



STUDIO NOTARILE
Dott. MASSIMO GARGIULO
Via Naviglio, 14 - Tel. (0546) 21516
48018 FAENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONVENZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

(ai sensi della delibera di Consiglio della Regione

Emilia-Romagna n. 326 del 12 febbraio 2002)

Registrato a Faenza

Con la presente scrittura privata:

il 02/08/2010 al n. 2141

il "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla Piazza del Po-

Serie 1T esatti Euro 168,00

polo n. 31, codice fiscale 00357850395, in persona di NONNI

ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità di di-
rigente Settore Territorio, domiciliato per la carica presso

la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei

poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in

rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto del-

l'Ente stesso ed in attuazione di delibera della Giunta Comu-

nale n. 261 in data 20 luglio 2010;

presso la sede sociale, che per brevità verrà denominata

"soggetto attuatore";

vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 261 del 20

luglio 2010 contenente in allegato ed approvata bozza della
presente convenzione come allegato "A"

PREMESSO

- che con l'atto di Giunta Comunale n. 1520/110 del 3 aprile
2007 l'Amministrazione Comunale ha approvato la bozza del

protocollo d'intesa per la realizzazione degli interventi e
della convenzione per l'attuazione del Programma sperimentale
nell'ambito del "Programma innovativo in ambito urbano deno-
minato Contratti di Quartiere II, II Quartiere Centro-Nord"

di cui al bando della Regione Emilia-Romagna emanato con de-
libera di Giunta Regionale n. 1425/2003;

- che con la delibera di Consiglio Comunale n. 83/1241 del 9
marzo 2006 è stato approvato il Bando per l'assegnazione di

n. 9 (nove) comparti edilizi di intervento a Consorzi di Coo-
perative di abitazione ed Imprese di costruzione a fronte
della realizzazione delle opere di urbanizzazione generali
nel "Quartiere residenziale S. Rocco";

- che, conseguentemente, con determinazione del Dirigente del
Settore Territorio n. 97/143 del 30 giugno 2006 relativa a

"Quartiere residenziale San Rocco - approvazione della gra-
duatoria per l'assegnazione definitiva di n. 9 (nove) compar-
ti edilizi di intervento", sono state individuate le dit-
te/società per l'assegnazione dei lotti;

- che in data 13 aprile 2007 è stato sottoscritto tra il Mi-
nistero delle Infrastrutture, la Regione Emilia Romagna e il

	Comune di Faenza, il protocollo di intesa (approvato con atto	
	di G.C. n. 110/1520 del 3 aprile 2007) per la realizzazione	
	degli interventi sperimentali nel settore dell'edilizia resi-	
	denziale ed annesse urbanizzazioni da realizzare nell'ambito	
	del programma innovativo in ambito urbano denominato "Con-	
	tratto di Quartiere II" ricadente nel Comune di Faenza,	
	nonchè la convenzione per l'attuazione del programma di spe-	
	rimentazione ricadenti all'interno degli interventi di edi-	
	lizia residenziale ed annesse urbanizzazioni del medesimo	
	programma;	
	- che con determinazione del Dirigente Settore Territorio del	
	Comune di Faenza n. 101/114 del 22 agosto 2007, è stata ap-	
	provata la convenzione per la cessione del diritto di pro-	
	prietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel	
	stesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione	
	pertinenziali e l'edificazione dei lotti n. 12 e 13 dell'area	
	San Rocco (di cui n. 65 - sessantacinque - alloggi destinati	
	alla locazione a termine). Convenzione stipulata con atto a	
	rogito Notaio Massimo Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre	
	2007, rep. n. 136.137/12.918, registrato a Faenza il giorno	
	11 ottobre 2007 al n. 3395 serie 1T e trascritto a Ravenna il	
	12 ottobre 2007 reg. part. 14745;	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

- che con atto di Giunta Comunale n. 390/4545 del 6 novembre

2007 è stata approvata la bozza dell'accordo di programma re-

gionale di cui all'art. 9 della L.R. 19/1998 nell'ambito del

"Programma innovativo in ambito urbano denominato (Contratti

di Quartiere II, II quartiere centro Nord) di cui al bando

della regione Emilia Romagna emanato con delibera di giunta

regionale n. 1425/2003". Tale accordo di programma è stato

sottoscritto in data 9 luglio 2008 tra la Regione Emilia Ro-

L'accordo ha definito, tra

le modalità di attuazione degli interventi ammessi al finan-

ziamento nell'ambito del programma attuativo del progetto "Il

Quartiere Centro Nord" e precisamente:

1) AREA S. ROCCO, LAVORI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA

LOCAZIONE A TERMINE LOTTO N. 12 (DUE EDIFICI)

-- Il progetto attuativo del comparto 12 del Piano Particola-

reggiato di iniziativa pubblica San Rocco, insiste su un'area

di nuova edificazione inserita in un centro residenziale de-

gli anni '60 che sorge in una zona di Faenza defilata dal

centro urbano, all'interno del Quartiere Centro Nord.

-- Il comparto 12 ha un volume massimo edificabile - compren-

sivo dell'incentivo per la bioedilizia - pari a 8.428 (otto-

miliquattrocentoventotto) mc.

-- Il progetto prevede la costruzione di due corpi di fabbrica costituiti da un piano interrato adibito ad autorimessa e da quattro piani fuori terra destinati a civile abitazione.

Gli appartamenti sono 40 (quaranta) di cui 20 (venti) desti-

nati alla locazione a termine e soggetti a finanziamento pub-

blico. I due edifici sono, inoltre, dotati delle soluzioni impiantistiche necessarie per i collegamenti ai terminali

dell'energia derivante dalla centrale di teleriscaldamento.

Tali accorgimenti impiantistici fanno parte del programma di

sperimentazione allegato alla proposta complessiva.

2) AREA S.ROCCO, LAVORI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA LOCAZIONE A TERMINE LOTTO N. 13 (DUE EDIFICI)

-- Il progetto attuativo relativo al comparto 13 del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica San Rocco e limitro-

fo al comparto 12, riguarda la costruzione di due palazzine a

destinazione residenziale per 61 (sessantuno) alloggi di cui

45 (quarantacinque) destinati alla locazione a termine e soggetti a finanziamento pubblico. Il comparto 13 ha un volume

massimo edificabile, comprensivo dell'incentivo per la bioe-

dilizia, pari a 11.869 (undicimilaottocentosessantanove) mc.

I due edifici contengono rispettivamente 45 (quarantacinque)

e 16 (sedici) alloggi divisi su quattro piani. Gli edifici

sono serviti da una centrale di teleriscaldamento; in più

hanno in dotazione un impianto solare fotovoltaico posto sul-

le porzioni piane della copertura. Questi due accorgimenti

impiantistici costituiscono anche il programma di sperimenta-

zione allegato alla proposta complessiva.

3) PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE LOTTI RESIDENZIALI N. 12 E
N. 13 AREA S. ROCCO

-- Il programma di sperimentazione è riferito alla realizza-

zione degli alloggi nei quattro edifici previsti nel lotto 12

e 13 dell'area S. Rocco, relativamente all'impianto di tele-

riscaldamento interno per tutti gli alloggi previsti nei lot-

ti 12 e 13 (95 alloggi) e l'installazione dell'impianto foto-

voltaico nel lotto n. 13 (56 alloggi);

- che con il sopracitato atto il soggetto attuatore società

ti a finanziare con risorse proprie dell'importo pari a Euro

8.532.785,59 (ottomilionicinquecentotrentaduemilasettecentot-

tantacinque virgola cinquantanove) e, comunque, le somme che

risulteranno necessarie per la realizzazione ed edificazione

del lotto n. 12 e n. 13 dell'area S.Rocco con n. 65 (sessan-

tacinque) alloggi da destinare alla locazione a termine,

nonchè all'adempimento ed esecuzione di quanto convenuto con

la sottoscrizione già citata della convenzione approvata con

determinazione del Dirigente Settore Territorio n. 101/114

del 22 agosto 2007;

- che a seguito dell'avvenuta sottoscrizione della più volte

citata convenzione per Notaio Gargiulo di Faenza in data 10

ottobre 2007, rep. 136.137/12.918, per la cessione del diritto

di proprietà dei comparti residenziali convenzionati com-

presi nel piano particolareggiato "S. Rocco",

2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero) in

qualità di soggetto attuatore per la realizzazione degli edi-

fici previsti nel lotto n. 12 e 13 di proprietà. Nei due lot-

ti, il finanziamento pubblico di Euro 2.500.000,00 (duemilio-

nicinquecentomila virgola zero zero) di cui Euro 448.385,00

(quattrocentoquarantottomilatrecentottantacinque virgola zero

zero) come costi per il programma di sperimentazione è stato

suddiviso come sotto riportato

Condomini	Lotto 12	Lotto 13	Totale
con locazione	Euro	Euro	Euro
a termine			
Appartamenti			
locazione a termine	842.242,00	1.209.373,00	2.051.615,00
Sperimentale			
Teleriscaldamento	73.643,00	105.742,00	179.385,00
Sperimentale			
Fotovoltaico	0,00	269.000,00	269.000,00
Totale	915.885,00	1.584.115,00	2.500.000,00

- che la sopracitata convenzione, relativamente agli alloggi

fruenti di contributo pubblico, recita all'art. 11 "Requisiti per l'assegnazione degli alloggi":

"Gli assegnatari degli alloggi realizzati dovranno pos-
sedere i seguenti requisiti:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appar-
tiene all'Unione Europea. Nel caso di cittadino di altro Sta-
to, è necessario che abbia la residenza in Italia da almeno
cinque anni e dimostrare di avere un'attività lavorativa sta-
bile ai sensi dell'art. 6, comma 10, della legge 179/92; è in
ogni caso, fatto salvo il "principio di reciprocità" di cui
all'art. 16 delle disposizioni di attuazione del Codice Civi-
le;

b) nel caso di alloggi che fruiscono di contributo pubblico
destinato alla locazione a termine, dovrà essere sottoscritta
apposita convenzione di cui all'Allegato "C" della Delibera
Consiglio Regione Emilia-Romagna n. 326 del 12 febbraio 2002.
Tale convenzione prevederà le caratteristiche costruttive de-
gli alloggi, i termini per i lavori, la determinazione delle
componenti del costo degli alloggi, il loro costo iniziale, i
canoni di locazione, i vincoli ed i requisiti soggettivi de-
gli assegnatari, la durata della convenzione, controlli, san-
zioni, ecc.";

to al Comune di Faenza:

costruire 172/2007 per complessivi 39 (trentanove) alloggi di

cui n. 20 (venti) destinati alla locazione a termine e fru-
enti di contributo pubblico;

• in data 8 novembre 2007 veniva rilasciato il permesso di costruire n. 173, prot. ed. n. 1076, per la realizzazione nel

lotto n. 13 dell'area S. Rocco di n. 2 (due) fabbricati per

complessivi 61 (sessantuno) alloggi di cui n. 45 (quaranta-
cinque) destinati alla locazione a termine e fru-
enti di con-

tributo pubblico;

• in data 3 giugno 2009 veniva rilasciato il permesso di co-

struire n. 44 prot. ed. n. 637 del 13 giugno 2008 per modifi-
che interne ed esterne di fabbricati residenziali in variante

al Permesso di costruire 173/2007 per complessivi 61 (sessan-

tuno) alloggi di cui n. 45 (quarantacinque) destinati alla
locazione a termine e fru-
enti di contributo pubblico;

• in data 26 marzo 2010, prot. gen. 12000, fascicolo 286/2010

veniva presentata la denuncia di inizio attività poi sostituita con permesso di costruire per variante alla realizzazione nel lotto n. 13 dell'area San Rocco di n. 2 (due) fabbricati residenziali al Permesso di costruire 173/2007 per complessivi 61 (sessantuno) alloggi di cui n. 45 (quarantacinque) destinati alla locazione a termine e fru-
enti di con-

tributo pubblico;

• in data 8 novembre 2007 permesso di costruire n. 171, prot. ed. n. 1073, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

al Permesso di costruire 173/2007 per complessivi 61 (sessantuno) alloggi di cui n. 45 (quarantacinque) destinati alla locazione a termine e fru-
enti di con-

tributo pubblico;

• in data 8 novembre 2007 permesso di costruire n. 171, prot. ed. n. 1073, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

al Permesso di costruire 173/2007 per complessivi 61 (sessantuno) alloggi di cui n. 45 (quarantacinque) destinati alla locazione a termine e fru-
enti di con-

tributo pubblico;

zione del piano particolareggiato "S. Rocco";

- che le aree oggetto di intervento sono attualmente distinte

in Catasto al foglio 117 mappale 616 per il lotto 12 ed al

foglio 117 mappale 617 per il lotto 13 così come meglio indi-

cato negli elaborati di progetto;

- che il soggetto attuatore, trattandosi di interventi ammes-

si a contributo pubblico (regionale e statale) per la loca-

zione a termine di n. 65 (sessantacinque) alloggi deve con-

venzionarsi ai sensi delle sopracitate leggi, deliberazioni

regionali e impegni contrattuali, al fine di definire i cano-

ni di locazione concordati con il Comune di Faenza;

- che con la più volte citata convenzione a rogito Notaio

Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre 2007, rep. 136.137,

all'art. 8 punto O), veniva prevista nel lotto n. 12 la rea-

lizzazione di un numero minimo di alloggi da destinare alla

locazione termine pari a 27 (ventisette) mentre nel comparto

n. 13, di cui al punto P) della medesima convenzione, veniva

prevista la realizzazione di un numero minimo di alloggi de-

stinati alla locazione pari a 38 (trentotto). Con successive

richieste e come risulta agli atti di progetto, la società

altresì, individuato in un unico edificio

del lotto 12 la realizzazione di 20 (venti) alloggi da desti-

nare alla locazione a termine mentre i restanti 7 (sette) ve-

nivano ricompresi in uno dei due condomini in realizzazione

del lotto 13 senza, per questo, modificare il numero complessivo degli alloggi destinati alla locazione a termine in numero di 65 (sessantacinque);

- che tale variazione, tecnicamente più valida perchè consente di concentrare in un'unica palazzina gli alloggi esclusivamente destinati alla locazione a termine e che tale modalità, sentita anche la Regione Emilia Romagna, non ha comportato nessuna variazione al programma edilizio salvaguardando il numero complessivo degli alloggi e ritenuti fattibili gli interventi così modificati e meglio indicati negli elaborati progettuali più sopra citati;

