



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 462 del 2012, proposto da  
Comune di Bologna, in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Montuoro, Giulia Carestia, con  
domicilio eletto presso l'Ufficio Legale del Comune in Bologna, piazza Maggiore  
6;

*contro*

Società il Tempo Ritrovato S.r.l. non costituito in giudizio;

*nei confronti*

Società Picasso S.r.l., Andrea Nicodemi non costituiti in giudizio;

*per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, ai sensi  
dell'art. 2932 c.c.*

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 febbraio 2019 il dott. Marco

Morgantini e uditi per le parti i difensori Maria Montuoro;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

Il comune di Bologna espone quanto segue.

In data 7 Giugno 1999 veniva sottoscritta dal comune di Bologna e da privati convenzione urbanistica di attuazione di piano particolareggiato.

L'art. 19 di tale convenzione prevedeva che una parte degli edifici a destinazione abitativa venisse destinata all'edilizia convenzionata e che gli interventi e i prezzi di vendita degli alloggi venissero mediante convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n° 10 del 1977 e prevedeva altresì i criteri per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi.

L'art. 7 della legge n° 10 del 1977 prevede, a favore del concessionario che si impegni a stipulare la convenzione di cui sopra con il comune, che il contributo per il rilascio della concessione edilizia sia limitato alla sola quota inerente l'incidenza delle spese di urbanizzazione, con conseguente esclusione della quota inerente il costo di costruzione.

Picasso srl richiedeva in data 14 Dicembre 2000 il rilascio di concessione edilizia per realizzare due corpi di fabbrica contenenti 70 alloggi, una parte dei quali da destinare ad edilizia residenziale da convenzionare ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n° 10 del 1977.

Con atto d'impegno in data 19 Aprile 2001 Picasso srl chiedeva al comune che il rilascio della concessione edilizia venisse anticipato rispetto alla stipula della convenzione sui prezzi e contestualmente si impegnava, oltre che a rispettare la convenzione urbanistica, a stipulare con il comune di Bologna la convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n° 10 del 1977, dichiarando di accettare fin d'ora il contenuto della stessa. Picasso srl s'impegnava inoltre a presentare la documentazione necessaria da allegare alla convenzione stessa.

Il comune di Bologna rilasciava in data 9 Maggio 2001 a Picasso srl la concessione

edilizia, beneficiando dello scomputo dei costi di costruzione dal calcolo del contributo concessorio.

In data 17 Giugno 2001 Picasso srl vendeva alla società Il Tempo Ritrovato srl l'area di cui sopra con atto in cui l'acquirente subentrava negli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica del 7 Giugno 1999 (tra cui quello di stipulare con il comune di Bologna la convenzione dei prezzi di vendita degli alloggi) sia nella titolarità della concessione edilizia rilasciata in regime agevolato.

Con denuncia d'inizio attività in data 12 Maggio 2004 Il Tempo Ritrovato srl procedeva all'individuazione della porzione di fabbricato da assoggettare all'edilizia convenzionata.

I lavori, iniziati in data 6 Novembre 2001 ebbero termine in data 30 Giugno 2005 e in data 29 Settembre 2005 la società depositava il certificato di conformità edilizia e agibilità relativo ai 42 alloggi da destinare all'edilizia convenzionata.

Nel corso dell'anno 2005 Il Tempo Ritrovato srl vendeva i suddetti alloggi senza avere precedentemente stipulato con il comune di Bologna la convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n° 10 del 1977 (ora artt. 17 e 18 del d.p.r. n° 380 del 2001).

In ognuno degli atti di vendita è previsto il conferimento di mandato con rappresentanza alla società venditrice Il Tempo Ritrovato srl per la stipula del contratto relativo all'edilizia convenzionata di cui all'obbligo ed ai criteri dell'art. 19 della convenzione urbanistica.

In ogni atto di compravendita è stato fissato un prezzo a corpo con la precisazione che, qualora la convenzione da stipulare dovesse fissare un prezzo minore rispetto a quello indicato nell'atto di compravendita medesimo, la parte acquirente avrebbe il diritto al rimborso della differenza.

