanziamenti necessari a provvedere a quanto stabilito all'art 8.

2) La pronuncia di decadenza della convenzione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il proprietario superficiario può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere, nella seconda ipotesi all'adempimento.

3) In caso di decadenza il Comune concedente tratterrà a titolo di penale l'intero corrispettivo della concessione.

Nell'ipotesi che questo non fosse stato già corrisposto per intero permane l'obbligo per il proprietario superficiario di versare la quota residua.

Nell'ipotesi altresì in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse stata affidata al proprietario superfi-



ciario e quindi il corrispettivo della concessione non fosse comprensivo del loro costo, il proprietario superficiario decaduto non ha diritto ad indennizzo alcuno per le urbanizzazioni già realizzate ed è tenuto a versare al Comune l'eventuale residuo non ancora impiegato della spesa destinata alla costruzione delle medesime.

In caso di decadenza parziale l'Amministrazione Comunale tratterrà solo quota proporzionale del corrispettivo.

Nell'ipotesi l'area risultasse totalmente o parzialmente edificata il Comune sarà tenuto a versare al proprietario superficiario un importo in corrispettivo delle abitazioni realizzate da quantificare con terna arbitrale. L'importo sarà decurtato a titolo del 5%. La commissione sarà composta da tre esperti in materia nominati, uno dal concedente, uno dal proprietario superficiario e uno dal Presidente del Tribunale.

4) Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

5) Qualora per effetto della pronuncia della decadenza della convenzione con conseguente estinzione del diritto di superficie insorgesse per il Comune ai sensi dell'art. 37 L. 865/71, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti dal proprietario superficiario, il corrispettivo come sopra determinato verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinta, salvo i maggiori danni.

Ulteriori detrazioni saranno applicate qualora l'immobile sia gravato da oneri di natura reale.

La detrazione sarà correlata al peso dell'onere.

6) Il Comune concedente sarà tenuto a versare a chi di diritto le somme a suo carico di cui al precedente comma entro 12 mesi a decorrere dalla data di pronuncia della decadenza ovvero, se la scadenza seguente maturerà in epoca successiva, entro 4 (quattro) mesi dalla riscossione del corrispettivo della nuova concessione in diritto di superficie avente ad oggetto i beni anticipatamente consegnati in proprietà del Comune stesso, in forza della intervenuta pronuncia della decadenza della concessione in diritto di superficie originaria.

ART. 11

SANZIONI A CARICO DEL proprietario superficiario INADEMPIENTE

SANZIONI DIVERSE DALLA DECADENZA

1) E' previsto a carico del proprietario superficiario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra lo 0,25% ed il 5,00% del costo del programma costruttivo (o dell'alloggio) di competenza determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata l'inosservanza, in conformità ai criteri di cui all'art. 1, in tutti i casi di:

a) inosservanza non grave delle caratteristiche costruttive

ve, tipologiche e d'uso e delle finiture degli edifici da realizzare dettate dall'Amministrazione Comunale;

b) inosservanza da parte del proprietario superficiario:

- del termine fissato in convenzione, per l'inizio dei lavori di costruzione delle abitazioni;

- del termine, fissato in convenzione, di ultimazione dei lavori di costruzione delle abitazioni e, se realizzate a cura del proprietario superficiario, delle opere di urbanizzazione;

c) inosservanza di obblighi stabiliti in convenzione e non espressamente assistiti dalla sanzione della decadenza della concessione;

d) inosservanza dell'obbligo di utilizzare gli alloggi per soli usi abitativi;

e) inosservanza non grave o ripetuta dei criteri fissati nel precedente per la determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione;

2) La penale non può essere minore, in ogni caso di euro 3.000,00.

3) Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui alla presente convenzione, sarà applicato a carico dell'alienante, originario o subentrante, una penale da 3 a 5 volte la differenza dei due prezzi.

In difetto di buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (proprietario superficiario subentrante). Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a denunciare o comunque a far conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati nella presente convenzione.

