

Dott. ELIA ANTONACCI
NOTAIO
Viale Aldini, 126 - 40136 Bologna

Repertorio N. 46.654

Raccolta n. 27.345

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI ALLOGGI

IN HOUSING SOCIALE PER LA LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO E

LA VENDITA A PREZZI CONVENZIONATI DI CUI AL D.M. 22 APRILE

2008 ED IN ATTUAZIONE DEL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATI-

VA PREVISTO DAL D.P.C.M. 16 LUGLIO 2009 CON RIFERIMENTO ALL'IM-

MOBILE DA REALIZZARE SUL FOGLIO 31 MAPPALI 282-286-287 (SF 03)

Con la presente privata scrittura da restare depositata nella raccolta degli atti del

Notaio Elia Antonacci di Bologna che ne autenticherà le sottoscrizioni, tra:

1) il "COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA" con sede in Granarolo dell'E-

milia (BO) in via San Donato n. 199, codice fiscale 80008270375, in persona del

proprio rappresentante Dott. Ing. IRENE EVANGELISTI

_____ domiciliata per l'incarico ove sopra, quale Responsabile dell'Area Pia-

nificazione e Gestione del Territorio di detto Comune, tale nominata con Decreto

del Sindaco n. 5/2019 in data 29/05/2019 (in proroga del precedente Decreto di no-

mina n. 3/2019) e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza di detto Comune,

a quanto appresso autorizzata in forza dei poteri ad essa conferiti dallo Statuto Co-

munale e per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del

6 dicembre 2018;

- "BEG S.R.L.", società unipersonale con sede a Bologna, Via Martiri di Monte So-

le n.12, capitale sociale euro 10.000,00, interamente versato, numero di iscrizione

al Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e Partita IVA: 03743471207, i-

scritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bologna n. 543138, legalmente rappresen-

tata da Giardini Gabriella,

in qualità di Amministratore Unico autorizzato in forza di legge e dello statuto sociale.

PREMESSO CHE

– il Comune di Granarolo dell'Emilia interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione (il "**Comune**");

– in data 15/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 è stato approvato il PSC del Comune pubblicato in data 01/07/2009 che costituisce lo strumento urbanistico generale vigente;

– in data 15/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 è stato approvato il RUE del Comune pubblicato in data 01/07/2009, e in data 05/04/2016 con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 è stata approvata la Variante 2015 al RUE del Comune pubblicato in data 20/04/2016, che costituisce lo strumento urbanistico di dettaglio vigente;

– in data 23/12/2009 con Delibera di Consiglio Comunale n°91 è stato approvato il POC 2009-2014 pubblicato in data 03/02/2010 e in data 30 luglio 2015 con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 è stato approvato il POC 2014-2019 (variante al POC 2009-2014) pubblicato il 12/12/2015;

– il POC 2009-2014 prevedeva la realizzazione del sub Ambito 4.1, Capoluogo con la prevista realizzazione di funzioni residenziali e produttive; dette previsioni sono state confermate con il POC 2014-2019 (variante al POC 2009-2014);

– le aree del comparto in parola erano distinte al Catasto Terreni del Comune di Granarolo dell'Emilia al Foglio di Mappa n.31, Particelle 19, 21, 133, 135, 136 parte, 137 parte, 138 ed al foglio 30 con i mappali 592, 596, 627, 623, 626, 629;

- con Delibera di Giunta Comunale n°98 del 29/12/2011 è stato approvato il PUA di iniziativa privata relativa al Sub-Ambito Urbano 4.1 del Capoluogo;

- con Delibera di Giunta Comunale n° 97 del 02/11/2017 è stata approvata la prima variante al PUA di iniziativa privata in recepimento delle disposizioni di cui al DL 133/2014 convertito con modificazioni dalla Legge n°164/2014 in merito all'attuazione di stralci funzionali;

- con Delibera di Giunta Comunale n°104 del 06/12/2018 è stata approvata la variante non sostanziale al PUA di iniziativa privata con la quale una quota parte della capacità edificatoria residenziale pari a mq. 4850 è stata destinata al Social Housing, al fine di implementare l'offerta di alloggi sul mercato a prezzi calmierati, localizzando la stessa nel lotto identificato dalla sigla SF03, destinandole per il 70% alla locazione a canone concordato secondo gli accordi territoriali vigenti e il residuo 30% alla vendita a prezzi convenzionati ai sensi della DGR 1711/2010;

