



Provincia di Bologna

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 171 del 21/12/2009

**OGGETTO: CONVENZIONE PER INTERVENTI EDILIZI NELL'AMBITO DEL PRU SILCA NEL CAPOLUOGO DI MOLINELLA IN OTTEMPERANZA ALLA D.A.L. DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA N.189/2008: APPROVAZIONE BOZZA -**

L'anno DUEMILANOVE il giorno VENTUNO del mese di DICEMBRE alle ore 15:30, è convocata, nella solita sala delle adunanze, la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Carico</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Presente</i>
Sindaco-Presidente	SELVA BRUNO	S
Vice Presidente	PINARDI AUDE	S
Assessore	SCOLA GIANNI	S
Assessore	GRUPPIONI MAURIZIO	S
Assessore	GABUSI ANDREA	S
Assessore	ZINI ALESSANDRO	S
Assessore	MAZZANTI LUCA	S
Totale Presenti: 7		Totale Assenti: 0

Partecipa il Segretario Generale del Comune, Sig. FRICANO DANILO .

In qualità di Sindaco, il Sig. SELVA BRUNO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



Provincia di Bologna

**OGGETTO: CONVENZIONE PER INTERVENTI EDILIZI NELL'AMBITO DEL PRU SILCA NEL CAPOLUOGO DI MOLINELLA IN OTTEMPERANZA ALLA D.A.L. DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA N°189/2008: APPROVAZIONE BOZZA.**

\*\*\*\*\*

IV AREA – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Parere di regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Molinella, 21 DIC. 2009

IL DIRIGENTE DELLA IV AREA

CO.MUNE DI MOLINELLA - EMILIA ROMAGNA  
SPUNTERLO SESTO

\*\*\*\*\*

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Danilo Fricano

IL SINDACO  
f.to Bruno Selva



Provincia di Bologna

**OGGETTO: CONVENZIONE PER INTERVENTI EDILIZI NELL'AMBITO DEL PRU SILCA NEL CAPOLUOGO DI MOLINELLA IN OTTEMPERANZA ALLA D.A.L. DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA N°189/2008: APPROVAZIONE BOZZA.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto e richiamato l'art.4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n.165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

Vista la delibera di C.C. n. 72 del 22/12/2008 di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2009;

Vista e richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 29/12/2008 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario, immediatamente eseguibile;

Vista la successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 04.05.2009 con la quale è stata deliberata l'adozione definitiva del PEG mediante l'approvazione del programma degli obiettivi strategici 2009 e assegnazione alla struttura, e viste le successive delibere di variazione del PEG;

Visto che in data 22/03/2004 è stato approvato l'Accordo di Programma tra Provincia, Regione e Comune con Soc.Silca srl, Fratta srl ed Errevi srl per il Piano di Riqualificazione Urbana dell'ambito "Ex Silca" del Capoluogo;

Visto che con deliberazione di C.C. n. 23 del 15/02/2005 è stata approvata Variante al PRU dell'Ambito Ex Silca del Capoluogo ;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti il Comparto C3-8 "PRU Ambito ex - SILCA" di cui al P.R.G. vigente, corrispondente all'Ambito AC5-E di cui a PSC e RUE adottati in data 28.03.2009;

Vista la L.R. n° 24 dell'8 agosto 2001 avente ad oggetto "Disciplina Generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.;

Vista la Delibera di Assemblea Legislativa n° 47 del 22 febbraio 2006 "Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3000 case per l'affitto e per la prima casa di proprietà" finanziato attraverso il fondo di rotazione istituito in attuazione dell'art. 11 bis della L.R. 24/2001;

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Danilo Fricano

IL SINDACO  
f.to Bruno Selva

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale del 3 luglio 2006 n° 946 "L.R. 24/01-Approvazione bando per l'attuazione del Programma relativo alla realizzazione di 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà approvato con Deliberazione dell'assemblea legislativa 47/06";

Vista la "Domanda di ammissione al finanziamento alla Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità Servizio Politiche Abitative della Regione Emilia Romagna" inoltrata dalla Società ARIANNA s.r.l. in data 17/10/2007 Prot. n° 261898 e pervenuta agli atti del Comune di Molinella in data 21/12/2009 Protocollo n° 19347;