CAPO IV

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI IMOLA E L'ACER BOLOGNA PER LA REALIZZAZIONE DI N. 12 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN PARTE DELL'AMBITO 1B FACENTE PARTE DEL PEEP '88 AREA PROGRAMMA "A" - CAPPUCCINI-PEDAGNA E CONSEGNA AREA

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 - La presente Convenzione ha ad oggetto la disciplina della progettazione e della costruzione di n. 12 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per conto del Comune di Imola nell'Ambito 1B del "Ambito di Progettazione Unitaria V8 - Area Programma A - sub 2", secondo le prescrizioni di cui alle disposizioni riportate, del Capitolato Speciale e del progetto indicato in premessa, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.

1.2 - L'intervento per la quota indivisa di 168,18 millesimi verrà effettuato sull'area distinta al catasto al Fog. 150 particelle 1611 e 1663 parte, 1614 parte, 1612 parte, 1665 parte, 1666 parte di complessivi mq. 6.207 circa salvo più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale

ART. 2

PRESTAZIONI DI ACER

2.1 La convenzione riguarda le seguenti attività a carico e di esclusiva competenza dell'ACER Bologna:

- la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere;
- la stesura dei piani di sicurezza;
- la richiesta dei titoli edilizi abilitativi e deposito pratiche sismiche;
- l'esecuzione delle opere, comprensiva dell'espletamento della funzione di stazione appaltante e della connessa indicazione di gara nel rispetto del Codice degli Appalti e delle relative norme di attuazione;
- l'esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte;
- i collaudi;
- la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- la gestione delle attività previste nel Capitolato Speciale, necessarie al completamento ed alla corretta esecuzione dell'opera.

2.2 L'intervento è interamente finanziato con i fondi di cui alla legge 560/93 già nella disponibilità di ACER Bologna e pertanto nessun corrispettivo farà direttamente carico al Comune di Imola.

ART. 3

DISPONIBILITA' DELL'AREA

3.1 Il Comune dichiara di essere proprietario dell'area destinata alla realizzazione dell'intervento, area che consegna ad ACER Bologna in data odierna con la sottoscrizione della presente Convenzione.

3.2 L'area è consegnata nello stato di fatto in cui si trova, libera da persone e cose ed ogni altro gravame;

3.3 Il Comune rimane esonerato da qualsivoglia responsabilità in ordine all'utilizzo di detta area e da ogni eventuale danno conseguente alle lavorazioni effettuate sulla medesima. L'ACER Bologna si obbliga a tenere indenne e manlevato il Comune da ogni pretesa, diritto o azione di terzi in relazione all'uso ed al possesso dell'area in oggetto ed alla realizzazione dell'intervento edilizio.

3.4 L'area resterà consegnata ad ACER Bologna per il tempo necessario per effettuare l'intervento che dovrà essere ultimato entro non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2010 (duemila-dieci), salvo proroghe per fatti sopravvenuti che non consentano il rispetto dei tempi concordati.

3.5 Ad ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n. 24/2001 il Comune risulterà automaticamente e gratuitamente proprietario delle opere costruite da ACER Bologna e si impegna a riprendere in consegna l'area e sovrastrutture fabbricati con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

ART. 4

ESECUZIONE DELLE OPERE

4.1 L'esecuzione delle opere dovrà essere fatta nel pieno rispetto delle prescrizioni previste nel Capitolato Speciale ed in conformità ai progetti definitivo ed esecutivo, dei titoli edilizi, nonché di ogni disposizione normativa o di legge.

ART. 5

DIREZIONE LAVORI

5.1 Il direttore dei lavori sarà nominato da ACER.

5.2 I compiti e le funzioni del medesimo sono quelle stabilite dalla legge, da ACER e dal Capitolato Speciale.

ART. 6

COLLAUDO DELLE OPERE

6.1 Le operazioni di collaudo delle opere saranno effettuate da un collaudatore, la cui nomina è di competenza del Comune che opererà secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia e dal Capitolato Speciale.

6.2 Il compenso per il collaudatore delle opere sarà a totale carico di ACER Bologna.

6.3 ACER fornirà la necessaria assistenza per le operazioni di collaudo.

ART. 7

DIVIETO DI SUBENTRO

7.1 E' vietata ad ACER la cessione a terzi della presente convenzione.

ART. 8

DECADENZA DELLA CONVENZIONE

8.1 Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della convenzione per gravi inadempienze. Costituiscono gravi inadempienze il ritardo ingiustificato nella realizzazione dell'opera, gravi difformità dal titolo edilizio, gravi violazioni del Capitolato e violazione alla disciplina sugli appalti.