- in data 06.03.2019 rep. 236020/3765 Notaio G. Fabbri in Bologna è stata sottoscritta la convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Pua Ambito 4.1 – Capoluogo come meglio precisato in seguito (la “Convenzione Urbanistica”);

– che in forza dell'Accordo ex art. 18 stipulato tra il Comune di Granarolo dell'Emilia e la Società Unipersonale "Futura Costruzioni S.R.L." (“**Futura Costruzioni**”) per la realizzazione di un polo comunale per servizi sanitari, sociali, assistenziali e culturali integrato con residenze di proprietà comunale destinate a categorie protette e disagiate, sottoscritto in data 21 gennaio 2008, rep. 6365 a firma del Segretario Comunale Dott.ssa Rita Petrucci, Futura Costruzioni S.R.L. ha ceduto, in data 10.04.2019 con rep. 236057/3783 Notaio G.Fabbri in Bologna a favore del Comune una superficie pari a mq. 3234 dell'immobile identificato foglio 30, mapp. 627 sub 2 e sub 7, denominato Borgo dei Servizi;

– il comparto è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE, POC, salvo limitate rettifiche necessarie a far coincidere il disegno di piano con le proprietà

	come espressamente previsto dalle norme;	
	– la normativa di riferimento adottata è dettata sia dall’art. 10 e relativa scheda 4.1	
	specifica sia dalle NTA di POC, unitamente alla normativa urbanistica ed edilizia	
	regionale vigente;	
	– la società " BEG S.R.L. ", società unipersonale con sede a Bologna, Via Martiri	
	di Monte Sole n.12, ha acquistato con atto per me notaio in data 13/12/2018 Reper-	
	torio n. 46.045, registrato a Bologna l il 19/12/2018 al n. 24042 e trascritto a Bolo-	
	gna il 19/12/2018 all'Art. 41167 da "FUTURA COSTRUZIONI S.R.L." società	
	unipersonale con sede in Bologna via Prospero Fontana n.5, Codice Fiscale, Parti-	
	ta IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna: 03937240376 (con-	
	giuntamente anche i “ Soggetti Attuatori ”) la proprietà dei lotti:	
	- SF11 con potenzialità edificatoria S.U. mq. 4.000 con destinazione terziarie/dire-	
	zionali;	
	- SF01 – 03 – 05 – 06 parte (fabbr. A) con potenzialità edificatoria complessiva S.U.	
	mq. 7.547,00 con destinazione edilizia residenziale libera;	
	Ambito, tra i quali è compresa l’area denominata "SF 03" (l’"Area SF 03") ove	
	sarà realizzato l’intervento di Housing Sociale oggetto della presente convenzione	
	sociale (la " Convenzione Sociale ");	
	– l’Intervento SH sull’Area SF03 è anche conforme a quanto previsto dalla Con-	
	venzione Urbanistica;	
	– Investire SGR S.p.A. (“ Investire ”), in nome e per conto del Fondo ICCREA Ban-	
	ca Impresa (il “ Fondo ”), e la società " BEG S.R.L. ", in data 14 giugno 2019 hanno	
	sottoscritto un contratto preliminare di compravendita (tramite scrittura privata) a-	
	vente ad oggetto la compravendita di n. 4 palazzine finite - costituite da apparta-	
	menti e pertinenze - che saranno costruite sul Lotto SF03 inserito nel Piano Urbani-	

stico Attuativo di iniziativa Privata relativo al SUB Ambito 4.1.;

– con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale il Soggetto Attuatore

SH si impegna a:

- destinare prioritariamente una parte delle unità immobiliari alla locazione per 15

anni a canone calmierato, meglio specificato all'art.2 della presente Convenzione

Sociale, e una parte minoritaria delle unità immobiliari (massimo 30%) alla vendita

a prezzi convenzionati – meglio specificati all'art.4 della presente Convenzione So-

ciale;

- non mutare - per tutta la durata della presente Convenzione Sociale di cui all'art.

16 la destinazione delle unità immobiliari di cui sopra, vincolandosi altresì a rispet-

tare, relativamente alle unità immobiliari che si rendessero nuovamente disponibili,

i limiti massimi di canone e i criteri di selezione infra stabiliti;

– con riferimento al 70% delle unità immobiliari destinate alla locazione per 15 an-

ni, le parti convengono altresì che le stesse possano essere oggetto oltre che di loca-

zione a lungo termine, anche di patto di futura vendita come definito all'art. 3.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO E PREMESSO

I sottoscritti:

- "**COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA**", come sopra rappresentato (il

Comune) da un lato, e "**BEG S.R.L.**" come sopra rappresentata (il **Soggetto At-**

tuatore SH) DALL'ALTRO,

PREMESSE E DEFINIZIONI

Le premesse costituiscono parte essenziale e sostanziale del presente atto.