Vista la "Domanda di ammissione al finanziamento alla Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità Servizio Politiche Abitative della Regione Emilia Romagna" inoltrata dalla Società B.M.V. Costruzioni s.r.l. in data 17/10/2007 Prot. 261871 e pervenuta agli atti del Comune di Molinella in data 21/12/2009 Protocollo n°19348;

Viste le Deliberazioni della Giunta Regionale n° 1027 del 7/7/2008 e 1277 del 28/7/2008 di approvazione graduatoria, interventi, contributi;

Vista la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n°189 del 23 settembre 2008 di "Approvazione delle convenzioni tipo per la proprietà, la locazione o godimento permanente e la locazione o godimento a termine da applicare agli interventi del Programma 3000 case per l'affitto";

Dato atto che le Società ARIANNA s.r.l. e BMV Costruzioni hanno presentato richiesta di Permesso di Costruire per la nuova costruzione di n°5 edifici a destinazione residenziale sui lotti n°8-9-10 del Comparto C3-8 in data 25/09/2007 Prot. 15753;

Rilevata la necessità di porre sul mercato alloggi a prezzi calmierati rispetto a quelli del libero mercato immobiliare;

Dato atto che le richieste presentate dai Soggetti Attuatori, alla Regione Emilia Romagna, acquisite agli atti del servizio scrivente in data 21/12/2009 Prot. 19348 e Prot. 19347, riguardano immobili per cessioni in proprietà;

Considerato che gli schemi di convenzioni urbanistiche sono necessari per regolamentare i rapporti tra l'Ente Pubblico ed il soggetto attrattore, sia a riguardo dei futuri rapporti con gli assegnatari, sia a riguardo dei tempi modi e prezzi di realizzo opere civili e di urbanizzazione;

Considerato che dette Convenzioni sono finalizzate anche alla disciplina e regolamentazione dei contratti di vendita, locazione, sia in diritto di proprietà che in superficie di ambiti ad interesse pubblico;

Dato atto che occorre redigere particolare convenzione per gli interventi del Programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà, che preveda l'espressa l'applicazione del primo comma dell'art. 14 della L.R. 24/2001

Vista la Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.;

Vista la Legge n. 10 del 28/01/1977 e s.m.i.;

Vista la Legge 109/94 e s.m.i.;

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Danilo Fricano

IL SINDACO  
f.to Bruno Selva

Visto il Decreto Ministeriale 10/05/1977 n. 801 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 47 del 07/12/1978 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 46 del 08/11/1988 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n.6 del 30/01/1995 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 24 del 08/08/2001 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 31 del 25/11/2002 e s.m.i.;

Visti gli articoli di Codice Civile in materia di contratti, convenzioni e lavori edilizi;

Viste lo schema di convenzione predisposto dall'Ufficio tecnico comunale regolanti i rapporti tra i Soggetti Attuatori ed il Comune di Molinella allegati alla presente Delibera quali parti integranti e sostanziali;

Rilevato che tale schema consente di regolamentare diversi tipi di rapporto tra il Comune ed i soggetti attuatori, determinando i reciproci impegni nel caso della vendita degli alloggi;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile della IV Area espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 Ordinamento EE.LL.

A voti unanimi resi per alzata di mano

#### DELIBERA

Per quanto esposto in premessa:

- di approvare lo schema della Convenzione Urbanistica allegata alla presente Delibera quale parte sostanziale recante disciplina per la regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Molinella e Soggetti Attuatori, in ottemperanza a quanto contenuto nella DAL della Regione Emilia Romagna n° 189/2008;
- di dare atto che la presente convenzione verrà integrata all'atto della sottoscrizione da parte del Dirigente della IV Area e che verrà preventivamente sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale;
- di dichiarare l'immediata esecutività del presente atto ai sensi dell'art.134, 4°comma, D.Lgs.267/2000 art.47, 3°comma L.142/90.

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Danilo Fricano

IL SINDACO  
f.to Bruno Selva

BOZZA

CONVENZIONE PER INTERVENTI EDILIZI NELL'AMBITO DEL PIANO DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANA AREA EX SILCA NEL CAPOLUOGO DI MOLINELLA  
abitazioni in proprietà

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... avanti a me ..... sono  
presenti i signori:

- ..... C.F. .... nato a ..... che  
interviene nel presente atto in qualità di ..... del Comune di Molinella, a quanto  
infra autorizzato con deliberazione .....

