

**CONVENZIONE PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBBLIGHI E DELLE MODALITA' DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI POSTI NELL'IMMOBILE DI VIALE ILIC ULJANOV LENIN NN. 14/2-14/3 CEDUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE DAL COMUNE DI BOLOGNA ALLA COOP. DOZZA.**

ai sensi dell' art. 12 comma 4 della L.R. 24/2001

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

..... C.F. .... nato a  
..... che interviene nel presente atto in qualità di ..... del  
Comune di Bologna in virtù dei poteri conferitigli mediante .....

..... C.F. .... nato a  
..... che interviene nel presente atto in qualità di .....legale  
rappresentante della Coop. G. Dozza con sede in Bologna via Zanardi n. 184 , C.F./P IVA  
.....in virtù dei poteri conferitigli mediante  
....., in seguito denominato anche quale "Soggetto Attuatore";

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

premessi che :

- con deliberazione n. 2127 del 04/12/2023 la Giunta Regionale ha approvato il bando per l'attuazione del programma denominato "Social Housing 2023";
- il Soggetto Attuatore ha partecipato al bando "Social Housing 2023" con un progetto unitario comprendente n. 10 alloggi ERS, assoggettati a contributo regionale, da vincolare alla locazione/godimento per almeno 60 anni, un undicesimo alloggio da destinare al soggiorno temporaneo e locali da adibire a spazi comuni e ad attività d'interesse del quartiere non assoggettati al contributo regionale, le cui specifiche funzioni sono di seguito puntualmente disciplinate nell'articolato della presente convenzione;
- con determinazione dirigenziale n. 13220 del 28/06/2024 e n. 13998 del 09/07/2024 è stato approvato da parte della Regione l'elenco delle domande finanziate e con successiva determinazione dirigenziale n. 15404 del 26/07/2024 sono stati concessi e impegnati i contributi a favore dei soggetti ammessi a finanziamento tra cui il Soggetto Attuatore (progressivo n. 1 ID A.02) per n. 10 alloggi ERS con vincolo di locazione/godimento per anni 60, per un contributo complessivo di € 1.100.000,00 (di cui € 900.000,00 definiti dal bando regionale "contributo 1" per la realizzazione degli alloggi ERS ed € 200.000,00 definiti dal bando regionale "contributo 2" per la realizzazione delle parti comuni e degli spazi di interesse generale degli abitanti, di seguito complessivamente definiti "alloggi ERS");
- il Soggetto Attuatore a seguito dell'atto a ministero del dott. L. Montalti, Notaio in Bologna, rep. n. 5135 in data 09/01/2025, registrato in data 22/01/2025, ha

- acquisito dal Comune di Bologna la concessione superficiaria sessantennale degli immobili di cui trattasi;
- il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Bologna, conformemente alla vigente strumentazione urbanistica ed edilizia, istanza per il rilascio del Permesso di Costruire riguardante il recupero dei fabbricati esistenti; in data 13/06/2025 con PG n. 441741/2025 per consentire la messa in sicurezza dei luoghi il Soggetto Attuatore ha inoltre presentato in data 20/06/2025 CILA registrata al protocollo comunale in pari data col numero 468621/2025 relativa alla demolizione dei fabbricati collabenti ed alla predisposizione delle necessarie opere di bonifica ambientale;
  - gli immobili oggetto d'intervento sono così distinti al Catasto Fabbricati:
    - foglio 217 mappale 723 subalterno 2
    - foglio 217 mappale 723 subalterno 15
    - foglio 217 mappale 723 subalterno 14
    - foglio 217 mappale 724
  - gli immobili oggetto d'intervento sono così distinti al Catasto Terreni:
    - foglio 217 mappale 724
    - foglio 217 mappale 723
  - il Soggetto Attuatore è tenuto a convenzionarsi col Comune di Bologna ai sensi dell'art. 12, comma 4 della L.R. 24/2001 al fine di definire obblighi e modalità di locazione/assegnazione in godimento degli alloggi ERS oggetto di contributo pubblico dichiarati in sede di partecipazione al bando Social Housing 2023 di cui alla DGR n. 2127 del 04/12/2023;
  - ai fini della qualificazione del progetto quale forma di abitare condiviso e solidale, il Soggetto Attuatore è inoltre tenuto al rispetto delle previsioni di cui all'azione 2.1c della Disciplina del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna e dell'art. 29, punto 2, del Regolamento Edilizio (RE), con particolare riferimento all'obbligo:
    - o di dotarsi di una "carta dei valori" o di un "regolamento" o di specifiche previsioni statutarie contenenti: gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi; il contributo sociale che il progetto offre alla città; gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale
    - o di sottoscrivere un Patto di collaborazione con l'Amministrazione o analogo atto di impegno, per definire le modalità di gestione e utilizzazione condivisa di spazi ad uso collettivo per attività di interesse generale;
  - ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. 15/2013, per effetto della presente convenzione il contributo di costruzione di cui all'art. 29 comma 1 della L.R. 15/2013 è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione; inoltre, ai sensi del punto 1.4.4. della DAL 186/2028, come recepita dal Comune di Bologna con deliberazione PG n. 395967/2019, si applica una riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 20%.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue :

