

**Don. VINCENZO SANTORO**  
**NOTAIO**  
Cof. Fisc. SNT VCN 30A20 A944C

Repertorio n.112.402

Raccolta n.21.202

ATTO DI INTEGRAZIONE E MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI CUI ALL'ART.35 DELLA LEGGE 865/71 STIPULATA IN DATA 31 LUGLIO 2003 TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LE SOCIETA' "PENTAGRUPPO S.R.L." E "COOPERATIVA EDIFICATRICE GIUSEPPE DOZZA SOC. COOP. A.R.L." PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE COMPRESSE NELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.1 COMPARTI A-B-H-I-G-O

Registrato all'Agenzia delle Entrate  
Ufficio di Bologna 1  
Il 13/04/2005 N° 2367 Serie AT  
€ 1532,00  
Filo 100

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, addì trenta del mese di marzo

30 marzo 2005

in Bologna negli Uffici Comunali, Largo Caduti del Lavoro n.4.

Avanti a me dottor Vincenzo Maria Santoro, notaio residente in Bologna, iscritto nel ruolo del distretto notarile di detta città, non assistito da testimoni per espressa concorde rinuncia fattavi dai componenti con il mio consenso, sono presenti i signori:

- BONFIGLIOLI dr.ssa LARA, nata a Bologna il giorno 5 aprile 1969, domiciliata per la carica in Bologna (BO) Piazza Maggiore n.6, dirigente, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente dell'Unità Intermedia Trasferimenti Immobiliari del Comune di Bologna e quindi quale rappresentante del **COMUNE DI BOLOGNA** medesimo, con sede in Bologna (BO) piazza Maggiore n.6, codice fiscale 01232710374, delegata alla stipulazione di

Trascritto all'Ufficio del Territorio di .....  
Il 15/04/2005 N° 22399 Reg. Gen. N. 13253  
22600 13254

contratti in forza di provvedimento in data 22 febbraio 2005 di prot.gen.n.ro 37706, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", provvedimento rilasciato dalla dr.ssa BELLAGAMBA dr.ssa CATIA, nata a Codigoro (FE) il giorno 15 settembre 1951, domiciliata per la carica in Bologna (BO) Piazza Maggiore n.6, dirigente, quale Direttore del Settore Patrimonio del Comune di Bologna, quest'ultimo autorizzata in conformità ai disposti del Decreto Legislativo in data 18 agosto 2000 n.ro 267 e dell'art.44 dello Statuto Comunale adottato con delibera consiliare in data 17 giugno 1991 Ordine del Giorno n.ro 26 debitamente controllata, per dare esecuzione alla delibera della Giunta Comunale in data 1° febbraio 2005 di progr.n.ro 17/2005 e di prot.gen. n.16506/2005, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", ente che nel prosieguo verrà per brevità denominato anche semplicemente "COMUNE" o "concedente";

- BURIANI dr.MARCO, nato a Bologna il 21 luglio 1942, domiciliato per la carica in Bologna, viale della Repubblica n.27/0, codice fiscale BRN MRC 42L21 A944G, imprenditore, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi quale legale rappresentante della "PEN-TAGRUPPO S.P.A.", con sede in Bologna, via Santo Stefano n.16, avente durata fino al 31.12.2150, capitale sociale Euro

500.000,00, codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro

Imprese di Bologna 02145101206, iscritta al R.E.A. di Bologna al n.416425, al presente atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società suddetta in data 12 settembre 2002, società che nel prosieguo verrà per brevità denominata anche semplicemente "PENTAGRUPPO" o "CONCESSIONARIA".

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri per il presente atto io notaio sono certo, i quali, innanzi tutto

**Premettono:**

- che in data 1 ottobre 2002 (agli atti del Comune in pari data di prot.gen.n.168571), in attuazione del programma di edilizia residenziale 1999/2000 è stato sottoscritto da Comune, Regione e soggetti privati interessati l'accordo di programma di cui all'art. 9 della legge regionale n. 19/98 per la realizzazione del programma di riqualificazione urbana "Comparti Fiera", già approvato dal Consiglio comunale con deliberazione Ordine del Giorno n.201 del 24 luglio 2002 e dalla Regione con deliberazione della Giunta n. 1520 del 2 agosto 2002;

- che detto accordo è stato approvato con atto formale del Sindaco in data 16 ottobre 2002 pubblicato sul BUR n. 153 del 30 ottobre 2002;

- che, in attuazione del medesimo accordo di programma, con deliberazione in data 14 luglio 2003 di progr.n.191/03, la

Giunta Comunale ha approvato la convenzione per la concessione

a "PENTAGRUPPO" all'epoca s.r.l., con sede in Bologna del diritto di superficie sui lotti 4, 6, 9, 29, 39, nonchè per la

concessione alla "COOPERATIVA EDIFICATRICE GIUSEPPE DOZZA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in

Bologna, del diritto di superficie sul lotto 25 della Zona integrata di settore R5.1 comparti a, b, h, i, g, o, oggetto di

piano particolareggiato approvato con deliberazione O.d.G. n.