- Menarini Ing. Marcello, nato a Bologna il 23/02/1942, legale rappresentante dell'Impresa  
ARIANNA S.r.l., con sede legale in Bologna (BO), Galleria Cavour n. 4, C.F. e P.I.  
02086341209, quale capogruppo della Associazione Temporanea d'Impresa, costituita con Atto  
a ministero del Notaio Monica Cioffi in Bologna, in data 21/07/2009, Rep. 30518/5363, con  
l'impresa B.M.V. Costruzioni S.r.l., con sede, anch'essa, a Bologna (BO), Galleria Cavour n. 4,  
successivamente denominata Soggetto Attuatore, in virtù dei poteri conferitogli mediante Atto di  
Assemblea dei Soci del 01/06/2007;.

- Baldazzi Geom. Stefano, nato a Bologna il 03/12/1955, Amministratore Delegato dell'Impresa  
B.M.V. Costruzioni S.r.l., con sede legale in Bologna (BO), Galleria Cavour n. 4, C.F. e P.I.  
0212557204, successivamente denominata Soggetto Attuatore, in virtù dei poteri conferitogli  
mediante Atto di Consiglio di Amministrazione del 15/05/2009.

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

Premesso che

- con comunicazione del 9 ottobre 2008 della Regione Emilia Romagna, Servizio Politiche  
Abitative, Protocollo 2008 n. 233924, la società ARIANNA S.r.l., in qualità di capogruppo  
della Associazione Temporanea d'Impresa come sopra costituita, veniva informata di essere  
stata ammessa, con delibera di Giunta Regionale n. 1027 del 7 luglio 2008, al finanziamento  
agevolato di cui al bando "Programma 3000 case per l'affitto e la prima proprietà", delibera  
di Giunta Regionale n. 946/06 e successive modifiche, per un importo pari a Euro  
1.000.000,00 (unmilione), che di conseguenza darà luogo all'accensione di un mutuo di  
almeno Euro 2.000.000,00 (duemilioni), finalizzato alla realizzazione di n. 20 unità abitative,  
da assegnare in proprietà, nella zona denominata "PRU SILCA" a Molinella (BO), su lotto di  
terreno di sua proprietà;
- con comunicazione del 9 ottobre 2008 della Regione Emilia Romagna, Servizio Politiche  
Abitative, Protocollo 2008 n. 233927, la società B.M.V. Costruzioni S.r.l., veniva informata  
di essere stata ammessa, con delibera di Giunta Regionale n. 1027 del 7 luglio 2008, al  
finanziamento agevolato di cui al bando "Programma 3000 case per l'affitto e la prima  
proprietà", delibera di Giunta Regionale n. 946/06 e successive modifiche, per un importo  
pari a Euro 300.000,00 (trecentomila), che di conseguenza darà luogo all'accensione di un  
mutuo di almeno Euro 600.000,00 (seicentomila), finalizzato alla realizzazione di n. 6 unità  
abitative, da assegnare in proprietà, nella zona denominata "PRU SILCA" a Molinella (BO)  
su lotto di terreno di sua proprietà;