## **Art. 1**

### **Conferma della premessa**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

## **Art. 2**

### **Oggetto della convenzione**

La presente convenzione è articolata nei seguenti tre titoli :

**Titolo I** : il titolo I della presente convenzione ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 24/2001 disciplina l'obbligo e le modalità di locazione/godimento limitatamente agli alloggi ERS che beneficiano di contributo pubblico di cui alla DGR n. 2127/2023, per l'intera durata della concessione superficaria e del vincolo di locazione/godimento indicato nell'Allegato C della Determinazione Dirigenziale Regionale n. 15404 del 26/07/2024.

Tali alloggi ERS si qualificano come alloggi sociali ai sensi del Decreto Ministeriale 22/04/2008 e del PUG e RE vigenti.

Il numero degli alloggi ERS destinati alla locazione/assegnazione in godimento per 60 anni decorrenti dalla data di concessione superficaria degli immobili di cui all'atto Dr. Montalti in premessa indicato è identificato in 10 unità abitative.

Il Soggetto Attuatore garantisce alla data odierna la libertà degli immobili in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché di diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare l'esercizio del diritto di proprietà, fatta eccezione per le iscrizioni ipotecarie relative a mutui che potranno essere contratti per ottenere finanziamenti necessari alla realizzazione dell'intervento oggetto della presente convenzione.

**Titolo II** : il titolo II della presente convenzione disciplina, d'intesa col Comune di Bologna, gli usi e le attività che verranno svolte nelle parti comuni del cohousing (20% della Su) e, nello specifico, nell'undicesimo alloggio destinato ad usi abitativi temporanei e negli spazi di nuova realizzazione previsti, da destinare, in parte non prevalente, a funzioni d'interesse del quartiere. Detti usi, non soggetti al contributo regionale, saranno mantenuti, salvo modifiche convenute in forma scritta tra le parti, per anni trenta, decorrenti dalla data della concessione superficaria di cui al menzionato atto a ministero Dr. Montalti.

**Titolo III** : Disposizioni generali.

## **TITOLO I**

### **Art. 3**

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

Le caratteristiche costruttive degli alloggi ERS devono essere conformi alle vigenti leggi e regolamenti in materia, alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, fatte salve le eventuali deroghe previste per legge e autorizzate dal Comune, nonché a quanto previsto dall'art. 4.1, lett. a) della DGR n. 2127 del 04/12/2023.

Per gli interventi vale quanto stabilito dall'art. 43 della Legge n. 457 del 05/08/1978 ad eccezione del rimando all'art. 16, ultimo comma, che qui non trova applicazione.

#### **Art. 4**

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

I lavori per la realizzazione degli interventi sono iniziati in data 10/07/2025 con la demolizione degli edifici collabenti, in conformità a quanto previsto dalla Determinazione Dirigenziale Regionale n. 737 del 15/01/2025 (entro il 25/08/2025), e devono terminare entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

L'eventuale mancato rispetto di dette tempistiche è comunicato alla Regione Emilia-Romagna affinché assuma i provvedimenti che ritiene opportuni, conformemente a quanto previsto dalla delibera di assegnazione del contributo. In relazione a ciò, il Soggetto Attuatore dichiara di essere consapevole che il punto 11.2 e l'allegato 2 del bando "Social Housing 2023" prevedono, in caso di mancato rispetto dei termini di inizio o fine lavori, la revoca del contributo regionale concesso.