- che per la redazione della presente convenzione si fa riferimento agli atti di progetto allegati ai permessi di costruire sopra citati rilasciati dal Comune di Faenza e successive varianti, conservate agli atti d'ufficio;

- che la presente convenzione è riferita a n. 20 (venti) alloggi destinati alla locazione a termine e realizzati nell'edificio contraddistinto con lettera "B" sugli elaborati di progetto del lotto n. 12 di cui al Permesso di Costruire n. 172 del giorno 8 novembre 2007, così come di seguito nel presente atto meglio definiti;

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1 - Conferma delle premesse

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la

nuova costruzione di alloggi destinati alla locazione per un

periodo minimo di 10 (dieci) anni in conformità alle disposi-

zioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza

delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui

ai successivi articoli. Il numero totale degli alloggi indi-

cato negli elaborati di progetto per la realizzazione dei 2

(due) edifici previsti nel lotto 12 è pari a n. 39 (trentano-

ve); quelli convenzionati sono 20 (venti) e corrispondono

all'intero blocco realizzato e contraddistinto con la lettera

"B" negli stessi elaborati di progetto.

convenzione per la cessione del diritto di proprietà di cui

all'atto Notaio Massimo Gargiulo in data 10 ottobre 2007,

rep. 136.137/12.918.

Il soggetto Attuatore garantisce la libertà del terreno in

oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed i-

scrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che

possano in qualsiasi modo limitare la proprietà dell'area,

eccetto iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per

ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costru-

zione degli immobili oggetto di questa convenzione o anche a

garanzia di mutui contratti da tutti i successivi acquiren-

ti/assegnatari (aventi causa) degli stessi per ottenere finanziamenti necessari al loro acquisto.

Art. 3 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi di

nuova costruzione da cedere in locazione a termine, devono

essere conformi a quanto previsto dal bando per l'assegnazione

di 9 (nove) comparti edilizi di intervento a consorzi cooperative

di abitazione ed imprese di costruzione approvato

con delibera di C.C. n. 1241/83 del 9 marzo 2006 oltre che

alla convenzione stipulata con atto Notaio Gargiulo in data

10 ottobre 2007, rep. 136.137, nonchè dal progetto approvato

con permesso di costruire n. 172 in data 8 novembre 2007 e

successive varianti e a tutte le disposizioni obbligatorie a

norma di legge e regolamenti.

Art. 4 - Termine di inizio ed ultimazione lavori

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento citato in premessa,

i lavori di realizzazione degli interventi dovranno essere

iniziati entro il termine indicato nel programma regionale

di finanziamento.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità

del titolo abilitativo. 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 del soggetto attuatore, appositamente documentati.

tati.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Urbanizzazione primaria

Con determinazione dirigenziale Settore Lavori Pubblici e

Settore Territorio n. 145 Reg. Sett. n. 101 del 31 ottobre

2007 è stato approvato il progetto esecutivo opere di urba-

nizzazione pertinenziali "Quartiere S. Rocco" su proprietà

del Comune di Faenza e come soggetto attuatore la società

relativo Permesso di Costruire n. 171 del giorno 8 novembre

2007 (Prot. Ed. n. 1073 del 31 ottobre 2007).

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, assunte

sede di partecipa-

zione al bando per l'assegnazione dei comparti edilizia del

Quartiere S. Rocco, è stata definita nella già citata conven-

zione a rogito Notaio Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre

2007, rep. 136.137/12.918 a cui si fa pieno riferimento per

le modalità di esecuzione, controllo, obblighi, garanzie fi-

dejussorie e quant'altro a carico del soggetto attuatore.

Urbanizzazione secondaria

Come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.

1241/83 del 9 marzo 2006 avente per oggetto "Quartiere Resi-

denziale S. Rocco: Bando per assegnazione di n. 9 (nove) com-

parti edilizi di intervento a Consorzi, Cooperative di abitazione ed Imprese di costruzione a fronte della realizzazione

delle opere di urbanizzazione generali", tutti gli interventi

edificatori a destinazione residenziale compresi nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica S. Rocco, sono esen-

tati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'Amministrazione comunale ha voluto compensare tutti i maggiori costi di intervento, ritenendoli compresi nella quota

del contributo di costruzione dei singoli fabbricati.

Art. 6 - Determinazione delle componenti di costo degli alloggi

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi oggetto

della presente convenzione e facenti parte dell'intero edifi-

cio "B" del lotto n. 12, riferito alla superficie complessiva

Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, così

come integrata dalla normativa regionale, al netto del-

l'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale è costituito dalle se-

guenti voci:

a) Euro 124.961,85 (centoventiquattromilanovecentosessantuno

virgola ottantacinque) quale quota parte del valore all'area

determinato dal Comune nell'ambito del Bando per l'assegna-

zione di n. 9 (nove) comparti edilizi nel quartiere residen-

ziale S. Rocco così come indicato nella convenzione a rogito

Notaio Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre 2007, rep. n.

136.137/12.918 e parametrato al numero degli alloggi oggetto

della presente convenzione;

b) Euro 2.094.807,23 (duemilioninovantaquattromilaottocento-
tosette virgola ventitré) quale costo di costruzione inteso
come costo di realizzazione tecnica calcolato in quota parte
e parametrato agli alloggi oggetto della presente convenzione;

c) Euro 143.570,87 (centoquarantatremilacinquecentosettanta
virgola ottantasette) quale costo, in quota parte, delle ope-
re di urbanizzazione primaria determinato con riferimento al-
la delibera comunale n. 1241/83 del 9 marzo 2006 relativa al
già citato bando di assegnazione dei comparti edilizi e dalla
sopra citata convenzione a rogito Notaio Gargiulo di Faenza
in data 10 ottobre 2007, rep. n. 136.137/12.918;

d) Euro 566.860,00 (cinquecentosessantaseimilaottocentosese-
santa virgola zero zero) per spese generali, fra cui quelle
tecniche, promozionali, commerciali, amministrative, oneri
finanziari, ecc., pari al 23,98% (ventitré virgola novantotto
per cento) dei costi di cui alle precedenti lettere a), b),
c).

Il costo complessivo di costruzione ammonta a Euro
2.930.199,95 (duemilioninovecentotrentamilacentonovantanove
virgola novantacinque).

La superficie complessiva è definita in mq. 1.428,00 (mille-
quattrocentoventotto virgola zero zero).

Art. 7 - Costo iniziale degli alloggi

Il costo iniziale degli alloggi di cui alla presente conven-

zione ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al pre-

cedente art. 6 per la superficie complessiva $Sc = 1.428 \text{ mq}$, è

fissato in Euro 2.051,96 al mq. di Sc , intendo $Sc = Su + 60\%$

($Snr + Sp$) dove:

Su = superficie utile abitabile costituita dalla superficie

di pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perime-

trali, di quelli interni, delle soglie di passaggio da un va-

no all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale

interne all'alloggio stesso, la cui superficie in proiezione

va calcolata una sola volta e inserita nella sup. non resi-

denziale (Snr);

Snr = superficie non residenziale costituita dalla somma del-

le superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio,

quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di

pertinenza dell'organismo abitativo, quali androni di ingres-

so, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche;

Sp = superficie parcheggi costituita dagli spazi destinati ad

autorimesse o posti macchina coperti, comprensiva degli spazi

di manovra se coperti.