- la società ARIANNA S.r.l. e la società B.M.V. Costruzioni S.r.l. hanno presentato al Comune di Molinella, in data 25.09.2007 prot. 15753, la richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire ( art.12 della L.R. 31/2002), sull'area di proprietà, per la realizzazione di n. 30 unità abitative, di cui 26 (20+6) potranno usufruire di finanziamenti agevolati;
- la Regione Emilia Romagna ha sottoscritto con il Comune di Molinella l'accordo ai sensi della L.241/00 art.15 fissando i termini per l'inizio dei lavori, in attuazione all'art.10 comma 2 della L.R. 24/2001, al 18/04/2010, e lo ha trasmesso con nota del 26/10/2009 prot.239096;
- la Regione Emilia Romagna ha sottoscritto con il Comune di Molinella l'accordo ai sensi della L.241/00 art.15 fissando i termini per l'inizio dei lavori, in attuazione all'art.10 comma 2 della L.R. 24/2001, al 18/04/2010, e lo ha trasmesso con nota del 26/10/2009 prot.239123;
- l'area oggetto dell'intervento è distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 97, Mappali 225, 232, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 252 di proprietà ARIANNA S.r.l., e Foglio n. 97 Mappali 248, 251, 253, 254, 255 di proprietà B.M.V. Costruzioni S.r.l. come indicato negli elaborati di progetto presentati per ottenere il Permesso di costruire;
- che i soggetti attuatori, trattandosi di intervento ammesso a contributo Regionale per la proprietà di n. 26 alloggi (20+6), devono convenzionarsi ai sensi della normativa vigente, al fine di definire i prezzi di cessione e i canoni di locazione concordati con il Comune, obbligarsi al rispetto degli impegni assunti in sede di partecipazione al bando sopra citato, comprese le condizioni che hanno permesso l'ammissibilità al finanziamento dell'intervento;
- la società ARIANNA S.r.l., quale capogruppo dell'A.T.I., si è impegnata, in sede di partecipazione al bando, Protocollo 2007, n. 0261898 del 17 ottobre 2007, a destinare, su richiesta eventuale del Comune di Molinella, una percentuale degli alloggi, ai nuclei familiari per i quali ricorrano le condizioni di decadenza dall'assegnazione di alloggi ERP di cui al punto f), comma 1, articolo 30 della Legge Regionale n. 24/2001, definiti in numero di 4 (quattro). L'eventuale elenco dei nominativi degli interessati, pena la decadenza dell'impegno da parte delle suddette Società, dovrà essere comunicato a mezzo lettera raccomandata, presso la sede legale della stessa, entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale, da concordarsi entro e non oltre sei (sei) mesi, dalla data di inizio lavori.
- il Comune di Molinella, con comunicazione del 18 ottobre 2007, Protocollo n. 17191, ha comunicato di prendere atto della suddetta disponibilità da parte della società ARIANNA S.r.l., quale capogruppo dell' A.T.I.;
- la società B.M.V. Costruzioni S.r.l., si è impegnata, in sede di partecipazione al bando, Protocollo 2007, n. 0261871 del 17 ottobre 2007, a destinare, su richiesta eventuale del Comune di Molinella, una percentuale degli alloggi, ai nuclei familiari per i quali ricorrano le condizioni di decadenza dall'assegnazione di alloggi ERP di cui al punto f), comma 1, articolo 30 della Legge Regionale n. 24/2001, definiti in numero 1 (uno) alloggio per la Società BMV Costruzioni S.r.l. L'eventuale elenco dei nominativi degli interessati, pena la decadenza dell'impegno da parte delle suddette Società, dovrà essere comunicato a mezzo lettera raccomandata, presso la sede legale della stessa, entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale, da concordarsi entro e non oltre sei (sei) mesi, dalla data di inizio lavori.
- il Comune di Molinella, con comunicazione del 18 ottobre 2007, Protocollo n. 17192, ha comunicato di prendere atto della suddetta disponibilità da parte della società B.M.V. Costruzioni S.r.l.;
- che la presente convenzione prevede l'applicazione, ove necessario, del primo comma dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 24/2001;
- che per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, ovvero art.27 della L.R. 31/2002 è ridotto alla sola quota di cui all'art. 17,

comma 1, dello stesso decreto ovvero art. 30 comma 3 della L.R. 31/2002 (oneri di urbanizzazione);

- che sono parte di questa convenzione i seguenti documenti che sono conservati agli atti d'ufficio di questo Comune:

- copia del progetto approvato dal Comune;
- copia del Permesso di Costruire;
- copia del progetto delle opere di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

#### Art. 1

#### **Conferma delle premesse.**

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

#### Art. 2

#### **Oggetto della convenzione.**

Questa convenzione stabilisce le disposizioni relative alle caratteristiche, condizioni, modalità e termini, definiti nei successivi articoli, ai quali attenersi nella nuova costruzione di alloggi, fruente di contributo Regionale.