#### **Art. 5**

##### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 29, comma 1 L.R. 15/2013)**

Per gli interventi edilizi sugli immobili in oggetto e citati in premessa, ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione di cui all'art. 29 della medesima L.R. è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da calcolarsi dal Comune, sono diminuiti della percentuale del 20% quale riduzione di cui al punto 1.4.4 della DAL 186/2018, come recepita dal Comune con deliberazione PG 395967/2019 e versato nei modi e tempi concordati con il Comune.

#### **Art. 6**

##### **Calcolo della superficie degli alloggi oggetto di contributo regionale ai fini della determinazione del canone di locazione/godimento**

Ai fini del calcolo del canone di locazione/godimento di ciascun alloggio ERS oggetto di contributo regionale, la superficie di riferimento è la superficie commerciale, pari alla somma:

- della superficie dei locali principali;
- della superficie dei locali accessori diretti ( bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, scale interne, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei locali accessori indiretti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, i muri esterni e quelli perimetrali vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm,

mentre i muri in comunione nella misura del 50% e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt., non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50% qualora questi siano comunicanti con i locali principali e relativi accessori diretti, del 25% qualora non comunicanti.

La superficie delle pertinenze esclusive della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 100% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti; del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10% fino alla superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La somma delle superfici delle pertinenze e dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione proposti, entra nel computo complessivo della superficie commerciale fino ad un massimo pari al 50% della somma delle superfici dei locali avente funzione principale e dei locali accessori diretti.

Di seguito si riporta il prospetto di sintesi dei criteri di calcolo :

<b>Tipologia di superficie</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione</b>	
Locali con funzione principale	1,00	
Locali accessori diretti	1,00	
Locali accessori indiretti qualora comunicanti	0,50	
Locali accessori indiretti qualora non comunicanti	0,25	
Balconi, terrazzi e simili comunicanti anche attraverso scale, pertinenze esclusive dell'unità immobiliare	0,30	Si applica sino a 25 mq
	0,10	Si applica per la superficie eccedente i 25 mq
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti, pertinenze esclusive dell'unità immobiliare	0,15	Si applica sino a 25 mq
	0,05	Si applica per la superficie eccedente i 25 mq
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare*	0,10	Si applica fino alla superficie dei locali principali e accessori diretti*
	0,02	Si applica per la superficie eccedente dei locali principali ed accessori diretti *

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, con riferimento al calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento all'allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Edizione 2025

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>).

Ad avvenuto deposito della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità e comunque prima dell'assegnazione degli alloggi, deve essere presentata al Comune per il relativo visto di conformità, la tabella riepilogativa dei dati catastali e delle superfici commerciali di ogni singola unità abitativa ERS come sopra calcolate necessaria per definire i relativi canoni di locazione/godimento.

La suddetta tabella, riportante il visto di conformità da parte del Comune, deve essere trasmessa a cura del Soggetto Attuatore, all'Area Politiche per l'Abitare della Regione Emilia-Romagna tramite pec, all'indirizzo:

[politicheabitative@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:politicheabitative@postacert.regione.emilia-romagna.it).

## **Art. 7**

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

Il canone annuo di locazione/godimento, come previsto dall'art. 4.3 del Bando Social Housing 2023 citato in premessa, utilizzando la seguente formula :

**“CANONE OMI SCONTATO” x “SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGI ERS” x 12 MESI**

Dove per:

“Canone OMI scontato” si intende il valore di canone più aggiornato disponibile alla data di assegnazione degli alloggi (per la tipologia “abitazioni civili” nello stato ottimo della fascia/zona in cui si trovano gli alloggi ERS, espressi in €/mq/mese desunto dalla Banca dai OMI dell'Agenzia delle Entrate, scontato della percentuale del 40% dichiarata dal Soggetto Attuatore in sede di partecipazione al Bando;

“Superficie commerciale alloggio ERS” si intende la superficie commerciale dell'alloggio ERS, determinata come indicato nel precedente art. 6;

Nel caso in cui la banca dati OMI, per la fascia/zona in cui si trova l'alloggio ERS, non sia presente la tipologia “abitazioni civili” o lo stato conservativo “ottimo”, si adoperano i coefficienti di conversione di cui ai punti 5.1.2 e 5.1.3 della DAL 186/2018.

Per ciascun contratto di locazione/godimento il canone di locazione/godimento non può superare il canone concordato previsto dall'accordo territoriale applicabile di cui all'art. 2 comma 3 della legge n. 431/1998. Sarà possibile aggiornare con cadenza minima annuale il canone di locazione/godimento in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT. Le variazioni dei canoni, prima di essere applicate, devono essere comunicate a ciascun assegnatario/locatario.