Detto costo viene considerato "medio" e potrà pertanto varia-

re in diminuzione ed in aumento per ciascun alloggio in misu-

ra non superiore al 10% (dieci per cento) dello stesso, in

funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi,

fermo restando il costo massimo complessivo di cui al 1° com-

ma.

Ai fini della determinazione dei prezzi di vendita, il costo

dell'alloggio, ipotizzato in uno stato normale di conserva-

zione, è così aggiornato:

1) rivalutazione del prezzo aggiornato alla data di ultima-

zione dei lavori, applicando gli indici ISTAT dei costi di

costruzione fino alla data presa come riferimento per la ven-

dita;

2) aggiunta del valore documentato delle eventuali spese

per interventi di cui alle lettere b), c), d), del 1° comma

dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

I criteri di revisione del prezzo di cessione di cui al punto

1) del presente articolo, si applicano anche nel caso di al-

loggi per i quali non siano intervenuti né preliminare di

vendita né delibera di assegnazione, venduti o assegnati suc-

cessivamente alla fine dei lavori.

Art. 8 - Canone di locazione agli alloggi e revisione perio-

dica

Gli alloggi e relative pertinenze fruanti di contributo pub-

blico e destinati alla locazione a termine, sono quelli ri-

portati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza con i se-

guenti dati:

-- fol. 117, p.lla 616 sub 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 -

48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 -

60 (alloggi);

-- fol. 117, p.lla 616 sub 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 -

68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 -

80 (posti auto coperti),

ed individuati nelle planimetrie che, in copia fotostatica ed

il unico plico, si allegano al presente atto sotto la lettera

"A", nonchè dall'elaborato planimetrico presentato all'Agen-

zia del Territorio di Ravenna in data 26 luglio 2010 a corre-

do della denuncia di costituzione prot. n. RA0091644, elabo-

rato che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Il canone iniziale di locazione a termine di ciascun alloggio

e delle relative pertinenze è calcolato secondo le modalità

stabilite dalla Legge 431/98 per il regime concordato con una

riduzione del 20% (venti per cento), a fronte del contributo

concesso.

I dati relativi alla consistenza degli alloggi e delle rela-

tive pertinenze definiti dalla superficie complessiva (Sc)

calcolata così come definito all'art. 7, sono riportati in

apposite tabelle (modello regionale A/QE/LT) che riportano,

per ogni unità immobiliare in locazione il costo, il canone

concordato ai sensi della Legge 431/98, il canone da applica-

re.

Le suddette tabelle saranno trasmesse al Comune che le rece-

pirà con apposito atto prima della consegna degli alloggi.

Il canone di locazione o assegnazione in godimento a termine

viene aggiornato secondo le modalità previste dagli accordi

per i contratti a regime concordato.

Il Soggetto Attuatore può, comunque, pattuire canoni di locazione o assegnazione in godimento a termine in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione dei commi precedenti.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e delle spese di amministrazione, gestione, assicurazioni e imposte.

Art. 9 Vincoli e requisiti soggettivi

Gli alloggi debbono essere destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine per un periodo minimo di 10 (dieci) anni e gli alloggi non devono rimanere vuoti oltre i sei mesi e possono, inoltre, essere locati a eventuali soggetti giuridici.

La locazione o l'assegnazione in godimento a termine avviene in regime di canone concordato ai sensi della Legge 431/98.

L'operatore può alienare l'intervento nel suo complesso ovvero per i blocchi unitari (es.: un intero vano scale o corpo di edificio), con esclusione delle vendite frazionate dei singoli alloggi, anche prima del termine di cui al presente articolo garantendo la prosecuzione dei contratti di locazione fino alla scadenza del termine al prezzo definito dagli artt. 6 e 7 e aggiornato in base all'art. 8 punti 1) e 2).

Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo e direttamente dall'assegnatario/locatario e dal suo nucleo familiare.

L'occupazione dell'alloggio è attestata dalla assunzione nel-

lo stesso della attestazione di domicilio/residenza anagrafi-

ca da parte del locatario; eventuali deroghe possono essere

espressamente autorizzate dal Comune.

I locatari di tali alloggi devono essere in possesso dei re-

quisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia age-

volata, nonché di quanto previsto dall'art. 11 della conven-

zione a rogito Notaio Gargiulo di Faenza in data 10 ottobre

2007, rep. 136.137/12.918.

Nel caso in cui un alloggio a locazione a termine si renda

disponibile per il recesso del conduttore o per cessazione

del contratto, il soggetto attuatore è tenuto a sostituire

entro 90 (novanta) giorni il conduttore con altro in possesso

dei requisiti soggettivi richiesti. Nel caso in cui entro ta-

le termine il soggetto attuatore non riesca ad individuare un

nuovo conduttore, ne dà comunicazione al Comune, che provve-

derà a segnalare all'operatore i soggetti interessati entro

90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione.

In caso di morte del locatario o dell'assegnatario, il con-

tratto si trasferisce al coniuge e altri familiari con lui

conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto

dalla legge in materia di locazione ad uso abitativo.

In caso di separazione dei coniugi si applicheranno le dispo-

sizioni imposte dal Tribunale competente.

Nel caso in cui nel corso del periodo minimo iniziale di lo-

	cazione o assegnazione in godimento di 10 (dieci) anni, un'a-	
	bitazione si renda disponibile per il recesso del conduttore	
	o per la risoluzione del contratto per sua colpa, l'operatore	
	è tenuto a sostituire il conduttore con altro in possesso dei	
	requisiti in vigore per quella tipologia di interventi, sti-	
	pulando un contratto di durata uguale al periodo di tempo re-	
	siduo; tale obbligo potrà non essere osservato qualora il pe-	
	riodo di tempo residuo sia inferiore a sei mesi e l'operatore	
	comunichi al Comune la sua intenzione di alienare l'abitazio-	
	ne alle condizioni previste al successivo art. 10.	
	Il contratto di locazione deve disciplinare anche i casi di	
	inadempienza o di recesso del locatario.	
	Art. 10 Norme per il periodo successivo	
	Alla scadenza di cui al precedente art. 9, il contratto è ri-	
	solto di diritto.	
	Entro i sei mesi successivi l'operatore/proprietario può:	
	a) rinnovare i contratti di locazione con i precedenti con-	
	duttori per la durata minima prevista dalle disposizioni in	
	quel momento in vigore in materia di immobili urbani, tra-	
	smettendo al Comune copia dei contratti di locazione e di	
	quelli che in seguito e fino alla scadenza della convenzione,	
	dovessero essere stipulati con nuovi conduttori. Il canone da	
	applicare è quello del regime concordato con l'eliminazione	
	della riduzione applicata per il primo periodo;	
	b) comunicare al conduttore ed al Comune la sua intenzione	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

di destinare una o più unità immobiliari ad uso proprio, del

coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

in questo caso, il conduttore dovrà liberare l'alloggio al

ricevimento della comunicazione di disdetta e l'operatore

dovrà trasmettere al Comune, entro sei mesi dalla disponibi-

lità del/degli alloggi, i certificati di residenza/attesta-

zione di domicilio dei subentranti; trascorso inutilmente

quest'ultimo termine, o comunque, nel caso che gli alloggi

liberati dai precedenti conduttori, risultassero utilizzati

per una destinazione diversa da quella comunicata, si applli-

cano le disposizioni di cui all'art. 3 della Legge 431/98;

c) cedere i singoli alloggi secondo quanto stabilito dagli

artt. 38 e 39 della Legge 392/78, applicando le seguenti mo-

dalità:

- il prezzo di cessione non può superare quello massimo ag-
giornato previsto nella convenzione;

- le condizioni di pagamento del prezzo di vendita comunicate

dal proprietario al conduttore e da questi accettate, sostit-

tuiscono le modalità di pagamento previste dall'art. 38, com-

ma 4 della Legge 392/78;

- la comunicazione dell'operatore al conduttore e l'esercizio

del diritto di prelazione devono essere notificati anche dal

Comune al quale l'operatore deve in ogni caso trasmettere co-

pia del contratto di vendita.