8.2 La pronuncia di decadenza della convenzione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale ACER può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere, nella seconda ipotesi all'adempimento.

ART. 9

GARANZIE

9.1 La presente convenzione si estinguerà automaticamente alla riconsegna dell'area e degli alloggi sulla stessa costruiti.

9.2 Sono fatte salve e le garanzie per difformità e vizi dell'opera secondo la vigente disciplina in materia.

9.3 Per tutto quanto non espressamente disciplinato si rimanda a quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

CAPO V

CONVENZIONE PER ATTRIBUZIONE DI CONCESSIONE PER COSTRUZIONE E

GESTIONE DI N. 43 ALLOGGI DA DESTINARSI ALLA LOCAZIONE PERMANENTE NEL P.E.E.P. 88 AREA PROGRAMMA "A" ORA "AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA V8 - AREA PROGRAMMA A - SUB 2" - AMBITO 1B

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1 La presente Convenzione ha ad oggetto la disciplina della Concessione per la progettazione, la costruzione e la gestione di n. 43 alloggi da destinare alla locazione permanente che saranno realizzati da parte di ACER nell'Ambito 1B del "Ambito di Progettazione Unitaria V8 - Area Programma A - sub 2", secondo le prescrizioni di cui alle disposizioni riportate, del Capitolato Speciale d'appalto e del progetto indicato in premessa, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.

1.2 L'intervento verrà effettuato per la quota indivisa di 615,92 millesimi sull'area distinta al catasto al Fog. 150 particelle 1611 e 1663 parte, 1614 parte, 1612 parte, 1665 parte, 1666 parte di complessivi mq. 6.207 circa salvo più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale

ART. 2

PRESTAZIONI DELLA CONCESSIONARIA

2.1 La concessione riguarda le seguenti attività a carico e di esclusiva competenza dell'ACER Bologna:

- la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere;
- le stesura dei piani di sicurezza;
- la richiesta dei titoli edilizi abilitativi e deposito pratiche sismiche;
- l'esecuzione delle opere, comprensiva dell'espletamento della funzione di stazione appaltante e della connessa indicazione di gara nel rispetto del Codice degli Appalti e delle relative norme di attuazione;
- l'esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte;
- i collaudi;
- la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- la gestione delle attività previste nel capitolato speciale, necessarie al completamento ed alla corretta esecuzione dell'opera;
- la manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione;
- la manutenzione straordinaria per tutta la durata della concessione;
- tutte le attività di gestione amministrativa e tecnica degli alloggi;
- la gestione di tutte le attività e le operazioni atte a garantire la corretta e funzionale utilizzazione degli alloggi fino al termine della durata della concessione.

ART. 3

CORRISPETTIVI

3.1 Tutti i corrispettivi relativi alla gestione degli alloggi ed allo sfruttamento economico dei medesimi saranno di esclusiva competenza della concessionaria e ad essa verranno direttamente corrisposti dagli utenti.

3.2 I suddetti corrispettivi previsti sono indicati nel piano finanziario allegato alla presente convenzione; l'entità degli stessi potrà subire variazioni per eventi non prevedibili e non imputabili al proprietario superficiario, da verificare in contraddittorio tra le parti.

3.3 La concessionaria comunicherà al comune concedente, entro un periodo da concordare tra le parti i nuovi canoni che resteranno in vigore per il biennio successivo.

ART. 4

DURATA DELLA CONCESSIONE TERMINI E TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 La Concessione ha la durata di anni 24 (ventiquattro) decorrenti dalla data di entrata in reddito del fabbricato ultimato e le parti si impegnano, fin da ora, a prorogarla, per il periodo necessario, qualora non sia raggiunto nel termine sopra indicato l'equilibrio economico-finanziario relativo all'intervento.

4.2 Il termine stabilito tra la firma della presente convenzione e il collaudo dell'opera realizzata non potrà eccedere i tre anni e sei mesi; detto termine è prorogabile per cause di forza maggiore.