44/99 rinviando a successivo atto la concessione a PENTAGRUPPO

del diritto di superficie sul lotto 5 del piano particolareggiato indicato, pure compreso nel programma di riqualificazione urbana di cui sopra;

ne urbana di cui sopra;

- che la stessa convenzione è stata stipulata in data 31 luglio

2003 con mio rogito di rep.n.108876/18923, registrato

all'Agenzia delle Entrate di Bologna l il 6.08.2003 al n.4676

ed ivi trascritto il 7.08.2003 agli artt.26949 e 26950;

- che la medesima convenzione rinvia a specifiche convenzioni

integrative - da redigersi in conformità allo schema tipo di

convenzione approvato dalla Regione con deliberazione del Consiglio Regionale n. 326 del 13 febbraio 2002 - la disciplina

dei singoli interventi in conformità all'accordo di programma;

dei singoli interventi in conformità all'accordo di programma;

- che in data 19 novembre 2003 l'Amministrazione Comunale ha

rilasciato il permesso di costruire PG n. 93046/03 relativa-

mente agli interventi da realizzarsi sui lotti 5 e 6 di piano

particolareggiato previo impegno PG n. 195531 del 12 novembre

2003 di PENTAGRUPPO a sottoscrivere specifica convenzione integrativa con il Comune;

- che in data 25 marzo 2004 l'Amministrazione comunale ha rilasciato a PENTAGRUPPO s.r.l. il permesso di costruire P.G. n.

118311/03, relativo a intervento di cui al lotto 4 (4a e 4b)

dell'accordo di programma, previo impegno P.G. n. 195529 del 12 novembre 2003 della medesima PENTAGRUPPO s.r.l. a sottoscrivere specifica convenzione integrativa con il Comune;

- che, a seguito della progettazione esecutiva dei suddetti interventi ed in sede di realizzazione dei medesimi, si è rilevata la necessità di ridefinire i confini dei lotti relativamente ai quali è già stato concesso il diritto di superficie con la citata convenzione stipulata in data 31 luglio 2003;

- che la ripermimetrazione dei lotti comporta la cessione di ulteriori aree relativamente ai lotti 4 (4a e 4b) e 6 delle superfici rispettivamente di mq. 133 (lotti 4a e 4b) e 123 (lotto 6), nonché la retrocessione di alcune aree già facenti parte del lotto 6 della superficie complessiva di mq. 61;

#### **Ritenuto**

pertanto di provvedere alla cessione a PENTAGRUPPO del diritto di superficie sulle ulteriori aree di cui sopra, nonché alla cessione del diritto di superficie sul lotto 5 (della superficie di mq. 951) del piano particolareggiato, nonché alla disciplina degli interventi interessanti i lotti 4, 5 e 6;

#### **Dato atto**

che "PENTAGRUPPO S.r.l.", con sede in Bologna, ha deliberato, come da verbale dell'assemblea straordinaria redatto dal notaio in Bologna, dr.M.Orlandoni, in data 20 settembre 2004 di rep.n.ro 895/536, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 3, l'8 ottobre 2004 al n.ro 100979, ed ivi trascritto il 15 ottobre 2004 all'art.36226 la trasformazione della società in società per azioni e precisamente in "PENTAGRUPPO S.P.A.", mantenendo la sede a Bologna;

**Preso atto**

- che con delibera consiliare O.d.G. n. 548 del 27 febbraio 1976 - successivamente modificata con provvedimenti consiliari OdG n. 484 del 20/12/76, n. 87 del 17 aprile 1978, n. 600 del 19/12/83 e 224 del 3/12/90 - sono stati determinati i criteri generali, per le convenzioni relative alle concessioni in diritto di superficie e alle cessioni in proprietà di aree per interventi di edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71;

**Vista**

la deliberazione del Consiglio Regionale n.326/02;

**Vista**

la delibera della Giunta Comunale progr. n. 214 dell'1 giugno 2004 "Approvazione dei criteri integrativi per l'applicazione delle convenzioni tipo approvate dalla regione Emilia - Romagna con delibera n. 322/02 relative ad interventi di cui al programma di edilizia residenziale 1999/2000 nonchè per l'ap-

plicazione della convenzione tipo approvata dalla regione con deliberazione n. 1108/99".

Tutto ciò premesso e preso atto

FRA

il Comune di Bologna e la società "PENTAGRUPPO S.P.A.", ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.ro 865 e sue successive modificazioni ed integrazioni, si conviene e si stipula quanto segue:

#### ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il presente atto integra ed in parte modifica la convenzione stipulata in data 31 luglio 2003 a mio ministero di rep.n.ro 108.876/18923, quale in premessa citata, tra il Comune di Bologna e le Società Pentagruppo all'epoca s.r.l.e "Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza s.c.a r.l." per l'attuazione del programma di riqualificazione urbana "Comparti Fiera".

Si precisa innanzi tutto che con la predetta Convenzione a mio ministero 31 luglio 2003 i diritti di superficie sono stati conferiti dal Comune di Bologna esclusivamente e rispettivamente alla società "PENTAGRUPPO S.R.L." ed alla "Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza s.c.a r.l.".