Ai fini del presente atto si intendono:

COMUNE: soggetto cointeressato nell'attuazione delle politiche abitative e depu-

tato al controllo delle attività del Soggetto Attuatore;

	SOGGETTO ATTUATORE: il soggetto realizzatore degli Immobili, il quale sottoscrive la presente Convenzione Sociale ed assume gli obblighi ivi previsti per sé e per i suoi aventi causa;	
	DESTINATARI: i nuclei familiari aventi i requisiti di cui al successivo art. 11.	
	ART. 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE SOCIALE	
	Oggetto della presente Convenzione Sociale è l'Area SF 03 censita al Foglio 31 Particelle: 282 di are 32.97, 286 di are 18.54, 287 di are 44.50 della superficie totale pari a mq. 9.601 ai sensi dei dati catastali, come individuata nell'allegato sub A, e Mq. 9.602 (come da PUA).	
	L'Area SF 03 oggetto dell'Intervento SH è pervenuto al Soggetto Attuatore SH in seguito ad atto di compravendita per me notaio in data 13/12/2018 Repertorio n. 46.045, registrato a Bologna l 19/12/2018 al n. 24042 e trascritto a Bologna il 19/12/2018 all'Art. 41167.	
	Il Soggetto Attuatore SH garantisce che l'Area SF 03 è libera da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché da diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitarne l'esercizio del diritto di proprietà dell'area o dei costruendi Immobili, ad eccezione delle iscrizioni ipotecarie relative a mutui contratti per l'acquisto dell'Area SF 03 o per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla realizzazione dell'Intervento SH oggetto di questa Convenzione Sociale o anche a garanzia di mutui contratti in futuro da tutti i suoi successivi terzi acquirenti.	
	Nello specifico il Soggetto Attuatore SH, che dichiara di essere proprietario dell'Area SF 03, si impegna a destinare le erigende Unità Immobiliari ad alloggi sociali (edilizia privata sociale) ai sensi del DM 22 aprile 2008. Tali Unità Immobiliari verranno destinate alla locazione a 15 anni a canone calmierato ed in via minoritaria	

(massimo 30% del numero complessivo delle Unità Immobiliari) alla vendita a prezzi convenzionati ed alle condizioni indicate negli articoli 2, 3 e 4 infra riportati.

ART. 2. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo delle Unità Immobiliari e delle relative autorimesse e/o posti auto di pertinenza che verranno adibiti a locazione non dovrà essere superiore a quello previsto secondo gli Accordi Territoriali ai sensi della L. n. 431/1998 in coerenza con quanto stabilito all'art.2 del D.M. 22/04/2008 oltre Iva.

Il canone di locazione di cui al comma precedente sarà oggetto di revisione annuale in base ai valori ISTAT FOI nella misura massima del 75%.

I canoni di locazione non sono comprensivi delle spese condominiali e degli altri oneri posti dalla legge a carico del conduttore.

ART. 3. PATTO DI FUTURA VENDITA

Le Unità Immobiliari di cui all'art. 2 potranno essere oggetto – a discrezione del Soggetto Attuatore SH o dei suoi aventi causa - oltre che di locazione, anche di patto di futura vendita previo accordo da negoziare con i singoli privati, e nel rispetto del canone massimo di locazione di cui all'art 2. e del prezzo massimo di vendita convenzionata di cui all'art. 4, nonché di quanto disciplinato agli artt. 11 e 12 della presente Convenzione Sociale.

Ciascun eventuale contratto dovrà comunque contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente Convenzione Sociale e dovrà altresì espressamente prevedere:

- l'acconto prezzo che il concedente dovrà restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'Unità Immobiliare entro il termine stabilito fatto salvo quanto versato a titolo di caparra confirmatoria;