ART. 5

DISPONIBILITÀ AREA DESTINATA ALLA CONCESSIONE

5.1 Il Comune dichiara di essere proprietario dell'area destinata alla realizzazione dell'intervento, che verrà assegnata in uso ad ACER Bologna per l'intervento in oggetto e che sull'area non insistono diritti reali, di garanzia e/o di godimento, ovvero oneri o pesi, in favore di terzi, fatte salve eventuali servitù passive di servizi di rete, anche se non trascritte.

5.2 Il Comune consegna la predetta area ad ACER Bologna in data odierna con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 6

PROGETTAZIONE DEFINITIVA

6.1 Il progetto definitivo dell'immobile da destinarsi alla locazione permanente contenente le caratteristiche funzionali, tecniche ed architettoniche dell'opera, redatto in conformità al progetto preliminare è stato presentato come richiamato nelle premesse e l'istruttoria tecnica risulta favorevole; qualunque contestazione e/o richiesta di variazione al progetto da parte del concedente dovrà essere effettuato in contraddittorio con la concessionaria.

ART. 7

PROGETTAZIONE ESECUTIVA

7.1 Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo.

7.2 La concessionaria dovrà consegnare il progetto esecutivo entro trenta giorni dal rilascio del permesso di costruire.

7.3 Il suddetto termine di consegna del progetto esecutivo rimarrà sospeso qualora il concedente e/o altre autorità competente determinino l'interruzione dell'esecuzione della progettazione.

7.4 Le caratteristiche costruttive e tipologiche dovranno essere conformi alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare.

ART. 8

ESECUZIONE DELLE OPERE

8.1 L'esecuzione delle opere dovrà essere fatta nel pieno rispetto delle prescrizioni previste nel Capitolato Speciale ed in conformità ai progetti definitivo ed esecutivo, dei titoli edilizi, nonché di ogni disposizione normativa o di legge.

ART. 9

DIREZIONE LAVORI

9.1 Il direttore dei lavori sarà nominato dalla concessionaria.

9.2 I compiti e le funzioni del medesimo sono quelle stabilite dalla legge, dal proprietario superficiario e dal Capitolato Speciale.

ART. 10

COLLAUDO DELLE OPERE

10.1 Le operazioni di collaudo delle opere saranno effettuate da un collaudatore, la cui nomina è di competenza del Comune che opererà secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia e dal Capitolato Speciale.

10.2 Il compenso per il collaudatore delle opere sarà a totale carico di ACER Bologna in quanto già compreso nei compensi tecnici riconosciuti ad ACER Bologna nel Q.E. dell'intervento.

10.3 La concessionaria fornirà la necessaria assistenza per le operazioni di collaudo.

ART. 11

PRESTAZIONI RELATIVE ALLA GESTIONE DELL'IMMOBILE

11.1 La concessionaria dovrà provvedere per l'intera durata della concessione alla gestione dell'immobile in base alle condizioni e modalità stabilite dal Capitolato Speciale.

11.2 La manutenzione, rivolta alla conservazione dell'uso e del decoro dell'immobile, verrà attuata sia con il pronto intervento e sia con l'intervento programmato; il primo volta a reintegrare lo stato dell'edificio con interventi immediati, il secondo volta a mantenere lo stato di fruibilità e decoro dell'edificio medesimo con interventi programmati.

11.3 Tali manutenzioni saranno interamente a carico della concessionaria per tutto il periodo di gestione.

ART. 12

POTERI DI VIGILANZA DEL CONCEDENTE

12.1 Il Concedente individuerà un responsabile, che vigilerà in rappresentanza del medesimo per la corretta esecuzione da parte della concessionaria delle obbligazioni a suo carico e potrà effettuare sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente convenzione, onde verificare il corretto adempimento da parte della concessionaria degli obblighi stabiliti a carico della medesima.

ART. 13

RAPPORTI ECONOMICI TRA CONCEDEENTE E CONCESSIONARIA

13.1 Il corrispettivo spettante alla concessionaria per le prestazioni previste a suo carico dalla presente convenzione è costituito da tutti gli utili a qualunque titolo derivanti dalla gestione e dallo sfruttamento economico dell'immobile di cui trattasi, mediante il diretto ed integrale incasso di tutto quanto comunque dovuto dagli assegnatari delle unità immobiliari attribuite in locazione permanente, secondo la previsione contenuta nell'art. 3 della presente convenzione.