## **Art. 8**

## **Vendita dell'immobile / Trasferimento del diritto di superficie**

Prima della scadenza del vincolo alla locazione/godimento degli alloggi ERS stabilito in anni 60 decorrenti dal termine della concessione superficiaria sessantennale indicata in premessa, il Soggetto Attuatore può cedere a terzi gli alloggi ERS in locazione/godimento oggetto della presente convenzione soltanto in blocco unitamente alla quota parte dei millesimi di proprietà delle parti comuni, con l'obbligo per l'acquirente di rispettare quanto disciplinato nella presente convenzione, nonché gli obblighi, vincoli e impegni previsti dalla DGR n. 2127/2023, gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore in fase di domanda di partecipazione al Bando, e quanto previsto dalla L.R. n. 24/2001 e s.m.i.

La cessione a terzi del diritto di superficie è possibile solo a favore di un soggetto avente i medesimi requisiti richiesti dal bando regionale per l'assegnazione del contributo; l'atto di cessione del diritto di superficie deve comunque prevedere espressamente la cessione anche del vincolo di destinazione e il subentro del nuovo cessionario in tutti gli obblighi assunti dal beneficiario del contributo con la presente convenzione e con tutti gli atti ad essa connessi.

Scaduto il termine di anni 60 decorrenti dalla data della concessione superficiaria indicata in premessa, gli immobili, fatto salvo il rispetto degli obblighi statuari del Soggetto Attuatore ed il riscatto del diritto di superficie sessantennale nei confronti del Comune, divengono liberamente commerciabili.

### **Art. 9**

#### **Contratto di locazione o assegnazione in godimento. Vincoli e requisiti soggettivi e adempimenti dei nuclei beneficiari degli alloggi sociali**

I locatari e gli assegnatari in godimento degli alloggi ERS devono possedere i requisiti soggettivi e rispettare tutti i vincoli e gli adempimenti previsti dalla DGR n. 2127 del 04/12/2023, Allegato A, art. 5 del Bando Social Housing 2023 citato in premessa.

Il contratto di locazione, stipulato ai sensi della L.431/1998 o l'atto di assegnazione in godimento devono espressamente indicare, pena la stipula di atto integrativo, i seguenti dati/elementi:

- importo del canone di locazione/godimento come desunto dal precedente art. 7;
- i requisiti, i vincoli, gli obblighi e le sanzioni previste nel Bando Social Housing 2023 di cui alla DGR n. 2127/2023 in capo all'operatore e al nucleo familiare ed in particolare quelli previsti ai paragrafi nn. 5, 10, 11;
- eventuali ulteriori elementi o clausole concordati dalle parti (rilascio del bene in caso di mancato pagamento dei canoni, ecc..)

L'assegnazione degli alloggi ai nuclei familiari aventi i requisiti di cui all'art. 5 del Bando Social Housing 2023 deve avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di fine lavori e nella stessa annualità. Essendo il Soggetto Attuatore cooperativa a proprietà indivisa, tale obbligo coincide con l'adozione della delibera del CDA della cooperativa di assegnazione in godimento dell'alloggio.

Dall'atto di assegnazione in godimento il nucleo familiare ha 120 giorni per stabilire la propria residenza anagrafica.

Per le assegnazioni successive alla prima si rimanda a quanto previsto all'art. 5 del Bando Social Housing 2023 e alla presente convenzione.

I suddetti alloggi sono destinati alla locazione permanente per i soci della Cooperativa che partecipano ai bandi di assegnazione, prioritariamente per le persone che seguono un percorso di formazione e socializzazione predisposto dal Soggetto Attuatore.

La documentazione comprovante il rispetto delle suddette tempistiche deve essere inviata al Comune di Bologna.

Il mancato rispetto delle suddette tempistiche è comunicato alla Regione Emilia Romagna affinché assuma i provvedimenti che ritiene opportuni, conformemente a quanto previsto dalla delibera di assegnazione del contributo.

Fra i soci che abbiano partecipato al percorso sopra citato, è data priorità a: coppie di giovani, sfratto esecutivo giudiziario, lavoratore residente fuori Comune, nucleo familiare con minore/i, giovani anziani (65-80 anni), grandi anziani (over 80), studente fuori sede, nuclei familiari monogenitoriali, disabili (invalidità superiore 66%), famiglia unipersonale.