Art. 11 - Durata della convenzione

	La convenzione vincola i Soggetti Attuatori ed i suoi aventi	
	causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la	
	durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione, sal-	
	vo quanto stabilito dall'art. 9 con riferimento ai termini di	
	locazione.	
	Art. 12 - Trascrizione della convenzione	
	La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o	
	modifiche vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura	
	e spese del Soggetto Attuatore interessato.	
	Art. 13 - 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 de-	
	terminazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione	
	di cui agli artt. 7 - 8 - 9 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	
	D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.	
	Il Comune di Faenza si riserva la facoltà di richiedere ade-	
	guata documentazione al fine di verificare i prezzi di vendi-	
	ta/assegnazione degli alloggi.	
	In caso di inosservanza di un Soggetto Attuatore il Comune	
	dovrà procedere al recupero del contributo regionale conces-	
	so, maggiorato degli interessi legali dal Soggetto Attuatore	
	inadempiente.	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Le somme recuperate resteranno nelle disponibilità del Comune e saranno utilizzate per interventi di edilizia residenziale pubblica.

L'attività di recupero dei contributi ed il loro utilizzo saranno comunicati annualmente alla Regione.

L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione da parte del soggetto attuatore, 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 D.P.R. 380/2001 ovvero art. 27 della L.R. 31/2002, è dovuto

nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento

risolutivo maggiorato relativamente alla quota di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 ovvero art. 27 della L.R.

31/2002 del 10% (dieci per cento) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

Faenza, 29 luglio 2010.

F.to: Ennio Nonni

<<<<<>>>>>

Repertorio n. 142.323

Raccolta n. 16.268

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dott. MASSIMO GARGIULO, Notaio iscritto al

Ruolo del Distretto di Ravenna, residente con studio in Faenza alla via Naviglio n. 14

CERTIFICATO

che, senza l'assistenza di testimoni non avendone le parti richiesta la presenza, è stata da me Notaio data lettura della scrittura privata alle parti e sono state apposte in mia presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, nonché sugli allegati "A" e "B", le precedenti firme delle seguenti persone della cui identità personale io Notaio sono certo:

NONNI ENNIO, nato a Faenza il 28 settembre 1954, in qualità di dirigente Settore Territorio del "COMUNE DI FAENZA" con sede in Faenza alla Piazza del Popolo n. 31, codice fiscale 00357850395, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato a questo atto in virtù dei poteri attribuitigli dallo Statuto del Comune e come tale in rappresentanza del Comune di Faenza, in nome e per conto dell'Ente stesso ed in attuazione di delibera della Giunta Comunale n. 261 in data 20 luglio 2010;

cinquecento virgola zero zero), domiciliato per la carica

presso la sede sociale.

Le parti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Faenza, via Zanelli n. 4, 29 (ventinove) luglio 2010 (duemi-

ladieci).

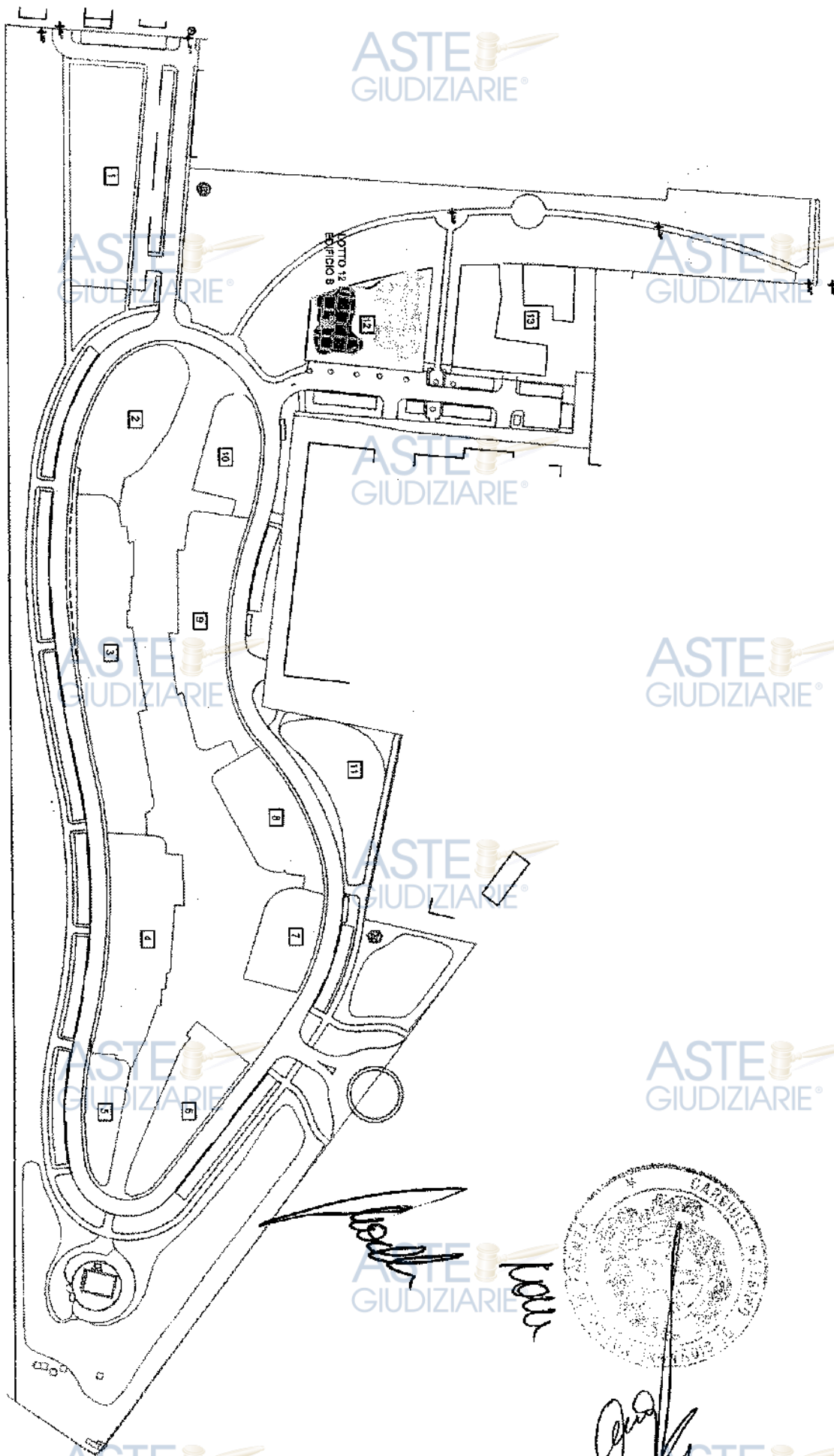
Sottoscritto alle ore tredici e minuti quarantacinque.