In particolare, in considerazione del fatto che la progettazione esecutiva degli edifici ha richiesto una diversa ubicazione degli immobili stessi, con il presente atto vengono ridefiniti, nell'ambito delle variazioni al disegno urbanistico del piano consentite dalle norme di attuazione del piano mede-

simo, i lotti già oggetto di concessione del diritto di superficie, costituendosi, inoltre, come da rinvio di cui alla convenzione sopra citata, il diritto di superficie sul lotto 5 di piano particolareggiato.

Il presente atto disciplina altresì, relativamente agli interventi da realizzarsi sui lotti n.ri 4 (4a e 4b) e 6 di cui all'accordo di programma citato, le caratteristiche tecniche, i criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione degli alloggi, la destinazione dei medesimi, i requisiti soggettivi dei beneficiari, nonché, relativamente all'intervento interessante il lotto 5, il prezzo di cessione ed il canone di locazione della unità ad uso ufficio.

#### **ARTICOLO 2 - RETTIFICA LOTTI 4 e 6 - IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**

5

Il lotto 4 viene suddiviso in n.ro 2 lotti: 4a e 4b.

I lotti 4a, 4b e 6 a seguito della riperimetrazione degli stessi e del conseguente frazionamento sono così identificati catastalmente:

lotto 4a

foglio 120 mappali:

737 (ex 569 parte) di mq.720

746 di mq.16

747 di mq.39

749 di mq.69

per una superficie totale di mq.844 (ottocentoquarantaquat-  
tro).

lotto 4b

foglio 120 mappali:

738 (ex 569 parte) di mq.2.483

576 di mq.150

744 di mq.4

745 di mq.5

per una superficie totale di mq.2.642 (duemila seicentoquaran-  
tadue).

lotto 6

foglio 120 mappali:

578 di mq.240

417 di mq.2.806

398 di mq.137;

750 (ex 424 parte) di mq.71

752 (ex 485 parte) di mq.48)

740 di mq.114

742 di mq.9

foglio 165 mappali:

315 di mq.28

393 (ex 311 parte) di mq.50

395 (ex 340 parte) di mq.32

per una superficie totale di mq.3.535 (tremila cinquecento-  
trentacinque).

lotto 5

foglio 120 mappali:

716 di mq.70

718 di mq.21

719 di mq.43

721 di mq.6

735 di mq.148

580 di mq.47

583 di mq.29

723 di mq.7

725 di mq.11

769 di mq.132

727 di mq.28

729 di mq.188

770 di mq.26

771 di mq.152

772 di mq.43

per una superficie totale di mq.951 (novecentocinquantuno).

### **ARTICOLO 3 - CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

In relazione alle diverse perimetrazioni dei lotti sopra indicate, il **COMUNE di BOLOGNA** concede alla società "**PENTAGRUPPO S.P.A.**" per la quale accetta ed acquista il costituito legale rappresentante - per la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo di programma sui lotti 4a, 4b, e 6 - il diritto di superficie per la durata di novantanove anni a far

tempo dalla data del 31 luglio 2003 sulle seguenti ulteriori

aree comprese nei medesimi lotti 4a, 4b e 6 quali risultano

dalla ridefinizione sopra illustrata e precisamente le seguen-

ti aree, tutte poste in Comune di Bologna, facenti parte del

comparto sopraindicato, non adiacenti tra loro, in confine

complessivamente con: residue ragioni Comune di Bologna da più

lati, strade di lottizzazione, residue ragioni "PENTAGRUPPO

S.P.A." da più lati, aree a verde, salvi altri;

e precisamente:

- aree di cui al lotto 4a:

catasto terreni di Bologna foglio 120, mappali:

746 di mq.16

747 di mq.39

749 di mq.69

della superficie complessiva di mq. 124 (centoventiquattro);

- aree di cui al lotto 4b:

catasto terreni di Bologna foglio 120, mappali:

744 di mq.4

745 di mq.5

della superficie complessiva di mq. 9 (nove);

- aree di cui al lotto 6:

catasto terreni di Bologna foglio 120, mappali:

740 di mq.114

742 di mq.9

della superficie complessiva di mq. 123 (centoventitre).

Come previsto nella convenzione sopraindicata il COMUNE di BO-

LOGNA concede alla società "PENTAGRUPPO S.P.A." per la quale

accetta ed acquista il costituito legale rappresentante - il

diritto di superficie per la durata di anni novantanove a far

tempo dalla data odierna sull'area di cui al predetto lotto 5

di piano particolareggiato della superficie complessiva di mq.

951 (novecentocinquantuno), in confine complessivamente con:

residue ragioni Comune di Bologna da più lati, residue ragioni

"PENTAGRUPPO" da più lati, strade di lottizzazione, aree a

verde, salvi altri, area quale catastalmente già identificata

all'art.2 e precisamente:

catasto terreni di Bologna foglio 120 mappali:

716 di mq.70

718 di mq.21

719 di mq.43

721 di mq.6

735 di mq.148

580 di mq.47

583 di mq.29

723 di mq.7

725 di mq.11

769 di mq.132

727 di mq.28

729 di mq.188

770 di mq.26

771 di mq.152

772 di mq.43.