Ciascuna categoria, nel rispetto delle normative riguardanti l'idoneità abitativa, può fare richiesta ed essere assegnataria di ciascuno dei 10 alloggi. Fra le 10 assegnazioni devono essere rappresentate almeno 3 categorie e nessuna con quota superiore al 40% degli alloggi. Nei casi di parità di requisito la graduatoria tiene conto dell'anzianità d'iscrizione alla cooperativa.

Nel caso di seconde e successive assegnazioni degli alloggi, sono applicati i medesimi criteri, eventualmente integrabili con elementi co-progettati dal Soggetto Attuatore con il gruppo dei co-housers nel rispetto dei valori e regolamenti della Cooperativa.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a verificare annualmente la sussistenza del requisito di impossidenza da parte del locatario o assegnatario in godimento. A tal fine l'assegnatario in godimento o il locatario, entro il mese di gennaio di ogni anno, deve presentare al Soggetto Attuatore idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per dimostrare la sussistenza di tale requisito. In caso di mancata produzione di tale documentazione il Soggetto Attuatore procede autonomamente ad effettuare la verifica, addebitandone il costo all'assegnatario o al locatario.

La perdita del requisito comporta, per il locatario, la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 del Codice Civile e, per l'assegnatario, la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione dell'eventuale contratto, con l'obbligo da parte sia del locatario che dell'assegnatario a liberare l'alloggio entro e non oltre sei mesi dalla data di intimazione al rilascio. Dell'intimazione al rilascio dell'alloggio deve essere data comunicazione, per conoscenza, al Comune.

Ai fini della regolamentazione dei casi di inadempienza o di recesso del locatario e di rescissione del contratto, nonché quello di morte dell'assegnatario, il Soggetto

Attuatore essendo cooperativa a proprietà indivisa, può applicare la normativa prevista dal proprio Statuto e Regolamenti.

Come indicato dall'art. 29, punto 2, del Regolamento Edilizio vigente, gli assegnatari degli alloggi di ERS, in quanto cohousers, si impegnano ad aderire al regolamento o carta dei valori che il soggetto attuatore predispone - anche come forma di addendum al regolamento della Cooperativa - e che contiene, anche sulla base delle indicazioni di cui al successivo Titolo II: a) gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi; b) il contributo sociale che il progetto offre alla città; c) gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento.

## **TITOLO II**

### **Art. 10**

#### **Patto di collaborazione**

In attuazione dell'azione 2.1c del PUG e dell'art. 29, punto 2, del vigente Regolamento Edilizio, il soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere entro 120 giorni dalla data di efficacia della presente Convenzione, un Patto di collaborazione ai sensi del "Regolamento generale sulle forme di collaborazione tra i soggetti civici e Amministrazione per la cura dei beni comuni urbani e lo svolgimento di attività di interesse generale" del Comune di Bologna, o analogo atto di impegno, in cui sostanziare un programma condiviso, definendo le modalità di gestione ed utilizzazione condivisa di spazi ad uso collettivo per attività di interesse generale, che comprendono sia l'undicesimo alloggio che una parte dei locali e delle aree pertinenziali non assoggettate al contributo regionale.

Gli articoli successivi contengono la disciplina generale per l'uso di questi spazi che dovrà essere dettagliata e condivisa anche con il Quartiere Savena nell'ambito del predetto Patto di collaborazione.

La sottoscrizione del Patto di collaborazione costituisce condizione necessaria per la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità relativa all'intervento edilizio citato in premessa.

### **Art. 11**

#### **Disciplina generale relativa all'undicesimo alloggio destinato da bando comunale ad usi abitativi temporanei non assoggettato al contributo regionale**

Con riferimento alle indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio comunale PG n. 8849/2024 del 12/02/2024 e nell'Avviso Pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse all'acquisizione in diritto di superficie sessantennale dell'immobile di proprietà comunale ubicato in viale Lenin nn. 14/2 e 14/3 del 14/02/2024, nonché nell'atto notarile a ministero del dott. Montalti menzionato nelle premesse, il Comune ed il Soggetto Attuatore convengono quanto segue.

I vincoli di destinazione dell'unità abitativa oggetto del presente articolo permangono per anni 30 decorrenti dalla data della concessione superficaria di cui al menzionato atto a ministero del dott. Montalti, vale a dire fino al 09/01/2055.