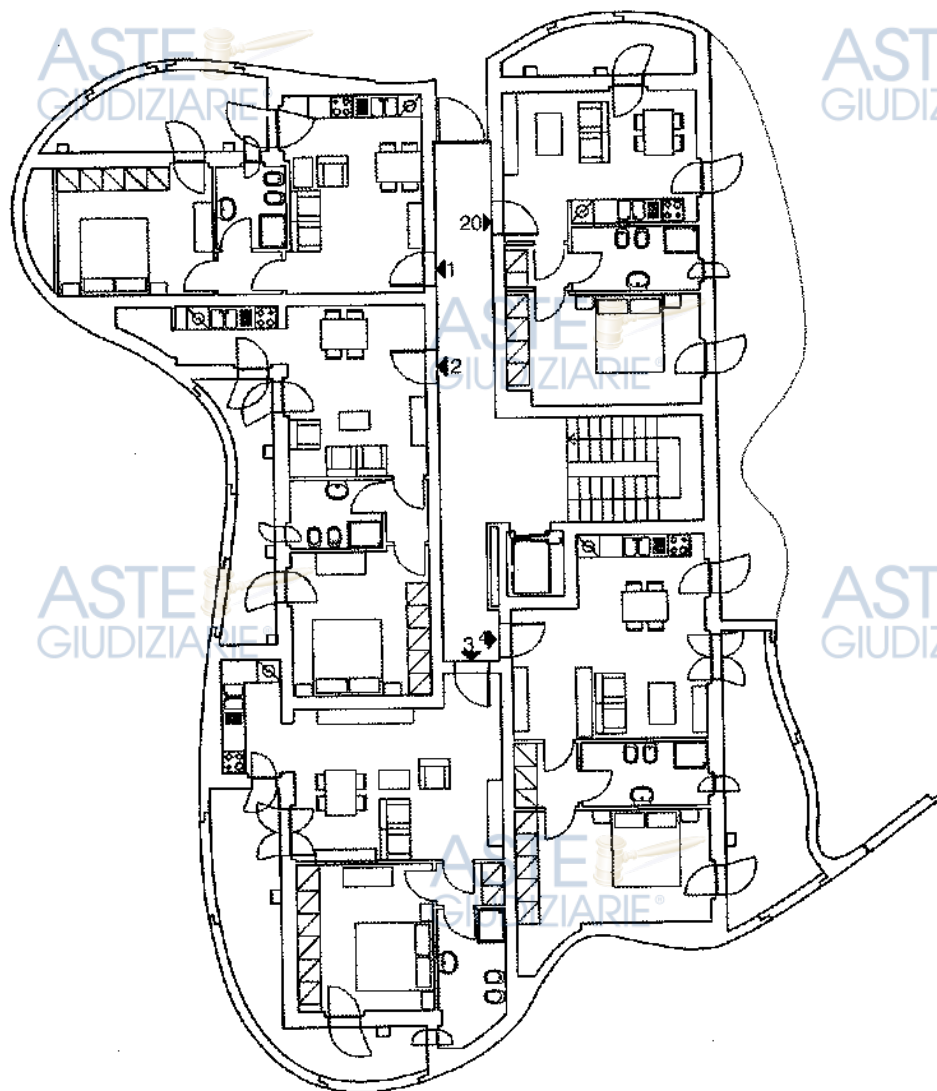
F.to: Massimo Gargiulo Notaio

Quartiere ecosostenibile SAN ROCCO

L12

Inquadramento
Generale

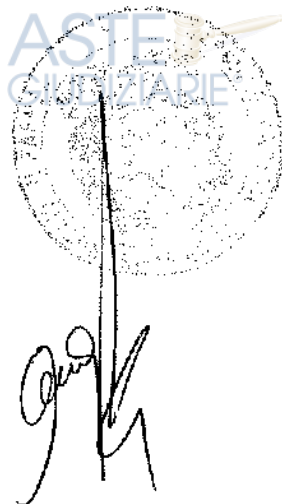




APPARTAMENTI PIANO TERRA

APP. N. 1	MQ 63.00
APP. N. 2	MQ 65.00
APP. N. 3	MQ 76.00
APP. N. 4	MQ 75.00
APP. N. 20	MQ 63.00

Handwritten signature



Quartiere ecosostenibile SAN ROCCO

L12

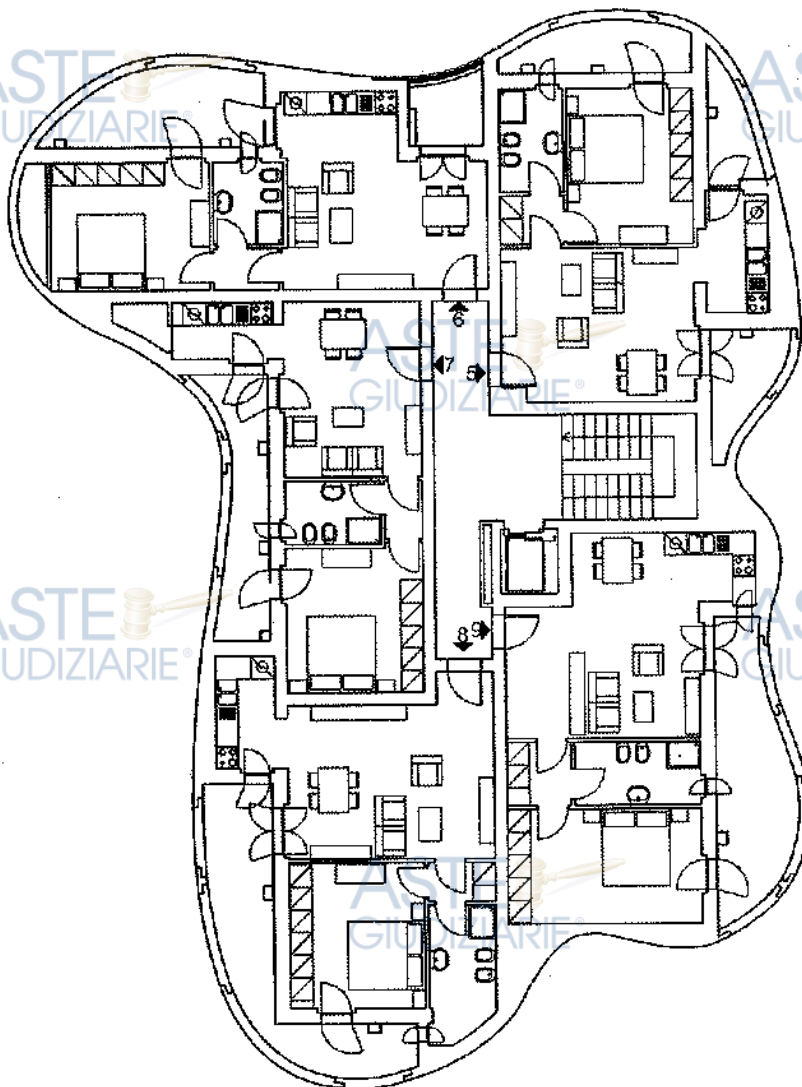
FABBRICATO B

APP. n. 1-2-3-4-20

Piano Terra
Scala 1:200

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



APPARTAMENTI PIANO PRIMO

APP. N. 5	MQ 73.00
APP. N. 6	MQ 75.00
APP. N. 7	MQ 65.00
APP. N. 8	MQ 77.00
APP. N. 9	MQ 78.00

[Handwritten signature]