Il Tempo Ritrovato srl chiedeva al comune di Bologna di stipulare la convenzione in seguito a sollecito comunale in data 24 Novembre 2006.

Dopo ulteriore istruttoria con atto del commissario straordinario del comune di Bologna in data 28 Dicembre 2010 viene approvato il testo della convenzione da

stipularsi tra il comune e Il Tempo Ritrovato srl.

Il comune di Bologna con note in data 18 gennaio 2011, dell'8 aprile 2011 e del 1 Luglio 2011 sollecitava la stipula, ma senza alcun seguito.

Il comune di Bologna intende ottenere sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso e pronuncia di condanna alle spese a tal fine sostenute.

2. Il collegio osserva che, sulla base di quanto riferito dal comune di Bologna e documentato in giudizio, sussiste l'obbligo della convenuta di stipulare la convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del d.p.r. n° 380 del 2001.

La convenuta Il Tempo Ritrovato srl si è resa inadempiente all'obbligo di stipulare la sopra richiamata convenzione.

La presente sentenza produce i medesimi effetti della convenzione non conclusa ai sensi dell'art. 2932 del cod. civ..

Il testo della sopra richiamata bozza di convenzione risulta dalla delibera del commissario straordinario del comune di Bologna in data 28 Dicembre 2010 come da allegato 15 depositato in giudizio dal comune di Bologna, che viene riportato come segue:

CONVENZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E LA SOCIETA' IL TEMPO RITROVATO S.R.L RELATIVA AD UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER N. 42 ALLOGGI REALIZZATO NELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.1 FIERA STALINGRADO, COMPARTI A-B-G-H-I-O LOTTO 24 PARTE.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno del mese di dell'anno 2010 in Bologna nella sede del Settore Urbanistica in P.zza Liber Paradisus, 10 avanti a me dott, notaio iscritto al Collegio notarile di Bologna, con residenza in questa città, si sono costituiti.

Il Comune di Bologna (C.F. 01232710374), rappresentato dall'Ing. Bertocchi Mauro,

nato a Bologna il 25 settembre 1951, Direttore del Settore Urbanistica, domiciliato per

la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus, 10, il quale interviene per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale PG. dei

il signor nato a

il C.F residente

a a via n.

il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di

per conto ed in rappresentanza della società II Tempo Ritrovato s.r.l. con sede in Rimini, via Soleri Brancaloni n,6, C.F. n.02478920404.

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità:

Premesso che:

la società Picasso ari ha presentato in data 14 dicembre 2000 istanza PG n. 181301/2000 di concessione edilizia RG. n.181301/00 per la realizzazione di un edificio costituito da due corpi di fabbrica nella Zona Integrata di Settore R5.1 - Fiera

Stalingrado comparti a,b,g,h,i,o, lotto 24 parte, oggetto di Piano Particolareggiato e successiva variante, approvato con deliberazione O.d.G\_ n. 44 in data 8 febbraio 1999 e relativa convenzione urbanistica attuativa stipulata con scrittura privata autenticata a cura dal notaio dott. V.M. Santoro in data 07 giugno 1999, rep. N 100,214/14.414;

che detta convenzione prevede la destinazione di una quota del 20% della superficie utile residenziale privata ad edilizia convenzionata;

con atto di impegno PG n° 67617/01 del 19/04/2001, la Picasso Srl ha dichiarato di sottostare a quanto sarebbe stato disposto nella convenzione da stipulare con il Comune ai sensi degli artt. 7 e 8 legge 10/77, (oggi artt. 17 e 18 DPR 6 giugno 2001 n. 380) in conformità ai criteri stabiliti nella convenzione urbanistica stipulata in data 07.06.99;

sulla base di tale impegnativa pertanto l'Amministrazione comunale ha rilasciato in data 9 maggio 2001 la concessione edilizia richiesta con la citata istanza PG n. 181301/00;

in data 17 luglio 2001 la società Il Tempo Ritrovato srl, con atto a rogito del notaio Vincenzo Santoro reo. n.104577 - racc. n. 16522, ha acquistato dalla società Picasso srl parte del lotto 24, subentrando, altresì, pro quota, in tutti gli obblighi di cui alla citata convenzione in data 07 giugno 1999, rep. N 100.214/14.414, nonché nella citata concessione edilizia;