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Il numero totale degli alloggi da realizzare indicato negli elaborati di progetto è pari a n. 30; quelli convenzionati ai sensi della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977, sono 30;

Il terreno oggetto di intervento è pervenuto ai Soggetti Attuatori pro indiviso, in seguito ad atto di compravendita con rogito del notaio Monica Cioffi di Bologna, in data 6 settembre 2007, Rep.n 29274/4280, registrato a Bologna - Agenzia delle Entrate di Bologna IV - in data 13 settembre 2007 al n. 9053, serie 1T, trascritto a Bologna il 14 settembre 2007 al n. 31327, poi suddiviso fra gli stessi soggetti in data 15 ottobre 2007, con atto a ministero dello stesso Notaio in Bologna, Rep. 29339/4343, registrato a Bologna - Agenzia delle Entrate di Bologna IV - in data 22 ottobre 2007 al n. 10640, serie 1T, trascritto a Bologna il 23 ottobre 2007 al n. 35772.

I Soggetti Attuatori garantiscono la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area, eccetto iscrizione ipotecaria volontaria, iscritta a Bologna il 14 settembre 2007, al n. 13559 particolare, a favore di EMILBANCA Credito Cooperativo, con sede in Bologna, per complessivi €. 900.000,00 (novecentomila/00), a garanzia di un finanziamento, mediante apertura di credito, di €. 600.000,00 (seicentomila/00), in forza di atto a rogito Dottorssa Monica Cioffi, Notaio in Bologna, in data 6 settembre 2007, Rep.29275/4281, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna IV in data 13 settembre 2007, al n. 9054 serie 1T.

#### Art. 3

#### **Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di nuova costruzione da cedere in proprietà devono essere conformi oltre a quanto previsto dall'esito del bando, alle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, agli standard edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo comma e dall'art. 43 della legge 5/8/78, n. 457, nonché a quanto previsto, per questa tipologia di

alloggi, dalla deliberazione della Giunta egionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni e a tutte le disposizioni obbligatorie a norma di leggi e regolamenti, in particolare la normativa regionale in merito all'efficienza energetica degli edifici entrata in vigore il 1 luglio 2008.

#### Art. 4

##### **Termine di inizio ed ultimazione dei lavori**

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di costruzione degli edifici dovranno essere iniziati entro il termine del 18/04/2010 come si evince dall'accordo ai sensi della L.241/00 art.15, sottoscritto tra la Regione Emilia Romagna ed il Comune di Molinella.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire. Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori in caso di comprovati motivi di forza maggiore, indipendenti dalla volontà dell'operatore, appositamente documentati (art.15 del DPR 380/2001 ovvero art. 14 della LR 31/02) per il solo completamento delle finiture.

#### Art. 5

##### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

###### Urbanizzazione primaria

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, queste sono già state eseguite dall'originario proprietario dell'intera lottizzazione, così come da obblighi ad esso imposti definiti nella Convenzione Urbanistica, di cui al rogito a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna, in data 12 aprile 2005, n. 32246/5695 di Rep., e da successiva variante di cui al rogito a ministero del Notaio Monica Cioffi di Bologna, in data 16 luglio.2007, n. 29232/4245, approvate con Atto Unico di Collaudo Tecnico Amministrativo del 15 settembre 2008, Prot. 15067, integrato con successivo Atto del 16 dicembre 2008, Prot. 19941, a tutti ben note e che gli acquirenti si impegneranno a rispettare. Dette opere di urbanizzazione primaria, sono state in seguito prese in carico dal Comune di Molinella con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 30 marzo 2009.

###### Urbanizzazione secondaria

Per quanto riguarda le opere di Urbanizzazione Secondaria sarà versato il corrispettivo onere di urbanizzazione nei modi previsti dall'Amministrazione Comunale con la delibera approvata in materia.

Tutte le opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie, sono totalmente a carico dei soggetti attuatori.

#### Art. 6

##### **Superfici dell'intervento**

L'intervento oggetto di questa convenzione, nella sua complessità di n. \_\_\_\_\_ alloggi, ha una superficie utile (SU) di Mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie non residenziale (SNR) di Mq. \_\_\_\_\_, per un totale di Mq. \_\_\_\_\_, così ripartiti:

1. intervento ARIANNA S.r.l., n. \_\_\_\_\_ alloggi, superficie utile (SU) di Mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie non residenziale (SNR) di Mq. \_\_\_\_\_;

2. intervento BMV Costruzioni S.r.l., n. \_\_\_\_\_ alloggi, superficie utile (SU) di Mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie non residenziale (SNR) di Mq. \_\_\_\_\_;