L'alloggio deve essere locato/assegnato a soggetto qualificato non avente statutariamente scopo di lucro (es. fondazione, associazione, cooperativa...) perché possa, dallo stesso, essere assegnato per ospitalità temporanea prioritariamente per le seguenti finalità:

- o a persone sottoposte a cure mediche ospedaliere nella formula di day hospital, per tutto il periodo necessario al completamento delle cure mediche e al connesso periodo di convalescenza;
- o ai familiari dei lungo degenti ospedalieri con residenza fuori dalla Città Metropolitana di Bologna, con priorità di assegnazione ai familiari di degenti minorenni per i quali è necessario un periodo prolungato di ricovero;
- o in subordine alle due categorie sopra indicate, agli operatori dell'Azienda USL che hanno assunto ruoli operativi in ambito ospedaliero da non oltre 6 mesi e che necessitano di una soluzione abitativa temporanea in attesa di poter reperire abitazioni nel libero mercato immobiliare.

L'alloggio destinato a ospitalità temporanea, oltre alle finalità prioritarie già previste (accoglienza temporanea per esigenze sanitarie, familiari e operatori), può essere utilizzato, previo accordo con il Comune di Bologna, quale "Modulo abitativo di transizione e autonomia per persone con disabilità adulta", finalizzato alla realizzazione di percorsi individualizzati di progetto di vita, ai sensi dell'art. 14 della Legge 328/2000 e in coerenza con i principi della Legge 227/2021. Tale utilizzo può comprendere:

- a) periodi temporanei di permanenza per persone in fase di dimissione da percorsi riabilitativi;
- b) moduli di sperimentazione dell'autonomia abitativa prima del rientro al domicilio;
- c) interventi programmati di sollievo a favore dei caregiver familiari;
- d) percorsi di abitare accompagnato e di inclusione sociale.

L'attivazione dei percorsi individualizzati di progetto di vita di cui sopra avviene:

- in raccordo con i Servizi Sociali territoriali competenti;
- nell'ambito di un progetto individualizzato definito con équipe multidisciplinare;
- con carattere temporaneo e monitorato.

Per l'attuazione dei suddetti percorsi, il Soggetto Attuatore può avvalersi della collaborazione della Fondazione Gli Amici di Luca – Casa dei Risvegli Luca De Nigris ETS, quale soggetto tecnico di riferimento per:

- la definizione dei percorsi di transizione post-riabilitativa;
- il supporto alla progettazione individualizzata;
- il monitoraggio delle autonomie acquisite;
- il raccordo con la rete socio-sanitaria territoriale.

L'utilizzo per i suddetti percorsi integra e non sostituisce le altre destinazioni prioritarie già previste dal presente articolo e sarà attuato nel rispetto dei vincoli convenzionali e previo confronto con l'Amministrazione comunale.

L'alloggio può inoltre essere valorizzato nell'ambito di candidature a bandi regionali o nazionali finalizzati alla promozione dell'autonomia e della partecipazione delle persone con disabilità, previo assenso del Comune di Bologna.

L'importo che il Soggetto Attuatore può richiedere per la locazione/assegnazione non può essere superiore al valore del canone concordato determinato per l'ambito di riferimento sulla base della tipologia edilizia nella condizione "ottimo"; detto importo è da considerarsi al netto del rimborso delle spese gestionali relative alle parti comuni, determinate pro quota.

Qualora venissero meno le necessità espresse dalle fattispecie di utilizzo sopra elencate, il Soggetto Attuatore ed il Comune potranno convenire, mediante scrittura privata, altre forme di soggiorno temporaneo che comunque contribuiscano ad assolvere/alleviare bisogni d'interesse pubblico e sociale; anche in tale ipotesi il canone di locazione/assegnazione non potrà superare il valore del canone concordato come sopra determinato.

L'unità abitativa oggetto del presente articolo, in quanto spazio per l'ospitalità temporanea", ai sensi dell'art. 29, punto 2.2 del RE, concorre al conseguimento della quota di "superficie calpestabile non inferiore al 20% di quella complessivamente realizzata e comunque una superficie calpestabile minima non inferiore a 50 mq" di cui al medesimo punto 2.2.