Con il presente atto "PENTAGRUPPO S.P.A." a mezzo del costituito legale rappresentante, retrocede al COMUNE di BOLOGNA - e quindi il Comune di Bologna ne diviene nuovamente pieno proprietario in quanto già titolare dei diritti di nuda proprietà sull'area medesima - per il quale accetta ed acquista il costituito rappresentante, il diritto di superficie sulle seguenti aree, della superficie complessiva di mq. 61 (sessantuno), già facenti parte del lotto 6, distinte al catasto terreni del Comune di Bologna foglio 120 mappali:

751 (ex 424 parte) di mq.37

753 (ex 485 parte) di mq.7

foglio 165 mappali:

394 (ex 311 parte) di mq.11

396 (ex 340 parte) di mq.6

aree acquisite in proprietà superficiaria con la convenzione stipulata in data 31 luglio 2003 quale in premessa più volte citata.

La concessione del diritto di superficie sulle aree sopra indicate, come la retrocessione da parte di PENTAGRUPPO al COMUNE del diritto di superficie sulle aree pure sopraindicate, viene effettuata senza corrispettivo in denaro, essendo già stato versato, come da documentazione agli atti del Comune, alla stipula della convenzione citata, l'intero corrispettivo

- previsto dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 1 ottobre 2003 - per la concessione del diritto di superficie sui lotti oggetto del programma di riqualificazione.

Ai soli fini fiscali e di messa a repertorio del presente atto le parti, a mezzo dei costituiti rappresentanti, dichiarano che il valore delle aree in diritto di superficie cedute dal Comune alla Pentagrupo quale rettifica dei lotti 4a - 4b e 6 ammonta ad EURO 793,60 (settecentonovantatre virgola sessanta) ed inoltre il valore delle aree in diritto di superficie cedute dal Comune alla Pentagrupo quale lotto 5 ammonta ad EURO 195.809,18 (centonovantacinquemila ottocentonove virgola diciotto), mentre il valore delle aree in diritto di superficie retrocedute dalla Pentagrupo al Comune ammonta ad EURO 189,10 (centoottantanove virgola dieci).

L'intervento previsto dall'accordo di programma sul lotto 4a consiste nella realizzazione di uno studentato - costituito da n.ro 35 (trentacinque) mini alloggi (64 posti letto) - assistito da contributo regionale di cui al programma di edilizia residenziale 1999/2000 di Euro 1.149.367,16 (un milione quarantanovemila trecentosessantasette virgola sedici), finalizzato alla locazione permanente a studenti universitari fuori sede.

La superficie utile dell'intervento ammonta a mq.1.604,02, mentre la relativa superficie complessiva ammonta a mq.2.327,75.

L'intervento previsto dall'accordo di programma sul lotto 4b

consiste nella realizzazione di n.ro 57 (cinquantasette) alloggi da cedere in proprietà superficiaria (e non in locazione), di cui 18 (diciotto) fruanti di finanziamento pubblico, buoni casa, destinati prioritariamente a giovani coppie.

La superficie utile dell'intervento destinata a residenza è di mq.3.906,37, mentre la superficie complessiva è di mq.6.111,08.

Sul lotto 4b il piano particolareggiato localizza una superficie utile ad uso terziario di mq.353,32 (trecentocinquantatré virgola trentadue) (e relativa superficie accessoria) corrispondente alla capacità edificatoria (mq. 355) di spettanza da piano particolareggiato della "**FINANZIARIA BOLOGNA METROPOLITANA S.P.A.**", con sede in Bologna, piazza della Costituzione n.5/C, codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 00387110372 ed acquisita da Pentagruppo mediante rogito a mio ministero in data 9 febbraio 2004 di rep.n.ro 109.779/19.454, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 il 1°.03.2004 al n.1071 ed ivi trascritto il 2.03.2004 all'art.7520.

Pertanto relativamente al lotto 4b, distinto catastalmente come sopra indicato al foglio 120, mappali 738, 576, 744, 745 della superficie complessiva di mq.2.642 (duemila seicentoquarantadue), viene ceduta a PENTAGRUPPO la piena proprietà per la quota attualmente indivisa di millesimi 83,24 (ottantatré

virgola ventiquattro), mentre viene confermata la proprietà superficiaria per la restante quota indivisa di millesimi 916,76 (novecentosedici virgola settantasei).

Per una individuazione delle unità immobiliari che risulteranno essere in piena proprietà e di quelle che risulteranno essere in proprietà superficiaria, le parti, a mezzo dei costituiti rappresentanti, si impegnano fin d'ora a stipulare - dopo l'edificazione del fabbricato di cui al predetto lotto e dopo l'accatastamento del medesimo - ulteriore atto di identificazione catastale con il quale verranno analiticamente determinate le singole porzioni corrispondenti alle quote di piena proprietà e di diritto di superficie sopraindicate.