- la clausola per cui è fatto divieto di sublocare o cedere a qualsiasi titolo il contrat-

	to di locazione stipulato;	
	- una clausola che preveda che il diritto di acquisto possa essere esercitato non prima del termine del contratto;	
	- la previsione del divieto, in capo a chi eserciti il riscatto, di rivendere l'Unità Immobiliare prima dello scadere di cinque anni.	
	ART. 4. VENDITA A PREZZO CONVENZIONATO	
	Il prezzo unitario massimo di cessione delle Unità Immobiliari oggetto di vendita convenzionata è pari ad un valore massimo di Euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero) mq di superficie complessiva (la "SC") oltre imposte, ai sensi dell'art. 4.1 – tabella 1 dell'Allegato A della DGR 1711/2010.	
	Il valore della singola Unità Immobiliare da considerare per il calcolo del godimento è determinato dal prodotto della sua SC per il costo parametrico complessivo a mq di cui al punto 4.1. - tabella 1 dell'allegato A alla delibera della Giunta regionale n. 1711/2010.	
	Il prezzo iniziale di cessione delle Unità Immobiliari (il "PICA") risultante dal prodotto del prezzo unitario per la SC della singola Unità Immobiliare comprende ogni onere, seppur imprevisto, che dovesse insorgere anche successivamente alla consegna dell'Unità Immobiliare e comunque fino all'atto definitivo di trasferimento della proprietà della stessa.	
	Il PICA non subirà incrementi revisionali durante il corso dei lavori di costruzione delle Unità Immobiliari.	
	Per le vendite successive alla prima, il PICA sarà rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ufficiale ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi tra il mese di ultimazione dei lavori e quello di cessione dell'Unità Immobiliare, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di ces-	

sione stesso.

Il prezzo di cessione/assegnazione pari al PICA aggiornato è ridotto, a partire dal sesto anno dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, nella misura dell'1 per cento annuo per i primi 15 anni e dello 0,5 per cento per i successivi 5 anni.

Le Unità Immobiliari oggetto di vendita potranno essere successivamente vendute a soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 11 ed al prezzo rivisto e rivalutato secondo i principi del presente articolo. I presenti vincoli alla cessione delle Unità Immobiliari hanno la durata della presente Convenzione Sociale.

Ogni contratto di vendita dovrà comunque contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente Convenzione Sociale e dovrà altresì contenere la clausola per cui è consentito cedere il godimento, a qualsiasi titolo, dell'Unità Immobiliare oggetto del contratto medesimo, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti indicati nel successivo art. 11.

Copia di ogni singolo contratto di vendita dovrà essere inviata al Comune, completa dei dati di registrazione, entro 30 giorni dalla registrazione del medesimo.

ART. 5 CESSIONE IN BLOCCO

Il Soggetto Attuatore SH può cedere in blocco a terzi gli Immobili nel suo complesso con l'obbligo, per l'acquirente, di subentrare in tutte le obbligazioni contenute nella presente Convenzione Sociale come definito al successivo art. 14.

ART. 6 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Convenzione Sociale viene redatta nel rispetto e in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di edilizia sociale.

ART.7 EDIFICAZIONE DELL'AREA SF 03 E REQUISITI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le caratteristiche dell'Intervento SH dell'Area SF 03 sono quelle previste nel piano

	urbanistico attuativo approvato dalla Giunta Comunale in data 06/12/2018 con deli-	
	berazione n.104/2018, con una SU massima edificabile pari a mq. 4.850,00.	
	L'Unità Immobiliare ai sensi del comma 7 dell'art. 2 del DM 22 aprile 2008, deve	
	essere adeguata, salubre, sicura e costruita o recuperata nel rispetto delle caratteri-	
	stiche tecnico costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n.	
	457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un al-	
	loggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componen-	
	ti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori	
	quali bagno e cucina. L'Unità Immobiliare deve essere costruita secondo principi di	
	sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti	
	energetiche alternative.	
	La superficie utile (la "SU") di ogni Unità Immobiliare non deve superare i 95 mq;	
	la superficie delle autorimesse o posti macchina di pertinenza non deve superare i	
	18 mq. Per le Unità Immobiliari di nuova costruzione l'altezza, misurata da pavi-	
	mento a soffitto, non può essere inferiore a m. 2,70.	
	ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
	Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la Convenzione	
	Urbanistica identifica le opere relative allo stralcio funzionale n.1 all'interno del	
	quale è compresa l'Area SF 03.	
	Il Soggetto Attuatore SH sarà tenuto all'eventuale corresponsione diretta di oneri di	
	urbanizzazione primaria e secondaria, qualora dovuti, nella misura in cui saranno	
	determinati nell'ambito del procedimento relativo al titolo abilitativo all'edificazio-	
	ne.	
	Il rilascio/presentazione dei titoli abilitativi dell'Intervento SH non comporterà la	
	corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 17	

e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 9 SISTEMAZIONI INTERNE ALL'AREA SF 03 E ALLACCIAMENTI

Sono a carico del Soggetto Attuatore SH le opere di sistemazione interna all'Area SF 03 quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno dell'Area SF 03, così come meglio risulteranno specificate nei relativi permessi di costruire.