13.2 - Il Comune di Imola ed ACER, nel Quadro Economico dell'intervento allegato alla presente convenzione, convengono un costo di euro 265.608,20 (duecentosessantacinquemila-seicentotto virgola venti), escluso dal campo di applicazione IVA dovuta, a titolo di corrispettivo per il canone d'uso del terreno per la durata della concessione che si intende assolto mediante la cessione in permuta, come meglio specificato nel CAPO I del presente atto, dell'immobile adibito a Centro Sociale di proprietà ACER Bologna posto in Imola Via Lippi 2, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale allegata, risultante dalla differenza tra il valore del detto centro sociale e la quota parte dello stesso conferita a titolo di pagamento dell'area concessa ad ACER in diritto di superficie per la costruzione di n. 12 (dodici) alloggi oltre tre unità non abitative destinate alla vendita.

13.3 La Concessionaria si impegna a corrispondere i costi per le opere di urbanizzazione primaria dell'intero ambito IB, al Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Area Programma A" - sub area 2 Cappuccini-Pedagna costituito con atto Notaio F. Tassinari Rep. 9195/4831 del 06/05/1998 e relativo Statuto ad esso allegato; i costi sono quantificati per l'intero intervento oggetto del permesso di costruire in corso di rilascio (43 alloggi per la locazione permanente + 12 alloggi ERP + 12 alloggi convenzionati + 3 unità commerciali) in euro 712.174,44. Tale importo, esente da interessi e/o rivalutazioni per i pagamenti alle scadenze convenute, verrà corrisposto al consorzio con le seguenti scadenze: 50% entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire e 50% entro 12 mesi dalla stessa data. All'atto del ritiro del permesso di costruire sarà presentata fideiussione a garanzia dell'intera somma rateizzata.

ART. 14

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI E RAPPORTI TRA LA CONCESSIONARIA E
GLI ASSEGNATARI

14.1 Gli assegnatari degli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata e occupare gli alloggi in modo continuativo e direttamente dagli stessi e dal loro nucleo familiare.

14.2 Gli assegnatari saranno individuati tramite un Bando pubblico a cura del Comune di Imola.

14.3 Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento a quanto contenuto nelle convenzioni tipo per la locazione permanente approvate dalla Regione Emilia-Romagna in esecuzione della L.R. 8 agosto 2001 n. 24.

14.4 La concessionaria dovrà rispettare nei rapporti con gli utenti le prescrizioni contenute a tale proposito nel Capitolato Speciale del presente intervento e nella Carta dei servizi allegata alla Convenzione di concessione del servizio di gestione del patrimonio abitativo richiamata nelle premesse.

ART. 15

ESTINZIONE DELLA CONVENZIONE

15.1 La presente convenzione si estinguerà automaticamente allo scadere della durata prevista senza necessità di preventiva disdetta.

ART. 16

REVOCA DELLA CONVENZIONE

16.1 In caso di revoca della convenzione per motivi di pubblico interesse, alla concessionaria è dovuto il rimborso della quota di ammortamenti residui alla data della revoca.

ART. 17

DECADENZA DELLA CONVENZIONE

17.1 Il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione per gravi inadempienze. Costituiscono gravi inadempienze il ritardo ingiustificato nella realizzazione dell'opera, la violazione della disciplina dei canoni della locazione, la mancata esecuzione degli interventi necessari a mantenere la funzionalità e il buono stato manutentivo dell'edificio.

17.2 La pronuncia di decadenza della concessione deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il proprietario superficiario può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere, nella seconda ipotesi all'adempimento.

ART. 18

DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

18.1 E' vietato alla concessionaria la subconcessione a terzi dell'oggetto della presente convenzione.

ART. 19

NORME FINALI

19.1 Per tutto quanto non previsto si rinvia, alle norme vi-

genti in materia.

ART. 20

REGISTRAZIONE E SPESE INERENTI LA CONVENZIONE

20.1 tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione saranno a carico di ACER Bologna.

Si allegano

sub. G) il quadro economico dell'intervento;

sub. H) il piano finanziario.

I comparenti mi dispensano dalla lettura della documentazione allegata.

Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su sette fogli per ventisei pagine.

Sottoscritto alle ore 12.53.

F.ti Manara Gian Carlo - Paolo Collina - FEDERICO TASSINARI