## **Art. 12**

### **Disciplina generale relativa ai locali e alle aree pertinenziali, non assoggettate al contributo regionale, destinate ad usi comuni del cohousing e d'interesse del quartiere**

Con riferimento alle indicazioni contenute nel provvedimento del Consiglio comunale PG n. 8849/2024 del 12/02/2024 e nell'Avviso Pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse all'acquisizione in diritto di superficie sessantennale dell'immobile di proprietà comunale ubicato in viale Lenin nn. 14/2 e 14/3 del 14/02/2024, nonché nell'atto notarile a ministero del dott. Montalti, il Comune ed il Soggetto Attuatore convengono quanto segue.

I vincoli di destinazione dei locali e delle aree oggetto del presente articolo permangono per anni 30 decorrenti dalla data di stipula dell'atto di concessione superficaria di cui al menzionato atto a ministero del dott. Montalti, vale a dire fino al 09/01/2055.

I locali e le aree ad essi pertinenziali - per una parte di tempo e/o superficie non prevalente, o comunque in modalità tali da preservare la natura di tali locali e aree quali spazi qualificanti il progetto di abitare condiviso, che devono rimanere nella disponibilità almeno parziale dei cohousers - saranno concessi o comunque messi a disposizione del Quartiere Savena per funzioni e attività individuate dal Quartiere stesso come di interesse

collettivo; il Quartiere avrà facoltà di utilizzare gli spazi direttamente oppure di metterli nella disponibilità di soggetti deputati al perseguimento di tali scopi.

Il Quartiere, per l'utilizzo dei locali e delle aree di cui al punto precedente, corrisponderà al Soggetto Attuatore un contributo o canone determinato sulla base dei valori OMI di riferimento, con uno sconto forfettariamente determinato del 40%, da aggiornare ogni tre anni sulla base del 75% dell'indice ISTAT per i locali ad uso terziario commerciale; detto canone conterrà un rimborso spese forfettario per le utenze.

Le attività svolte dovranno essere compatibili, in particolare per quanto attiene il contenimento delle emissioni sonore ed il decoro, con le attigue funzioni abitative.

Il Quartiere o l'utilizzatore dovranno assicurare l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria se cagionate da incuria o dolo di terzi.

Il Quartiere ed il Soggetto Attuatore potranno convenire di assegnare gli spazi di cui al presente articolo direttamente a un soggetto statutariamente non avente scopo di lucro (es. fondazione, associazione, cooperativa, ecc.), per lo svolgimento di attività d'interesse collettivo e/o sociali; anche in tale ipotesi il canone di locazione non potrà superare il valore del canone concordato come sopra determinato.

### **TITOLO III**

#### **Disposizioni generali**

##### **Art. 13**

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

Fermi restando i diversi termini relativi ai vincoli di cui al Titolo II, la presente convenzione ha validità per anni 60, decorrenti dalla data di stipula della concessione superficaria (vale a dire fino al 09/01/2085) e vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti.

##### **Art. 14**

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

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

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

##### **Art. 15**

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

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale. A tale scopo l'Amministrazione Comunale, in qualsiasi momento, nel periodo di durata della Convenzione, può richiedere al soggetto attuatore l'esibizione di documentazione attestante il rispetto delle clausole convenzionali, con riferimento particolare alle caratteristiche degli assegnatari, al canone di locazione applicato, all'attività svolta nell'undicesimo alloggio e nelle parti comuni oggetto di apertura agli usi di quartiere. Tale documentazione è fornita entro 30 giorni lavorativi dalla richiesta.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione di cui all'art. 7 della presente convenzione nel corso del periodo di validità è nulla, per la parte del canone eccedente.

Qualora il Comune accerti l'inosservanza di quanto previsto in questa convenzione, ne dà comunicazione alla Regione Emilia-Romagna per l'adozione dei provvedimenti conseguenti indicati nei successivi capoversi.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, costituiscono causa di risoluzione di diritto della presente convenzione: la destinazione dell'alloggio individuato per usi abitativi temporanei a finalità diverse da quelle consentite ai sensi dell'art. 11; ogni altra grave violazione degli obblighi dalla stessa previsti; nonché la revoca del contributo regionale. La risoluzione opera a seguito di dichiarazione del Comune di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

Nella ipotesi di risoluzione di diritto di cui al paragrafo precedente o comunque di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore, il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 29 della L.R. 15/2013 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato dell'interesse legale a decorrere dal rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia del relativo titolo abilitativo.