In data 9 ottobre 2003 è stato rilasciato alle società Il Tempo Ritrovato srl e Picasso srl il permesso di costruire di cui al PG n. 80360/03 per variazione minore in corso d'opera alla predetta concessione edilizia, mentre, con successiva Denuncia di Inizio Attività presentata dalla Il Tempo Ritrovato srl in data 12 maggio 2004 - PG n. 99599/04, si è proceduto alla individuazione e stralcio della porzione di fabbricato destinata all'edilizia convenzionata da quella destinata all'edilizia libera;

in data 29 settembre 2005 è stato depositato da parte della società Il Tempo Ritrovato srl il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui al PG n. 207543105, relativo a n. 42 alloggi destinati all'edilizia convenzionata;

tutti i n. 42 alloggi sono già stati oggetto di alienazione da parte della medesima società con successivi rogiti stipulati nel corso del 2005 anticipatamente alla stipula della convenzione ex artt.17e 18 DPR n.380/2001 con il Comune;

in ogni atto di compravendita è stato fissato un prezzo a corpo precisando, tuttavia, che, qualora la convezione da stipulare ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 (già legge n. 10/77) con il Comune, dovesse fissare un prezzo iniziale di cessione degli alloggi in misura inferiore a quello indicato nel rogito medesimo, la parte acquirente avrebbero avuto diritto al rimborso della differenza;

con i medesimi atti di compravendita, gli acquirenti hanno, contestualmente, conferito alla società venditrice il più ampio mandato a stipulare con il Comune di Bologna la citata convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001;

che la convenzione attuativa del piano particolareggiato, nel destinare una quota del 20% della superficie utile residenziale ad edilizia convenzionata/agevolata, all'art. 19 prevede altresì, ai fini delle convenzioni da stipularsi ai sensi del DPR n. 380/2001, i criteri di definizione del prezzo di cessione degli alloggi ed in particolare stabilisce che il prezzo venga determinato tenendo conto di un costo area non superiore all'importo di euro.335,70 al mq. di superficie complessiva oltre agli oneri finanziari effettivamente sostenuti, da documentarsi, nella misura massima di euro 154,94 a mq di SC,

a seguito di sollecito da parte del Comune di cui al PG n. 254897/05, in data 24 novembre 2006, con nota di cui al PG n. 261808/06, la società Il Tempo Ritrovato srl ha chiesto di convenzionare, ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, i n. 42 alloggi di cui in premessa;

con nota PG n.10105/07 in data 15 gennaio 2007, è stato richiesto, a cura dell'ufficio tecnico competente, la documentazione integrativa ai fini della stipula della convenzione in oggetto;

in data 9 marzo 2007, è pervenuta parte della documentazione integrativa richiesta, ad eccezione della documentazione dimostrante gli oneri finanziari realmente sostenuti dalla società Il Tempo Ritrovato srl e/o dei precedenti proprietari per l'acquisto dell'area entro un certo importo come previsto nella convenzione urbanistica;

a seguito di ulteriori solleciti degli uffici comunali; in data 3 dicembre 2009, la società il Tempo Ritrovato srl con nota di cui al PG n. 298082/09 ha comunicato di trovarsi nell'impossibilità di dimostrare gli oneri finanziari pur avendo acquistato il lotto ad un prezzo complessivo di euro 538,02 al mq di SC, comprensivo di oneri finanziari sostenuti da precedenti acquirenti;

con la medesima nota, sulla base di quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale prog. n. 214/04,"Approvazione di criteri integrativi per l'applicazione delle convenzioni tipo approvate dalla regione Emilia Romagna con delibera n° 326/02 relative ad interventi di cui al programma di edilizia residenziale 1999/2000

nonché per l'applicazione della convenzione tipo approvata dalla Regione con deliberazione n. 1108/99" che consente il riconoscimento del valore di acquisto dell'area risultante dall'atto di acquisto, ha richiesto il riconoscimento del costo sostenuto per l'acquisto dell'area nei limiti del costo massimo riconoscibile in base alla convenzione urbanistica, (euro 490,64 dato dalla somma tra costo area ed oneri finanziari - Euro 335,70 + €154,94);