[Circular official stamp]

[Handwritten signature]

Quartiere ecosostenibile SAN ROCCO

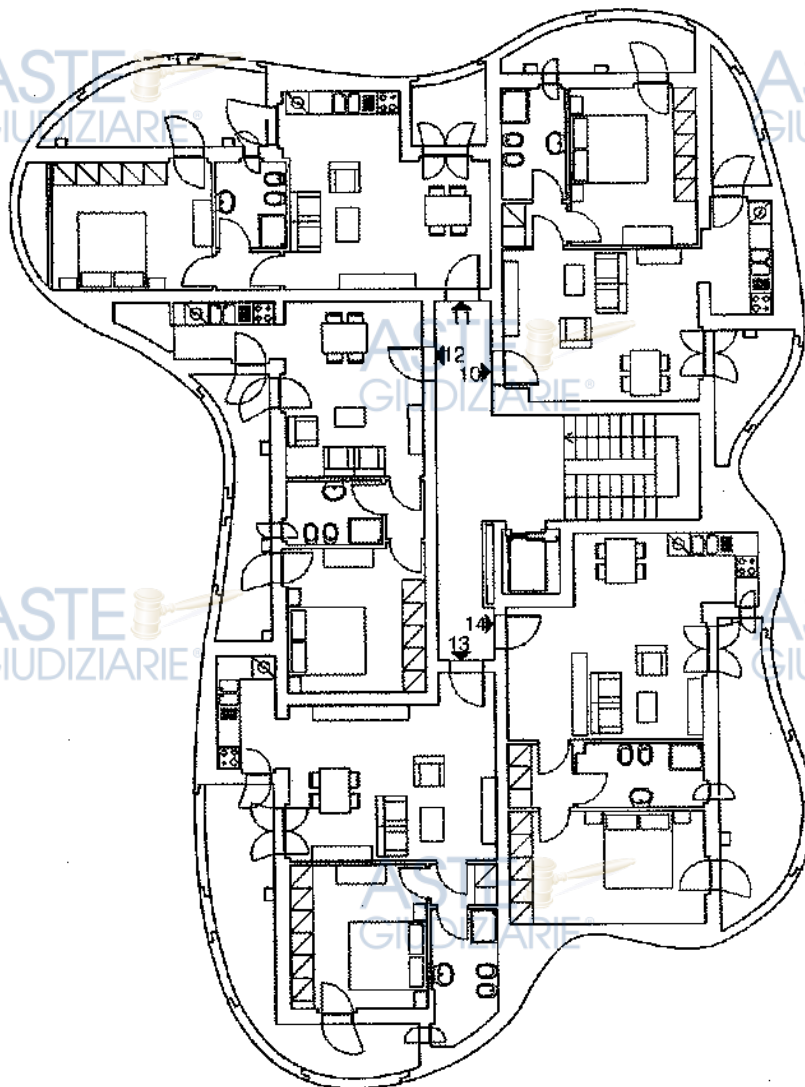
L12

FABBRICATO B
APP. n. 5-6-7-8-9

Piano Primo
Scala 1:200

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



APPARTAMENTI PIANO SECONDO

APP. N. 10	MQ 70.00
APP. N. 11	MQ 70.00
APP. N. 12	MQ 65.00
APP. N. 13	MQ 77.00
APP. N. 14	MQ 77.00

Handwritten signature



Quartiere ecosostenibile SAN ROCCO

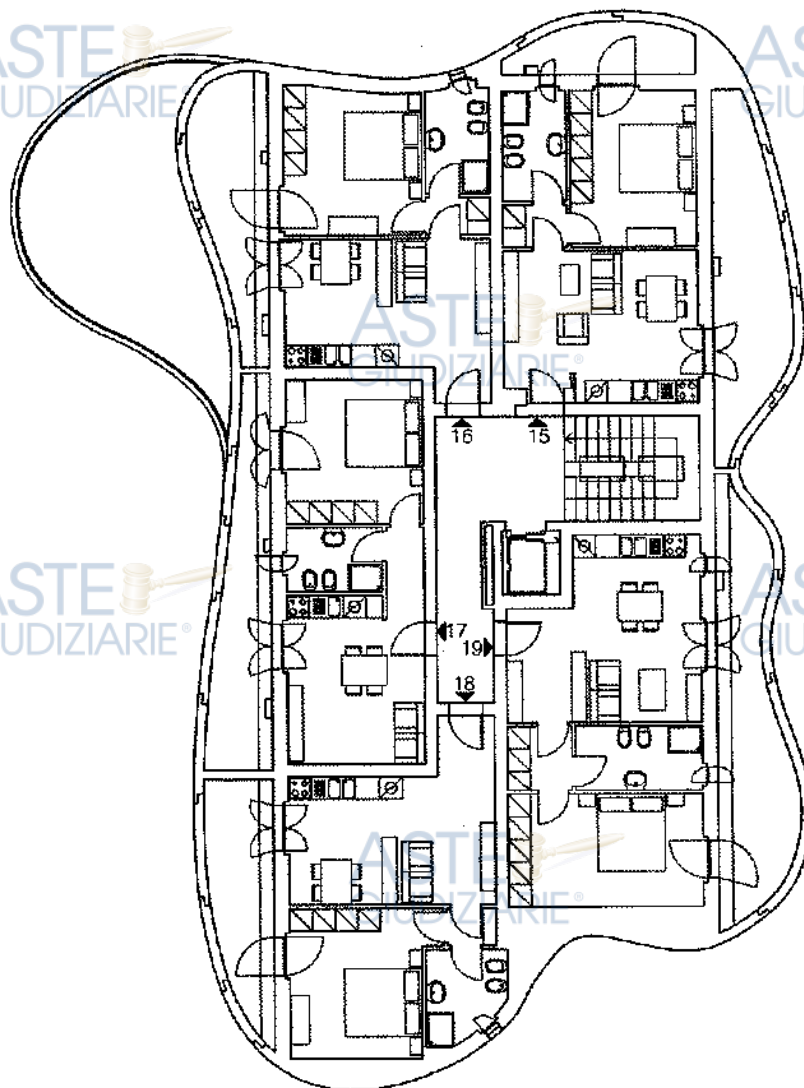
L12

FABBRICATO B

Piano Secondo

APP. n. 10-11-12-13-14

Scala 1:200



APPARTAMENTI PIANO TERZO

APP. N. 15	MQ 72.00
APP. N. 16	MQ 84.00
APP. N. 17	MQ 62.00
APP. N. 18	MQ 66.00
APP. N. 19	MQ 75.00

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Quartiere ecosostenibile SAN ROCCO

L12

FABBRICATO B

Piano Terzo

APP. n. 15-16-17-18-19

Scala 1:200

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Kristancic Nevio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ravenna

N. 1243

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Allegato "B" ALLIATO AVENTE 12 N. 142323/16168 di Dep. Prov.