Relativamente alla parte dell'organismo abitativo, oggetto del finanziamento Regionale, nella sua complessità di n. \_\_\_\_\_ alloggi, la superficie utile (SU) è pari a Mq. \_\_\_\_\_ la superficie non residenziale (SNR) è pari a Mq. \_\_\_\_\_ e la superficie complessiva economica (SCE) è pari a Mq. \_\_\_\_\_, così ripartita:

1. intervento ARIANNA S.r.l., n. \_\_\_\_\_ alloggi, superficie utile (SU) di Mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie non residenziale (SNR) di Mq. \_\_\_\_\_, per una superficie complessiva economica (SCE) totale di Mq. \_\_\_\_\_;
2. intervento BMV Costruzioni S.r.l., n. \_\_\_\_\_ alloggi, superficie utile (SU) di Mq. \_\_\_\_\_ ed una superficie non residenziale (SNR) di Mq. \_\_\_\_\_, per una superficie complessiva economica (SCE) totale di Mq. \_\_\_\_\_;

Le definizioni delle superfici sono quelle riportate al paragrafo 16 dell'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale n.946/06 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 7

#### Determinazione delle componenti del Pica e del Picca

Il Pica (Prezzo iniziale cessione alloggio) ed il Picca (Prezzo iniziale complessivo di cessione alloggio) dell'intervento, quest'ultimo solo per gli alloggi finanziati e ceduti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti richiesti per poter usufruire dei finanziamenti agevolati, sono formati dalle seguenti voci e dai rispettivi importi (al netto dell'Iva):

Voci	Pica	Picca Alloggi Finanziati
a) Valore reale dell'area/immobile determinato su richiesta del Soggetto Attuatore secondo quanto previsto all'art. 18, comma 3, del D.P.R. 380/01	_____	_____
b) costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica	_____	_____
c) costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/01 ovvero art. 28 della LR 31/2002 determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. _____ del _____, ovvero da specifiche convenzioni urbanistiche	_____	_____
d) spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al 4,55.% dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c)	_____	_____
<b>Totale</b>	_____	_____
Importo derivante dall'attribuzione da parte della Regione della % di incremento del 3,53% a seguito dell'applicazione dei requisiti di ecosostenibilità di cui al paragrafo 8.1 dell'allegato A alla deliberazione n. 946/06	_____	_____
<b>Totale</b>	_____	_____

Il valore del Pica così determinato, non è superiore al valore di esso risultante dalla documentazione che gli operatori hanno presentato in Regione, per la partecipazione al bando di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 946/06 e successive modifiche ed integrazioni.

Il valore del Pica, può essere aggiornato tra la data di prima scadenza del bando (4 dicembre 2006) di cui alla deliberazione 946/06, e la data di inizio dei lavori, con l'applicazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali, alle sue componenti b) e d).

Il piano dei pagamenti viene così definito, per i soli alloggi finanziati e ceduti a soggetti che possiedono i requisiti per poter accedere ai finanziamenti agevolati, congelando il Pica, che rimane invariato per l'intera durata dei lavori e fino al rogito:

40% inizio lavori

25% all'avvenuta realizzazione del 50% dell'importo totale dei lavori

25% termine dei lavori

10% rogito

Qualora per una parte o l'insieme della somma dovuta in ognuna delle fasi di realizzazione dell'intervento sopra elencate, il soggetto attuatore ricorre ad un mutuo o ad altra forma di finanziamento bancario, può addebitare all'acquirente un importo massimo non superiore all'ammontare degli interessi corrisposto all'istituto di credito sul capitale preso a prestito.

I ritardati pagamenti saranno gravati da una maggiorazione non superiore all'ammontare degli interessi sulla somma dovuta calcolati per la durata del ritardo al tasso di interesse non superiore al -----%.(Euribor trimestrale + 2,00 %)

#### Art. 8

#### **Prezzo iniziale complessivo di cessione degli alloggi (PICCA)**

Il prezzo iniziale complessivo di cessione dei singoli alloggi è determinato dal prodotto del Pica per la Superficie complessiva economica (Sce) di ognuno di essi. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere ingiustificato che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

Il valore del Pica di cui al precedente articolo 7 può essere considerato medio. Fermo restando l'importo del Picca relativo all'intero intervento, il Pica di ogni singolo alloggio potrà variare in diminuzione od in aumento in misura non superiore al 10% dello stesso del suo valore medio, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi.