Il Soggetto Attuatore SH assume inoltre a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc. con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero eventualmente necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

I lavori di esecuzione delle suddette opere dovranno concludersi non oltre l'ultimazione dei lavori di costruzione degli Immobili, salvo proroghe da concedersi da parte del Comune in caso di documentate cause di forza maggiore.

ART. 10 OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE SH

Il Soggetto Attuatore SH si impegna irrevocabilmente, come previsto e ai sensi dell'art. 16 della presente Convenzione Sociale, a destinare almeno il 70% delle Unità Immobiliari alla locazione a canone calmierato di cui all'art. 2 anche con patto di futura vendita di cui all'art. 3, nonché il restante massimo 30% delle Unità Immobiliari alla vendita a prezzi convenzionati di cui all'art. 4, il tutto nei termini infra stabiliti ed in conformità al decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli

	87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”.	
	Il Soggetto Attuatore SH deve assicurare il mantenimento degli Immobili in buone condizioni generali locative provvedendo alla manutenzione straordinaria.	
	Il riparto delle spese per le manutenzioni e i servizi e ogni altro profilo a ciò inerente è disciplinato dalle disposizioni della Legge 392/78 e 431/98 e s.m.i.	
	Il Soggetto Attuatore SH si impegna a non mutare la destinazione degli Immobili ai sensi di quanto definito ai successivi artt. 16 e 18.	
	Il Soggetto Attuatore SH in caso di cessione in blocco degli Immobili prima della scadenza del periodo di durata della presente Convenzione Sociale, deve darne comunicazione al Comune a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC spedita con un preavviso non inferiore a 30 giorni dalla data di stipula dell’atto notarile di trasferimento della proprietà degli Immobili.	
	ART. 11 INDIVIDUAZIONE E REQUISITI DEI DESTINATARI	
	L’individuazione dei destinatari delle Unità Immobiliari che si renderanno disponibili è effettuata dal Soggetto Attuatore SH, previa adeguata pubblicità all’Intervento SH, dei suoi contenuti, delle Unità Immobiliari offerti in locazione e/o vendita, del canone di locazione e/o del prezzo di vendita, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del DPR 445/2000 consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche. Il Soggetto Attuatore SH provvede ad effettuare una o più pubblicazioni su quotidiani locali ed adotta eventuali altre forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione immobiliare.	
	Le assegnazioni riferite a tutte le quote di Edilizia Sociale (sia quelle destinate alla vendita sia quelle destinate alla locazione) saranno gestite direttamente dal Sogget-	

to Attuatore SH.

In deroga ai criteri stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 33 del 26.04.2007, i requisiti soggettivi che devono essere posseduti per beneficiare delle Unità Immobiliari sono i seguenti:

A) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altro Stato purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornante di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.lgs. 27/05/98, n. 286 e successive modificazioni ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;

B) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare come specificato all'art.7, nell'ambito del Comune ove si realizza l'Intervento SH e dei Comuni ad esso contermini per le Unità Immobiliari destinata alla locazione o godimento a termine di medio e lungo periodo e permanente, e nell'ambito provinciale per le Unità Immobiliari destinata alla locazione o godimento di medio periodo con patto di futura vendita o con diritto di opzione all'acquisto.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

– sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare e da tali terzi occupato (l'occupazione deve risultare dal certificato di residenza);

– sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali su di essi sono attribuiti ad altri soggetti, in

	virtù di un atto in data anteriore al 7 ottobre 2010 (data di approvazione della deli-	
	berazione n. 18/2010). Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione rico-	
	nosciuto a favore del coniuge superstite o del coniuge legalmente separato;	
	– sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente	
	da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso	
	o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare che	
	siano affetti da handicap con problemi di deambulazione e abbiano un grado di in-	
	validità pari o superiore al 66%;	
	C) valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo fami-	
	liare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/98 e successive modifiche,	
	non superiore a Euro 50.000,00;	
	D) per le Unità Immobiliari destinate alla locazione (con o senza diritto di opzione	
	all'acquisto) il nucleo familiare non deve aver mai usufruito di altri contributi pub-	
	blici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o altro Ente pubblico,	
	per l'acquisto o il recupero di una abitazione; né aver ottenuto la proprietà di un al-	
	loggio in forza di leggi che consentono l'alienazione del patrimonio ERP.	
	Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi si intende:	
	– conduttore/acquirente, il coniuge, o colui/colei che sia legato da unioni civili, non	
	legalmente ed effettivamente separato sia in regime di comunione, sia di separazio-	
	ne dei beni, ovvero il convivente more-uxorio, i figli minori e i figli maggiorenni a	
	carico a norma di legge;	
	– conduttore/acquirente, e altre persone a lui legate da vincoli di parentela o affi-	
	nità entro il secondo grado cointestatarie dei contratti di proprietà e locazione;	
	– conduttore/acquirente: celibe, nubile, separato/a, divorziato/a, vedovo/a;	
	– conduttore/acquirente e il futuro coniuge/convivente (nel caso di nubendi o di	