Comune di Faenza

Sezione: Foglio: 117

Particella: 616

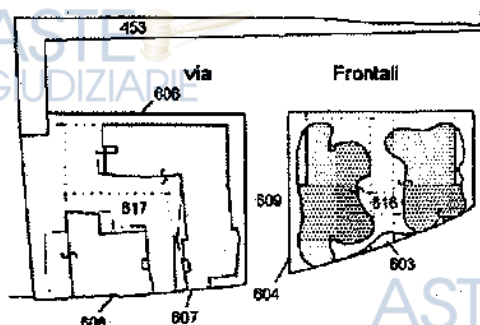
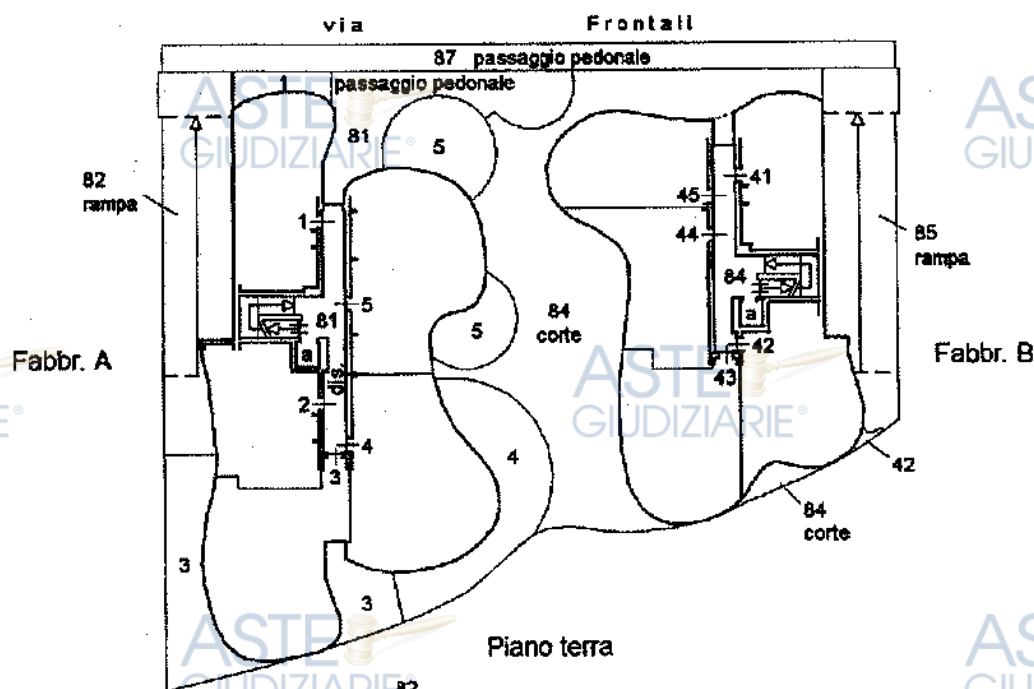
Protocollo n. 9164 del 26 LUG. 2010

Tipo Mappale n. 89633 del 19/07/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Pag. 1 di 2



Estratto di mappa
scala 1:2000



COLLEGIO GEOMETRI
PROVINCIA RAVENNA
NEVIO KRISTANCIC
G.f. KRS NVE 71P02 D458Q
P.I. 01228270391



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Kristancic Nevio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ravenna

N. 1243

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ravenna

Comune di Faenza

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 616

Protocollo n° 9 164 4 de 26 LUG. 2010

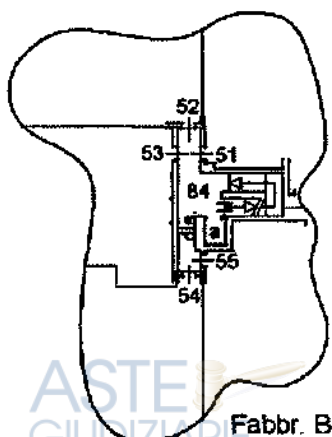
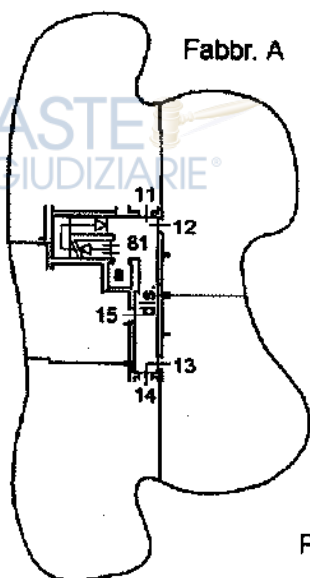
Tipo Mappale n. 89633

del 19/07/2010

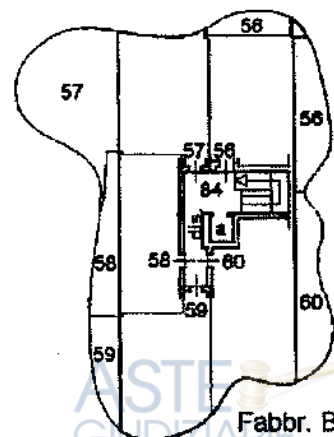
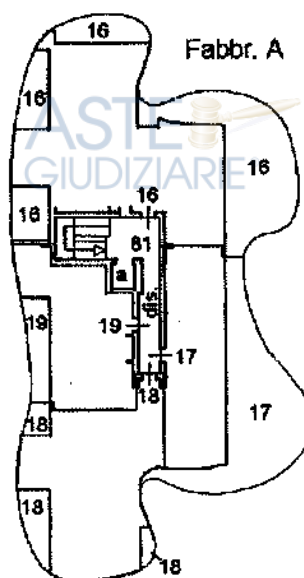
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

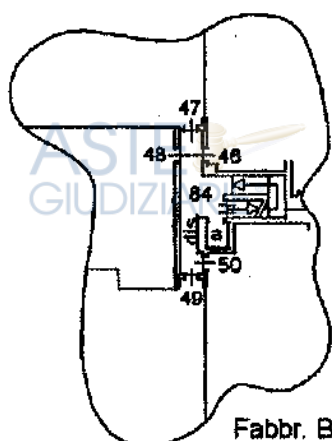
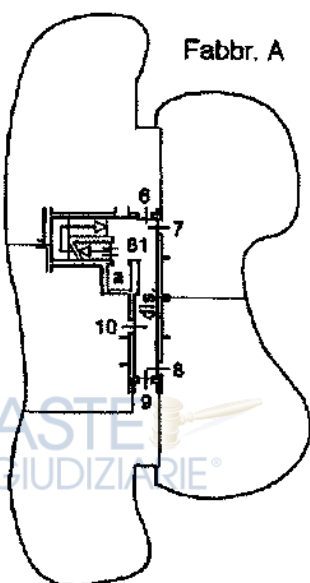
Pag. 2 di 2



Piano secondo



Piano terzo



Piano primo



COLLEGIO GEOMETRI
PROVINCIA RAVENNA
NEVIO KRISTANCIC
CF. KRS NVE 71P02 D4500
CH. 01/28270391

1243

