

## CONVENZIONE TIPO

L'anno 2020 il giorno ..... del mese di ..... avanti a me .....  
sono presenti i signori:

Dott. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Cattolica  
piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_ il quale interviene al presente atto e stipula non in proprio ma in  
nome e per conto del Comune di Cattolica \_\_\_\_\_ (RN) piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ autorizzato in forza.....;

\_\_\_\_\_ nato a Rimini (RN) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (RN)  
in via \_\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante e amministratore unico della  
**Società** \_\_\_\_\_ successivamente denominata soggetto attuatore con sede in  
Rimini via Macanno 38/A , P. IVA \_\_\_\_\_

premessi che

1. Il comune di Cattolica è proprietario di un area situata tra la via M. Curie e via Salk e identificata catastalmente al catasto terreni del Comune di Cattolica al foglio n. 4 mappale n. 5032.
2. Il Comune di Cattolica in data 24-06-2019 ha pubblicato un bando per selezionare il soggetto giuridico a cui cedere parte dell'area di cui al punto precedente per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale soggetta a convenzionamento ai sensi dell'art. 17 e 18 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'art. 33 e 32 comma 3 della Legge Regionale n. 15/2013.
3. Il Comune di Cattolica cede al soggetto attuatore, dell'intera area identificata catastalmente al foglio 4 mappale 5032, soltanto la superficie fondiaria su cui insisterà il fabbricato destinato ad edilizia residenziale sociale che svilupperà l'intera capacità edificatoria sviluppata dall'area di cui al mappale 5032 così come riportato sul bando; cede inoltre l'area necessaria per la realizzazione dei posti auto privati ed eventuali ulteriori porzioni se necessarie alla realizzazione dell'opera, come risultanti dal progetto urbanistico-edilizio dell'intervento.
4. Il soggetto attuatore si fa carico dell'individuazione del tecnico che redige il frazionamento e del relativo costo e a carico del Comune sarà solo la sottoscrizione del frazionamento trattandosi di area ancora di sua proprietà
5. Il vincitore del bando è risultata la Società Il Sorriso srl con sede in Rimini via Macanno 38/A come da comunicazione di aggiudicazione inviata via pec dal Comune di Cattolica in data 01/07/2020.
6. La Società Il Sorriso srl ha partecipato al bando per l'attuazione del programma denominato "Housing Sociale 2019" di cui alla Delibera di giunta regionale n. 655/2019 emanato dalla Regione Emilia Romagna

7. la Regione Emilia-Romagna, con deliberazione di Giunta n. 1718 del 21/10/2019 ha approvato la graduatoria delle domande ammesse a contributo e finanziate, di cui all'Allegato 4 della deliberazione di giunta regionale, tra cui anche la Società Il Sorriso srl posizionata al numero progressivo 9 della graduatoria.
8. In data \_\_\_\_\_ protocollo n. \_\_\_\_\_ è stata presentata dalla Società Il Sorriso srl istanza per il rilascio del permesso di costruire sull'area assegnata;
9. le aree oggetto di intervento sono distinte al Catasto Terreni del Comune di Cattolica al foglio n. \_\_\_ part. n. \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_, come da frazionamento del ..

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

#### Art. 1

#### **Conferma delle premesse**

Le premesse sono parte integrante di questa convenzione

#### Art. 2

#### **Cessione in diritto di proprietà**

Il Comune di Cattolica, come sopra rappresentato, cede alla Società Il Sorriso srl con sede in Rimini via Macanno 38/A, che in persona del sopra costituito rappresentante accetta, in diritto di piena proprietà l'area sita in Comune di Cattolica tra via M. Curie e via Salk e identificata catastalmente al catasto terreni del Comune di Cattolica al foglio n. 4 mappale n. \_\_\_\_\_

La suddetta particella deriva dal frazionamento della particella n. 5032 - giusto tipo di frazionamento del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

Il Comune di Cattolica, a mezzo come sopra, garantisce che il terreno oggetto della presente convenzione è di sua piena ed esclusiva proprietà ed è libero da pesi, vincoli, ipoteche e di quant'altro ne possa limitare la proprietà ed il godimento e comprensivamente a tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni e diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti.

I beni in oggetto vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano.

Sull'area e sugli immobili possono essere accessi mutui contratti per ottenere i finanziamenti necessari alla costruzione degli immobili stessi e anche mutui contratti da tutti i successivi eventuali acquirenti (aventi causa) dei detti beni per ottenere i finanziamenti necessari al loro acquisto.