PENTAGRUPPO ha versato al Comune per l'acquisizione in proprietà della quota millesimale del lotto suddetto (privo di potenzialità edificatoria) la somma di Euro 629,87 (seicentoventinove virgola ottantasette) e pertanto il Comune ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

L'intervento previsto sul lotto 5 consiste nella realizzazione di n.ro 4 (quattro) uffici da cedersi in proprietà superficiaria per una superficie utile di mq. 931,06 (Superficie complessiva mq. 1497,94).

I parcheggi privati a servizio dei suddetti uffici sono realizzati sul lotto 6, e fruiscono di accesso indipendente.

L'intervento previsto sul lotto 6 consiste nella realizzazione

di n.ro 83 (ottantatre) alloggi da cedere in proprietà super-  
ficiaria e non in locazione - di cui 23 assistiti da finanzia-  
mento pubblico di cui al programma di edilizia residenziale  
1999/2000, buoni casa destinati prioritariamente a giovani  
coppie.

La superficie utile è di mq.5.449,19, mentre la superficie  
complessiva è di mq.8.192,16.

#### **ARTICOLO 4 - SERVITU'**

Relativamente al lotto 4a vengono gravati di servitù di uso  
pubblico il porticato ed alcuni percorsi pedonali e ciclabili  
evidenziati nell'elaborato n.3 di cui al permesso di costruire  
agli atti del Comune Prot.Gen.n.ro 118.311/2003.

Relativamente al lotto 4b vengono gravati di servitù d'uso  
pubblico il porticato ed alcuni percorsi pedonali e ciclabili  
evidenziati nell'elaborato n. 4" di cui al permesso di co-  
struire agli atti del Comune Prot.Gen. n.ro 118.311/2003.

Analogamente per i lotti 5 e 6 vengono gravati di servitù di  
uso pubblico il porticato ed alcuni percorsi pedonali e cicla-  
bili evidenziati nella planimetria "elaborato n. 5" di cui al  
permesso di costruire Prot.Gen. n.ro 93046/03 agli atti del  
Comune.

#### **ARTICOLO 5- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI**

##### **ALLOGGI**

Le costruzioni previste sui lotti 4a, 4b, 5 e 6, oggetto della  
presente convenzione dovranno essere realizzate nel rispetto

dei progetti oggetto dei permessi di costruire agli atti del

Comune rispettivamente di prot.gen.n.ri:

lotto 4a di prot.gen.n.118.311/2003

lotto 4b di prot.gen.n.118.311/2003

lotto 5 di prot.gen.n.93.046/2003

lotto 6 di prot.gen.n.118.311/2003

e delle successive varianti regolarmente autorizzate dall'ap-  
posito nullaosta comunale.

Tali progetti sono stati redatti nel rispetto delle disposi-  
zioni di legge vigenti in materia di edilizia economico popo-  
lare, degli standard edilizi stabiliti dall'art. 16, ultimo  
comma dell'art.43 della Legge 457/78, nonché di tutte le di-  
sposizioni obbligatorie a norma di legge e di regolamento edi-  
lizio.

#### **ARTICOLO 6 - TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI**

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato  
in premessa, i lavori di costruzione degli edifici devono es-  
sere iniziati entro il termine indicato nel provvedimento re-  
gionale di concessione del contributo.

I lavori devono essere ultimati entro il termine di validità  
del permesso di costruire.

Il termine di ultimazione può essere prorogato nei termini e  
con le modalità di cui alla Legge Regionale e al regolamento  
edilizio comunale.

#### **ARTICOLO 7 - PREZZO INIZIALE DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI E DEGLI**

**UFFICI**

**Lotto 4a**

**Lotto 4a**

Il prezzo medio iniziale di cessione alloggi di cui al lotto

4a - (35 mini alloggi / 64 posti letto) - ammonta ad Euro

1.713,10 (millesettecentotredici virgola dieci) al mq. di superficie complessiva SC = SU+60% (S.N.R.+ S.P.) così articolato:

to:

A) Corrispettivo relativo all'area edificabile

Euro 336.959,33/Sc mq 2.327,75 = Euro/mq 144,76

B1) Oneri di urbanizzazione primaria

Euro 281.312,79/Sc mq 2.327,75 = Euro/mq 120,85

B2) Oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 99.240,72/Sc mq 2.327,75 = Euro/mq 42,63

C1) Costo di costruzione dell'edificio al luglio 2001

Euro/mq 1.162,03

C2) Costo pali Euro/mq 22,82

D) Spese promozionali e tecniche

Euro/mq 220,01

**Lotto 4b**

Il prezzo medio iniziale di cessione alloggi fruente di finanziamento pubblico di cui al lotto n.ro 4b ammonta ad Euro

1.708,16 (millesettecentotto virgola sedici) al mq. di superficie complessiva risultante dalle seguenti voci:

A) Corrispettivo relativo all'area edificabile

Euro 818,838,40/Sc mq 6.111,08 = Euro/mq 133,99

B1) Oneri di urbanizzazione primaria

Euro 683.612,81/Sc mq 6.111,08 = Euro/mq 111,86

B2) Oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 241.687,11/sc mq 6.111,08 = Euro/mq 39,54