	coppie intenzionate a convivere more-uxorio). Non si considerano i nuclei familiari	
	di provenienza.	
	Per portatore di handicap si intende la persona riconosciuta tale ai sensi della vigen-	
	te legislazione. In caso di persone maggiorenni, il grado di menomazione ricono-	
	sciuto dalle competenti autorità deve essere pari ad almeno il 66%.	
	I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della manifesta-	
	zione di interesse e comunque al momento della stipula del contratto di locazione o	
	di vendita, da tutti i componenti del nucleo familiare.	
	L'accertamento dei requisiti soggettivi è effettuato sulla base di una dichiarazione	
	che ogni componente il nucleo familiare deve rendere in un unico atto di dichiara-	
	zione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e	
	successive modifiche.	
	Tutte le autocertificazioni saranno verificate dal Soggetto Attuatore SH ed inviate	
	al Comune, che effettuerà gli adeguati controlli. La mancata collaborazione del con-	
	duttore con il Soggetto Attuatore SH nella consegna della documentazione richiesta	
	è causa di impossibilità di sottoscrizione e/o rinnovo del contratto alla prima sca-	
	denza.	
	In caso di riscontrata falsità delle autocertificazioni, il Soggetto Attuatore SH comu-	
	nicherà l'inefficacia del contratto di locazione al conduttore e si procederà allo	
	sgombero; la riscontrata falsità delle autocertificazioni costituisce inoltre causa di	
	invalidità dei contratti di compravendita e di risarcimento dei danni conseguenti, in	
	conformità alle previsioni del codice civile.	
	Il Comune può modificare i requisiti per sopravvenute esigenze dettate da mutate	
	norme di legge. Tali variazioni decorrono dal subentro di un nuovo conduttore.	
	ART. 12 MODALITÀ DI OCCUPAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	

	Le Unità Immobiliari devono essere occupate entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione o dalla stipula dell'atto di vendita, in modo continuativo e direttamente dal conduttore o dall'acquirente e dal suo nucleo familiare.	
	L'occupazione dell'Unità Immobiliare è attestata dall'assunzione nello stesso della residenza anagrafica da parte del conduttore o dell'acquirente e del suo nucleo familiare. In caso di morte del conduttore, il contratto si trasferisce al coniuge e/o agli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge in materia di locazione a uso abitativo.	
	ART. 13 CONTRATTI DI LOCAZIONE	
	Le Unità Immobiliari e le relative autorimesse/posti auto di pertinenza potranno essere dati in locazione solo dal rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità o dai suoi strumenti alternativi previsti dalla legge.	
	La durata del contratto di locazione è pari a 4 (quattro) anni prorogabile tacitamente di altri quattro ai sensi della L. n.431/98. Il rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione è subordinato al permanere dei requisiti di cui sopra (cfr. art. 11), accertato dal Soggetto Attuatore SH.	
	I contratti di locazione devono:	
	a) richiamare espressamente la presente Convenzione Sociale stipulata con il Comune;	
	b) riportare espressamente la seguente clausola: "L'Unità Immobiliare deve essere occupata in modo continuativo e direttamente dal conduttore e dal suo nucleo familiare";	
	c) riportare espressamente la clausola che vieta al conduttore di concedere in sublocazione l'Unità Immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto. Detta clausola deve essere approvata per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice	

civile;

d) prevedere, in caso di inosservanza del divieto di sublocazione di cui al precedente punto c), la risoluzione del contratto di locazione, inviando comunicazione al conduttore inadempiente e, per conoscenza, al Comune a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno o PEC;

e) prevedere e specificatamente disciplinare i casi di recesso o morosità del conduttore.

Entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, il Soggetto Attuatore SH dovrà consegnare copia del medesimo, regolarmente registrato, al competente servizio comunale.