#### Art. 3

#### **Provenienza**

Il Comune di Cattolica è proprietario dell'area edificabile compresa tra via M. Curie e via Salk e identificata catastalmente al foglio n. 4 mappale 5032 a seguito di provvedimento di acquisizione gratuita con decreto del \_\_\_\_\_ con atto del Dott. \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_, racc. \_\_\_\_\_

#### Art. 4

### **Corrispettivo della cessione del diritto di proprietà**

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area, come identificata nel precedente Art. 2, è determinato in Euro 157 per mq di superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato e relativi posti auto privati, così come stabilito dal bando di aggiudicazione, per un totale complessivo di Euro \_\_\_\_\_

Si dà atto che il soggetto attuatore ha versato la somma di Euro \_\_\_\_\_ pari al 40% dell'intero corrispettivo giusta quietanza n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il restante 60% pari ad Euro \_\_\_\_\_ sarà versato contestualmente alla comunicazione di fine lavori dell'edificio e in ogni caso non oltre il 30-06-2022. A garanzia di tale adempimento il soggetto attuatore rilascia idonea garanzia fideiussoria bancaria contestualmente alla stipula della presente.

#### Art. 5

### **Patti e condizioni**

Si riportano quelli della partecipazione al bando di aggiudicazione:

- impegno a realizzare il fabbricato in classe energetica A3
- impegno a realizzare un appartamento da concedere in locazione a termine con patto di futura vendita per un periodo non superiore a anni 8. Il locatario/acquirente potrà comunque richiedere di comprarlo in qualsiasi momento.
- impegno ad applicare prezzi di vendita non superiori ad euro 1.900,00 al mq di superficie complessiva. La superficie complessiva è da determinarsi in base all'allegato n. 1 alla delibera di giunta regionale n. 655/2019.
- i nuclei familiari acquirenti degli alloggi sono stati individuati dal Comune di Cattolica in base all'espletamento di apposita procedura.

Nel caso parte o tutti i soggetti individuati rinunciassero all'acquisto il soggetto attuatore potrà cedere gli alloggi ad altri nuclei familiari i quali dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla delibera di giunta Regione Emilia Romagna n. 655/2019 per quanto riguarda gli alloggi assistiti da contributo pubblico a fondo perduto, diversamente per gli altri alloggi gli acquirenti non dovranno avere la proprietà di altri immobili che possano soddisfare le esigenze abitative del proprio nucleo familiare nel territorio della Provincia di Rimini.

Si precisa inoltre che al momento del rilievo topografico della particella 5032 si è constatato che la recinzione attualmente in essere tra la particella 5032 e la particella 4976, sempre di proprietà del Comune di Cattolica, è posizionata in modo errato infatti è collocata all'interno della particella 5032. Il soggetto attuatore è autorizzato in fase di costruzione del fabbricato a spostare la recinzione e riposizionarla

nell'esatto confine così come riportato nella tavola di progetto n. 1.

#### Art. 6

### **Oggetto della convenzione e tipologie degli alloggi**

Oggetto della convenzione è il fabbricato di edilizia residenziale sociale di cui alla istanza di permesso di costruire prot. n. \_\_\_ del \_\_\_\_

Il numero totale degli alloggi convenzionati e le tipologie degli alloggi da realizzare sull'area di cui sopra è quello indicato negli elaborati allegati alla richiesta del permesso di costruire o successive varianti.

Il soggetto attuatore potrà realizzare un muro di tamponamento esterno per chiudere i posti auto lato fabbricato ERP ( edilizia residenziale pubblica) anche se la distanza tra i due fabbricati è inferiore a metri lineari 10 a condizione che vi sia l'assenso dell' ACER in qualità di gestore del fabbricato ERP e che sia messo per iscritto e depositato con la variante di progetto.

#### Art. 7

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

Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di realizzazione degli interventi dovranno essere iniziati entro il 31-12-2020 e ultimati entro il termine del permesso di costruire.

Il Comune può prorogare, ai sensi della vigente normativa, il termine di ultimazione lavori.

#### Art. 8

### **Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate direttamente dal soggetto attuatore. In ottemperanza di quanto previsto dal bando di aggiudicazione dell'area il costo al mq degli oneri di urbanizzazione primaria, pari ad Euro 29/mq di SU, non sono dovuti in quanto il soggetto proponente deve procedere con propri mezzi e risorse con l'urbanizzazione dell' intero mappale 5032 o meglio della maggior area rispetto quella che sarà ceduta per la realizzazione del fabbricato.

Il soggetto attuatore è autorizzato a realizzare le opere di urbanizzazione sull'area di proprietà del Comune.

Le opere da realizzare sono previste nel progetto di permesso di costruire del fabbricato e precisamente nelle tavole n. .. per un valore stimato in Euro ....

A fine lavori il soggetto attuatore ha l'onere di nominare un tecnico per il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e di accollarsene i relativi costi.