C1) Costo di costruzione dell'edificio al luglio 2001

Euro/mq 1.162,03

C2) Costo diaframmi

Euro/mq 40,73

D) Spese promozionali e tecniche

Euro/mq 220,01

Il prezzo medio iniziale di cessione alloggi di cui al medesimo lotto 4b non fruente di finanziamento pubblico ammonta ad Euro 1.811,45 (milleottocentoundici virgola quarantacinque) ed è così articolato:

A) Corrispettivo relativo all'area edificabile

Euro 818.838,40/Sc mq 6.111,08 = Euro/mq 133,99

B1) Oneri di urbanizzazione primaria

Euro 683.612,81/Sc mq 6.111,08 = Euro/mq 111,86

B2) Oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 241.687,11/Sc mq 6.111,08 = Euro/mq 39,54

C1) Costo di costruzione dell'edificio al luglio 2001

Euro/mq 1.162,03

C2) Costo diaframmi

Euro/mq 40,73

D) Spese promozionali e tecniche

Euro/mq 323,30

### Lotto 6

Il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi fruente di finanziamento pubblico di cui al lotto 6 ammonta ad Euro

1.720,49 (millesettecentoventi virgola quarantanove) al mq. di

superficie complessiva, risultante dalle seguenti voci:

A) Corrispettivo relativo all'area edificabile

Euro 1.142.394,75/Sc mq 8.192,16 = Euro/mq 139,45

B1) Oneri di urbanizzazione primaria

Euro 953.736,03/Sc mq 8.192,16 = Euro/mq 116,42

B2) Oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 337.141,39/Sc mq 8.192,16 = Euro/mq 41,15

C1) Costo di costruzione dell'edificio al luglio 2001

Euro/mq 1.162,03

C2) Costo costo diaframmi

Euro/mq 41,43

D) Spese promozionali e tecniche

Euro/mq 220,01

Il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi non fruanti

di finanziamento pubblico al mq. di S.C. ammonta a Euro

1.823,78 (milleottocentoventitre virgola settantotto) ed è co-

sì articolato:

A) Corrispettivo relativo all'area edificabile

Euro 1.142.394,03/Sc mq 8.192,16 = Euro/mq 139,45

B1) Oneri di urbanizzazione primaria

Euro 953.736,03/Sc mq 8.192,16 = Euro/mq 116,42

B2) Oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 337.141,39/Sc mq 8.192,16 = Euro/mq 41,15

C1) Costo di costruzione dell'edificio al luglio 2001

Euro/mq 1.162,03

C2) Costo diaframmi

Euro/mq 41,43

D) Spese promozionali e tecniche Euro/mq 323,30

**Lotto 5**

Il prezzo iniziale di cessione degli uffici di cui al lotto 5 ammonta ad Euro 1.866,93 (milleottocentosessantasei virgola novantatre) al mq. di Superficie complessiva, ed è articolato

come segue:

A) Corrispettivo relativo all'area edificabile

Euro 195.809,18/Sc mq 1.497,94 = Euro/mq 130,72

B1) Oneri di urbanizzazione primaria

Euro 163.472,63/Sc mq 1.497,94 = Euro/mq 109,13

B2) Oneri di urbanizzazione secondaria

Euro 57.604,68/Sc mq 1.497,94 = Euro/mq 38,46

C) Costo di costruzione dell'edificio al luglio 2001

Euro/mq 1.265,32

D) Spese promozionali e tecniche Euro/mq 323,30

Tutti i prezzi sopra indicati sono riferiti alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla relazione tecnica, al capitolato d'appalto, al progetto e alle eventuali varianti agli atti del Comune.

Il prezzo definitivo al metro quadrato di cessione degli alloggi può variare in misura non superiore al 5% (cinque per cento) in più o in meno del prezzo medio sopradeterminato, in funzione della posizione di ciascun alloggio (piano, esposizione, affaccio, ecc.) fermo restando il costo globale dell'intervento.

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi e delle unità ad uso ufficio può essere aggiornato, per la sola parte relativa al costo di costruzione (comprensivo di pali e diaframmi) all'atto della cessione degli alloggi sulla base:

- delle variazioni dei costi di costruzione, desunte dagli indici mensili nazionali ISTAT, intervenute nel periodo di tempo che va dalla data cui il prezzo stabilito si riferisce alla data di inizio lavori;

- della revisione prezzi, calcolata tenuto conto di un avanzamento lavori presunto in quote mensili costanti (andamento lineare) per il periodo intercorrente tra l'inizio lavori ed il termine lavori stabilito dalla concessione edilizia o da proghe autorizzate;

- delle variazioni degli indici mensili nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (numeri indici del costo della vita) intervenute nel periodo che va dal termine finale dei lavori, come specificato sopra, alla data di stipulazione dell'atto pubblico di cessione dell'alloggio e ciò solo nel caso di alloggi per i quali non sia intervenuta l'assegnazione o il compromesso di vendita.