A richiesta dell'acquirente di ogni singolo alloggio e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che la relativa spesa non comporti un aumento del prezzo iniziale complessivo di cessione dell'alloggio stesso superiore al \_\_\_\_\_ del prodotto della Sce dell'alloggio per la componente b) del Pica di cui al precedente articolo 7.

## Art. 9

### **Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive** (comma 4 art. 18 del DPR 380/01 e art. 31 comma 3 della L.R. 31/02)

In caso di vendita degli alloggi successiva alla prima, il loro prezzo di cessione, ipotizzando uno stato di normale conservazione degli stessi, è determinato dal prodotto della Superficie complessiva economica (SCE) di ognuno di essi per l'importo del Pica di cui all'art. 7, aggiornato con l'applicazione dell'incremento dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali, tra la data di inizio lavori dell'intervento e la data di sottoscrizione del rogito di trasferimento della proprietà.

Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese documentate sostenute per la realizzazione di interventi di cui alle lettere b), c), d), dell'art.31 della L. 457/78 (ovvero lettere c), d), f) del DPR 380/01)

Questa modalità di determinazione del prezzo di cessione dei singoli alloggi si applica anche nel caso di alloggi per i quali non sia intervenuto preliminare di vendita, venduti successivamente alla fine dei lavori.

## Art. 10

### **Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica.**

Nei casi in cui ciò è consentito, il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura pari al \_\_\_\_\_ del prezzo di cessione dell'alloggio, stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed aggiornato ai sensi dell'art. 9 in ogni caso tale canone non può essere superiore al canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, determinato per un alloggio avente le caratteristiche di quello oggetto della locazione.

Il canone così determinato non è comprensivo delle spese condominiali.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono definite in applicazione della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

## Art. 11

### **Vincoli e requisiti soggettivi**

Ai sensi della vigente normativa, gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi, che usufruiscono dei finanziamenti Regionali agevolati, devono assumere la residenza negli alloggi entro 12 mesi dalla data del rogito di acquisto o dall'atto pubblico di assegnazione in proprietà e risiedere negli stessi per non meno di un quinquennio. 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 vigente normativa, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Negli atti di trasferimento o di 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.

L'inosservanza delle disposizioni contenute nei commi precedenti dà luogo alla revoca del beneficio concesso.

Gli assegnatari e gli acquirenti degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia agevolata.

#### Art. 12

##### **Durata della convenzione.**

*(art. 18 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 e art. 31 primo comma lettera d) della LR 31/02)*

La convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa, al rispetto degli obblighi dalla stessa, previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione.

La durata della convenzione non può essere inferiore a 20 anni; qualora la durata dell'ammortamento del mutuo agevolato, dovesse essere superiore a 20 anni, la durata della convenzione deve essere almeno pari alla durata dell'ammortamento del mutuo.

#### Art. 13

##### **Trascrizione della convenzione.**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

#### Art. 14

##### **Controlli e sanzioni.**

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 7, 8, 9 e 10 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 18, comma 5 del DPR 380/01 ovvero art. 31 comma 4 LR 31/02.

Qualora il Comune accerti l'inosservanza di quanto previsto in questa convenzione dovrà darne comunicazione alla Regione ai fini della revoca del finanziamento.

L'annullamento o la decadenza del titolo abilitativo, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa 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. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'art. 16 del DPR 380/01 ovvero art. 27 della LR 31/2002 del ..... % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

**COMUNE DI MOLINELLA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto;

Il Presidente  
F.to SELVA BRUNO

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

**PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 24/12/2009 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

- Viene contestualmente comunicata alla Prefettura  
 Viene contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari

Molinella, li 24/12/2009

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 24/12/2009 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000, come risulta da apposita attestazione del messo comunale, agli atti di questo Comune.

Molinella, li .....

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

**ESECUTIVITA'**

- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L. 21/12/2009

Molinella, li 24/12/2009

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

Molinella, li .....

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

Il presente documento è conforme all'originale per uso amministrativo

Molinella, li 24/12/2009



Il Segretario Generale  
FRICANO DANILO

*[Handwritten signature of F. Fricano Danilo]*

Deliberazione della Giunta Comunale N° 171 del 21/12/2009