Si precisa che il marciapiede adiacente al fabbricato è di proprietà pubblica e ricompreso nel verde e la sua manutenzione rimane a carico del condominio e tale prescrizione dovrà essere riportata sui rogiti di trasferimento della proprietà delle unità immobiliari realizzate.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria è pari ad Euro 48 al mq di SU, e saranno da versare dal soggetto attuatore secondo le modalità e i termini stabiliti nel permesso di costruire, conformemente alle disposizioni comunali in materia.

Non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione così come previsto dalla legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 art. 32 comma 3.

Il soggetto attuatore è autorizzato a richiedere allaccio fognature e contatore acqua all'ingresso del mappale 5032 da via Salk come inserito nella tavola di progetto n. . In tale ipotesi le tubature della fogna nera, fogna bianca, e acqua che attraversano la particella 5032 nella parte di area di proprietà pubblica rimarranno di proprietà privata sino al confine tra la particella 5032 e via Salk nel punto in cui viene eseguito l'allaccio così come riportato nella tavola n. .. Tale prescrizione dovrà essere riportata sui trasferimenti di proprietà delle unità immobiliari realizzate.

#### Art. 9

### **Superfici dell'intervento**

Il fabbricato oggetto della presente convenzione di cui alla richiesta di permesso di costruire prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ sviluppa la capacità edificatoria dell'intera particella 5032 così come stabilito dal bando di aggiudicazione; pertanto potrà sviluppare una superficie massima edificabile/complessiva di mq \_\_\_\_\_

#### Art. 10

### **Costo degli alloggi**

Il costo degli alloggi e relative pertinenze, come previsto da bando di aggiudicazione, è pari ad Euro 1.899,00 a mq di superficie complessiva. Per la determinazione della superficie complessiva ai fini del calcolo del costo complessivo di ogni alloggio si deve fare riferimento all' Allegato n. 1 della deliberazione di giunta Regionale n. 655/2019 e pubblicato sul BURERT n. 145/2019.

#### Art. 11

### **Prezzo iniziale degli alloggi**

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione si ottiene moltiplicando il prezzo al mq di superficie complessiva di cui al precedente Art. 10 per la superficie complessiva di ogni appartamento comprese pertinenze da calcolarsi sempre come definito dal precedente Art. 10. Il prezzo così determinato rimane invariato sino al rogito notarile di vendita salvo eventuali varianti che l'acquirente vorrà apportare in fase di costruzione che non potranno comunque essere superiori ad un 10% del prezzo dell'alloggio con pertinenze come sopra determinato.

Al prezzo come sopra determinato dovrà aggiungersi l'IVA come per legge e i costi e oneri a carico dell'acquirente quali allacci generali alle pubbliche utenze, eventuali

interessi e oneri bancari in caso di esigenza di finanziamento bancario ed eventuali ulteriori oneri richiesti per la realizzazione di una saletta comune condominiale ed ulteriori opere all'interno del verde pubblico destinate ad un utilizzo finalizzato ad aggregazione e sviluppo culturale di quartiere.

#### Art. 12

### **Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica**

Nel caso di alloggi con pertinenze in locazione il canone di locazione annuo, così come previsto dal bando di aggiudicazione, sarà pari al 5% del prezzo iniziale dell'alloggio comprensivo di pertinenze determinato come previsto dal precedente Art. 11.

Al canone così determinato dovrà essere aggiunta l'IVA come per legge.

Il canone così determinato non è comprensivo della spese condominiali.

Il canone è aggiornato annualmente applicando l'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

#### Art. 13

### **Vendite successive**

In caso di vendite successive alla prima, il prezzo di cessione va calcolato applicando al prezzo iniziale calcolato secondo il precedente Art. 10 e 11 l'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra la data del primo rogito in cui è stato applicato il costo iniziale e la data della vendita da effettuare.

Il prezzo così ottenuto può essere incrementato dell'importo delle eventuali spese documentate sostenute per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione di cui alla L.R. n° 15 del 2013.

#### Art. 14

### **Vincoli**

La presente convenzione ha validità di anni 20, pertanto vincola il soggetto attuatore e gli aventi causa al rispetto della determinazione del prezzo massimo di cessione così come stabilito nei precedenti Art. 10, 11, 12, 13 per anni 20.

E' consentito al proprietario (aventi causa) recedere dalla presente convenzione trascorsi i primi 10 anni dal primo rogito previo versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 29 della legge Regionale del 30 luglio 2013 n. 15 e successive modificazioni.

#### Art. 15

### **Trascrizione della convenzione**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni e modifiche deve essere registrata e trascritta a cura del soggetto attuatore, che si assume tutti gli oneri e spese

contrattuali inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto.

Art. 16

### **Controlli e sanzioni**

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

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei costi di realizzazione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 10,11, 12, 13 e 14 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla, per la parte di costo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 18, comma 5 del DPR 380/01 ovvero art. 33 della legge Regionale del 30 luglio 2013 n. 15 e successive modificazioni.