Qualora intervengano successivamente alla stipula della convenzione sottoscrizioni di contratti collettivi di lavoro nel settore edile, statuenti una decorrenza economica retroattiva, il PICA viene conseguentemente aggiornato.

Il prezzo di cessione può altresì essere aggiornato sulla base

della spesa effettivamente sostenuta per le opere di urbanizzazione risultante da certificato di collaudo.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento superiore al 10% (dieci per cento) del costo di costruzione.

Nelle vendite successive alla prima il prezzo non potrà superare il corrispettivo definito nella cessione precedente ed aumentato proporzionalmente alle variazioni intervenute nei numeri indici ISTAT vita nazionale sino alla data dell'atto di compravendita nonché diminuito in ragione del degrado (1% (uno per cento) annuo a partire al 6° (sesto) anno dopo la fine dei lavori fino al 20° (ventesimo) anno).

Al valore sopra determinato devono essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente alla data di cessione, aggiornate e deprezzate come sopra indicato.

Le limitazioni di cui ai precedenti commi vigono per un periodo di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione del presente atto.

Si riportano in allegato al presente atto, debitamente firmate dalle parti e da me notaio, sotto la lettera "C", le tabelle riassuntive del PICA di ogni singolo alloggio dei diversi lotti, nonché del prezzo iniziale di cessione dei singoli uffici di cui al lotto 5.

**ARTICOLO 8 - CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE SUPER-  
FICI AD ALTRI USI - REVISIONE PERIODICA**

Il canone annuo di locazione permanente - e le relative revisioni - di ciascun alloggio e delle relative pertinenze di cui al lotto 4a (studentato) è calcolato in misura percentuale pari al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del costo iniziale di cui al precedente articolo.

Il Soggetto attuatore può comunque pattuire canoni di locazione in misura inferiore a quella risultante dall'applicazione del comma precedente.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di eventuali costi aggiuntivi che il locatario concordi di sostenere per specifiche prestazioni e servizi alle persone.

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

Il canone annuo di locazione degli alloggi di cui ai lotti 4b e 6 fruanti di finanziamento pubblico è calcolato secondo le modalità stabilite dalla legge 431/98 per il canone concordato con una riduzione del 20%.

Il canone annuo di locazione degli alloggi di cui ai medesimi lotti non fruanti di finanziamento pubblico è calcolato secondo le modalità stabilite per il canone concordato ai sensi della legge 431/98.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

I canoni di locazione - e le relative revisioni - delle superfici ad uso terziario saranno calcolati sulla base dei prezzi aggiornati secondo le disposizioni di cui all'art.7, applicando un tasso non superiore al 6% (sei per cento).

**ARTICOLO 9 - VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI LOTTO 4A - STUDENTATO**

La durata del vincolo di destinazione alla locazione è permanente.

Il Comune concede la possibilità di cessione dell'immobile nel suo insieme.

La cessione dovrà prevedere espressamente la prosecuzione a tempo indeterminato della destinazione alla locazione permanente e gli altri vincoli previsti dalla presente convenzione.

L'attuatore si impegna a richiedere preventivo nulla-osta del Comune sugli atti di vendita degli alloggi destinati alla locazione permanente per la verifica delle condizioni di cui al comma precedente.

Il prezzo di cessione dovrà comunque essere inferiore al costo definito all'art. 7.

Nel caso di vendite successive, il prezzo di cessione degli alloggi è aggiornato secondo le modalità di cui all'art. 7.

I locatari (studenti universitari fuori sede) devono essere in

possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia agevolata.

Il contratto di locazione, in ragione delle particolari esigenze abitative dei beneficiari potrà prevedere durate inferiori ad anni otto ed ulteriori forme e contenuti particolari congruenti con le predette esigenze abitative. In particolare il contratto di locazione avrà la durata annuale e sarà rinnovabile automaticamente nel caso in cui permangano l'interesse del locatario ed i requisiti necessari.

**ARTICOLO 9bis - VINCOLI E REQUISITI SOGGETTIVI RELATIVI AGLI ALLOGGI DI CUI AI LOTTI 4B E 6**

Ai sensi della vigente normativa gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi fruanti di finanziamento pubblico 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 vigente normativa, quando sussistono gravi e sopravvenuti 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, gli acquirenti e i locatari degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia agevolata.

Gli acquirenti, assegnatari degli alloggi non fruanti di finanziamento pubblico devono comunque possedere, (come previsto dai Criteri generali per le convenzioni relative alle concessioni in diritto di superficie e alle cessioni in proprietà di aree per interventi di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 approvati con delibera consiliare OdG n.548 del 27 febbraio 1976, successivamente modificata con provvedimenti consiliari OdG n.484 del 20 dicembre 1976, n.87 del 17 aprile 1978, n.600 del 19 dicembre 1983 e n.224 del 3 dicembre 1990) il requisito della non proprietà essi stessi e i membri del loro nucleo familiare di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare in Bologna o nei comuni contermini.

Per la definizione di abitazione adeguata si rinvia alle disposizioni regionali vigenti in materia di edilizia agevolata.