In caso di recesso dal contratto di locazione, il Soggetto Attuatore SH, oltre a darne immediata comunicazione al competente servizio comunale e/o ente gestore, dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui ai precedenti commi e non potrà esigere un canone di locazione superiore a quello fissato dalla presente Convenzione Sociale.

Non è possibile procedere alla locazione dell'Unità Immobiliare disgiunta dall'auto-rimessa e/o posto auto di pertinenza.

Ove presente è possibile procedere alla singola locazione a canone convenzionato ai sensi del precedente art. 2 dell'eventuale seconda autorimessa e/o posto auto di pertinenza all'Unità Immobiliare il canone di locazione è dato dal canone mensile e annuale complessivo dell'Unità Immobiliare (superficie utile e superficie di entrambe le autorimesse/posti auto) diminuito del canone mensile e annuale dell'Unità Immobiliare con una sola autorimessa/posto auto (superficie utile e superficie della prima autorimessa/posto auto).

Gli importi della singola autorimessa/posto auto dovranno essere esplicitati nella tabella di cui sopra.

ART. 14 OBBLIGHI IN CASO DI CESSIONE DELL'AREA SF 03 O

DELL'INTERVENTO SH

Gli Immobili potranno essere ceduti in blocco a condizione che il cessionario ed i successivi aventi causa aderiscano agli obblighi di cui alla presente Convenzione Sociale e si impegnino a subentrare totalmente nei diritti e negli obblighi del Soggetto Attuatore SH.

L'Area SF 03 o l'Intervento SH potranno essere compravenduti dopo la firma della presente Convenzione Sociale, fermo restando il rispetto dei seguenti obblighi:

- il contratto di compravendita dovrà richiamare espressamente la presente Convenzione Sociale e prevedere il trasferimento degli obblighi al soggetto acquirente;

- copia del contratto di compravendita, con gli estremi di registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata al competente servizio comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso;

- il soggetto acquirente, ove necessario, procederà alla richiesta di voltura del permesso di costruire e provvederà ad adempiere a tutti gli obblighi previsti nell'ambito del procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo.

Per cessione si intende qualsiasi atto di alienazione a titolo oneroso o gratuito, al pari di qualsiasi atto di conferimento, a qualsiasi titolo, degli Immobili oggetto della presente Convenzione Sociale.

ART. 15 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione Sociale vincola il Soggetto Attuatore SH e/o i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per 20 (venti) anni, decorrenti dalla data di stipula della stessa.

Inoltre per quanto riguarda l'obbligo e le modalità di locazione, la durata della presente Convenzione Sociale è di 15 (quindici) anni, decorrenti dalla data di rilascio

del certificato di conformità edilizia e di agibilità delle Unità Immobiliari, o dei suoi titoli alternativi previsti dalla legge.

Per il periodo intercorrente tra la cessazione del vincolo locativo e la scadenza della durata della presente Convenzione Sociale di cui sopra cessa il vincolo di locazione ovvero al patto di futura vendita di almeno il 70% delle Unità Immobiliari, impregiudicati tutti gli altri vincoli, ivi incluso il prezzo massimo di cessione di cui all'art. 4.

ART. 16 OBBLIGHI

I proprietari delle Unità Immobiliari e/o i loro eventuali aventi causa si obbligano, in caso di vendita, a trascrivere espressamente nell'atto di compravendita tutti i patti, condizioni e vincoli della presente Convenzione Sociale, relativamente alle Unità Immobiliari compravendute, per la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data di stipula della stessa Convenzione Sociale.

ART. 17 CLAUSOLA RISOLUTIVA

La presente Convenzione Sociale si risolverà laddove il Soggetto Attuatore SH o i successori o aventi causa non provvedano, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di 90 giorni o nel diverso maggiore termine indicato dal Comune, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

a) mancato rispetto degli impegni sia rispetto ai limiti economici, sia rispetto ai limiti di ripartizione percentuale in tema di locazione a canone calmierato, di patto di futura vendita o di vendita a prezzo convenzionato;

b) mutamento di destinazione d'uso in corso di convenzione fatta salva la possibilità, dopo 15 (quindici) anni, di derogare al vincolo del 70% (settanta per cento) minimo delle Unità Immobiliari destinate alla locazione ovvero al patto di futura vendita.

	Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della presente Convenzione Sociale dovrà essere dichiarata dal Comune e avrà ogni effetto di legge dal momento della notifica al Soggetto Attuatore SH e/o ai successori o aventi causa.	
	Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, il Soggetto Attuatore SH e/o i successori o aventi causa dovranno tempestivamente notificare tale circostanza al Comune.	
	Nel caso in cui il Fondo non acquisti gli Immobili oggetto della presente Convenzione Sociale o il Soggetto Attuatore SH non sviluppi l'Iniziativa SH oggetto della presente Convenzione Sociale, quest'ultima si risolverà di fatto e di diritto ed il Soggetto Attuatore SH sarà tenuto al versamento al Comune del costo di costruzione ed alla cessione al Comune di due Unità Immobiliari da destinare all'edilizia sociale pubblica.	
	ART. 18 SANZIONI	
	In ragione della particolare valenza economica e sociale dell'intervento disciplinato dalla presente Convenzione Sociale, le parti concordano che:	
	a) nel caso di vendita di un'Unità Immobiliare senza rispettare il prezzo massimo stabilito dalla presente Convenzione Sociale, la differenza di prezzo dovrà essere restituita dal Soggetto Attuatore SH o suoi aventi causa all'acquirente comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio del Comune. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal Soggetto Attuatore SH o suoi aventi causa a favore del Comune, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale e/o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto;	
	b) nel caso di locazione di un'Unità Immobiliare ad un canone superiore a quello	

massimo previsto dalla presente Convenzione Sociale, la differenza dovrà essere restituita dal Soggetto Attuatore SH o suoi aventi causa all'acquirente comprensiva di interessi legali, entro 30 giorni dal ricevimento della documentata contestazione da parte del competente servizio del Comune. Pari importo dovrà essere versato, entro lo stesso termine e a titolo di penale, dal Soggetto Attuatore SH o suoi aventi causa a favore del Comune, che lo utilizzerà nell'ambito delle politiche per l'edilizia sociale e/o per interventi diretti a calmierare il mercato dell'affitto.

ART.19 CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati personali (il “**Regolamento**”) con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale, ciascuna Parte conferisce all'altra il proprio consenso al trattamento dei rispettivi dati per le finalità e con le modalità di cui alla presente Convenzione Sociale e nei limiti per il quale il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

ART. 20 SPESE E IMPOSTE

Le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione Sociale sono a carico del Soggetto Attuatore SH.

ART. 21 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Il Soggetto Attuatore SH si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi derivanti dal presente atto. A partire dal momento in cui la parte acquirente avrà assunto *in toto* tutte le obbligazioni in capo al cedente, quest'ultimo sarà liberato dalle obbligazioni tutte con la sottoscrizione della presente Convenzione Sociale.

ART. 22 FORO DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto dei delle clausole e condizioni della presente Convenzione Sociale e che non siano potute de-

finire in via amministrativa, il Foro competente è quello di Milano.

La presente Convenzione Sociale si compone, di una premessa e di n. 22 articoli.

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMATO: GABRIELLA GIARDINI, IRENE EVANGELISTI,

Repertorio N. 46.654

Raccolta n. 27.345

AUTENTICA DI FIRME

Attesto io sottoscritto dott. Elia Antonacci, Notaio residente in Bologna ed iscritto presso il Collegio Notarile di Bologna che, previa lettura del suesteso atto da me datane alla parte, omettendo la lettura di quanto allegato per espressa dispensa avutane dai comparenti, hanno qui sopra, nei fogli intermedi e nell'allegato firmato in mia presenza, ai sensi di legge, i sotto indicati signori, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo:

- Evangelisti Irene, _____, domiciliata per la carica a Granarolo dell'Emilia (BO), via S. Donato n. 199, presso la Residenza Municipale, nella sua qualità di Responsabile Area Pianificazione e Gestione Territorio - Posizione Organizzativa, che interviene al presente atto non in proprio ma unicamente in nome e per conto, e quindi in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA"**, con sede a Granarolo dell'Emilia (BO), via S. Donato n. 199, C.F. 80008270375, partita IVA 00701911208 e quindi nell'interesse ed in rappresentanza del suddetto Comune, debitamente autorizzata;

- Giardini Gabriella, _____

_____, in qualità di Amministratore Unico della:

- **"BEG S.R.L."**, società unipersonale con sede a Bologna, Via Martiri di Monte

Sole n.12, capitale sociale euro 10.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e Partita IVA: 03743471207, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bologna n. 543138, debitamente autorizzata.

Bologna, Viale Antonio Aldini n. 126, cinque luglio duemiladiciannove, alle ore 12,45.

FIRMATO: ELIA ANTONACCI NOTAIO