**ARTICOLO 10 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

Le disposizioni di cui alla presente convenzione vincolano il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione.

Relativamente all'intervento destinato alla locazione permanente si precisa che la destinazione a locazione permanente non è modificabile.

Alla scadenza della presente convenzione pertanto, il canone di locazione è stabilito in base ai criteri di cui all'art. 8 in accordo con il Comune ed è recepito in una nuova convenzione.

#### **ARTICOLO 11 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

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

Ai fini della trascrizione della presente convenzione a carico del soggetto attuatore ed a favore del Comune di Bologna si richiamano i beni costituenti i singoli lotti quali all'art.2 della presente convenzione analiticamente individuati.

#### **ARTICOLO 12 - CONTROLLI E SANZIONE**

In caso di decadenza dal diritto di superficie il Soggetto attuatore dovrà restituire il contributo concesso dalla Regione così ricalcolato:

- contributo concesso maggiorato degli interessi legali dal momento dell'erogazione alla risoluzione;

- maggiorazione per penale pari al 50% (cinquanta per cento)

della somma calcolata al precedente punto.

Relativamente all'intervento destinato in modo permanente alla locazione, la somma degli importi sopra determinati va rapportata proporzionalmente al numero di anni di destinazione alla locazione permanente rispetto al periodo di riferimento valutato in sessanta anni.

L'importo delle somme recuperate sarà comunicato alla Regione; questo resterà nelle disponibilità del Comune con il vincolo di destinazione ad interventi nel settore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Il Comune relazionerà alla Regione annualmente in merito all'attività di recupero e all'utilizzo dei recuperi stessi.

**ARTICOLO 13 - CLAUSOLE RELATIVE ALLA CESSIONE ED ALLA RETRO-  
CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Relativamente sia alle cessioni operate all'art.3 da parte del Comune di Bologna alla "PENTAGRUPPO S.P.A." sia quale rettifica dei confini dei lotti n.ri 4a - 4b e 6, sia quale cessione complessiva dell'area di cui al lotto 5, sia ancora quale retrocessione da parte di "PENTAGRUPPO S.P.A." al Comune di Bologna, quale rettifica dei confini del lotto n.ro 6, le parti, cioè il Comune di Bologna e la "PENTAGRUPPO S.P.A." a mezzo dei costituiti rappresentanti, dichiarano e convengono quanto segue:

Le aree vengono trasferite - limitatamente al diritto di su-

perficie - nello stato di fatto e di diritto in cui versano al momento della consegna, con tutti i diritti, usi e servitù attive e passive, anche non apparenti, se ed in quanto esistenti od aventi ragione legale di esistere.

Sia il Comune di Bologna, sia la "PENTAGRUPPO S.P.A.", ciascuna per quanto di propria spettanza, rispettivamente garantiscono la legittima provenienza, la piena proprietà o proprietà superficiaria, il pieno possesso e la libera disponibilità delle aree rispettivamente cedute; garantiscono inoltre la libertà delle medesime da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi, censi, canoni, livelli, enfiteusi ed oneri di qualsiasi natura, compresi quelli fiscali, prestando al riguardo tutte le garanzie di legge.

Le aree in oggetto vengono inoltre trasferite, come i comparanti si danno reciprocamente atto, prive di scorte vive o morte, nonchè libere da rapporti relativi alla loro coltivazione e da occupanti qualsiasi.

Le parti cedenti restano esonerate dall'obbligo di presentare la documentazione di rito.

Le parti cedenti rinunciano reciprocamente ad ogni diritto di ipoteca legale con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni inerente responsabilità.

#### **ARTICOLO 14 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n.ro 47, si allega al presente atto sotto la lettera "D",

il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bologna in data 22 febbraio 2005 di prot.n.ro 38077, relativo alle aree di terreno in oggetto, dichiarandosi dai componenti ad ogni effetto che, successivamente alla detta data non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

#### **ARTICOLO 15 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto portante cessioni di aree in diritto di superficie per rettifica di confini (lotti 4a - 4b - 6), nonché costitutivo del diritto di superficie (lotto 5) sono a totale ed esclusivo carico del concessionario che richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 22/10/1971 n.865 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI FINALI**

Si richiamano le disposizioni di cui alle deliberazioni del Consiglio Regionale n.ri 1356/2000, 133/2000, 326/2002 e alla deliberazione della Giunta Regionale n.ro 2884/2001 applicabili all'intervento in oggetto e non espressamente riportate nel presente atto.

Copia autentica del presente atto verrà trasmessa nei termini di legge al Comune di Bologna.

I trasferimenti di cui al presente atto saranno oggetto di comunicazione al questore competente a norma dell'art. 7 della legge 12 agosto 1993 n. 310.

Si omette la lettura degli allegati al presente atto per dispensa avutane dai comparenti.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono.

Consta di nove fogli dattiloscritti ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me notaio completati per intere pagine trentadue e fin qui di questa trentatreesima, postille escluse.

F.to Lara Bonfiglioli

F.to Marco Buriani

F.to Vincenzo Maria Santoro Notaio