l'ufficio tecnico competente del Comune, preso atto della difficoltà della società di documentare in modo analitico gli oneri finanziari sostenuti dai precedenti proprietari del lotto 24 e considerato che l'originario proprietario del lotto 24 nonché di vari lotti del comparto (MIDI Srl) aveva presentato, in data 28 settembre 2000 - PG n. 145590/2000, la documentazione attestante l'esistenza e l'ammontare degli oneri finanziari sostenuti in relazione a tutti i lotti di proprietà, ha ritenuto congrua tale proposta;

Dato atto che:

l'area interessata dalla realizzazione degli alloggi, della consistenza catastale di mq 4.014, e della potenzialità edificatoria di mq. 3100 di SU di cui mq 2.268,50 di superficie utile residenziale oggetto della presente convenzione, è distinta al N.C.T. del Comune di Bologna al foglio 118, mappale 268 e confina con area di proprietà della società Pentagrupo Spa (Lotto 42), con la parte restante del lotto 24 e con aree destinate a standard da cedere al Comune di Bologna;

per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. del 6 giugno 2001 N. 380 relativamente ai n. 42 alloggi oggetto di convenzione è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione così come indicato nel successivo art. 4;

la documentazione inerente all'intervento in oggetto è depositata agli atti del Comune, P.G. n.261808/2006;

Tutto ciò premesso le parti come sopraindicate convengono quanto segue:

**Art. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE**

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

## Art. 2 — CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

1. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio e degli alloggi individuate nel progetto presentato per la concessione edilizia sono rispondenti alle norme del Piano Regolatore '85 e al Piano Particolareggiato approvato con delibera O.d.G. n. 44 in data 8 febbraio 1999.

2. Il progetto risulta conforme all'ultimo comma dell'art. 16 della Legge 457/78, ma non conforme al 10 comma dell'art. 43 della stessa legge poiché l'altezza netta delle abitazioni è superiore a mt 2,70, tuttavia, tale maggiore altezza non comporta uno specifico aumento del PICA.

3. la superficie utile degli alloggi oggetto di convenzione è di mq. 2268,50, la superficie non residenziale è pari a mq. 1796,73, la superficie a parcheggio è pari a mq. 1301,87 , Pertanto la superficie complessiva è pari a mq. 4127,66 — SU + 60% (Snr + Sp)

4. Si allega al presente atto, sotto la lettera , la tabella relativa all'abbinamento alloggi - cantine - autorimesse ed alla suddivisione delle superfici accessorie condominiali, precisando che:

Su = Superficie utile.

Snr = Superfici non residenziale.

Sp = Superficie a parcheggio.

Sc = Superficie complessiva = Su + 60 % (Snr + Sp).

## Art. 3 - SERVITU" Di USO PUBBLICO

1. Come previsto dal permesso di costruire relativo alla realizzazione dell'edificio, vengono gravati di servitù di uso pubblico il porticato, le aree a verde ed i percorsi pedonali individuati nell'elaborato grafico allegato sotto la lett.

## Art. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1 Il Tempo Ritrovato è tenuto, unitamente ed in solido con gli altri attuatori del piano, a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal piano medesimo come da

convenzione sottoscritta in data 7/6/99 e successivi atti integrativi in data 18/12/2001 e in data 18/6/2008.

2 Le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato approvato con delibera Od.G. n. 44 del 8 febbraio 1999 per i comparti a — b — g — h — i — o sono individuate nel progetto esecutivo rilasciato in data 23 settembre 1999 PG n. 21682/09 e successive varianti.

3. Come previsto nell'atto di compravendita in data 17 luglio 2001 a rogito del notaio Vincenzo Santoro rep. n.104577 - racc. n. 16522, la società Il Tempo Ritrovato Srl non partecipa direttamente al Consorzio ZIS FIERA 2, consorzio costituito tra alcuni dei soggetti attuatori dei comparti a — b — g — h — i - o per la realizzazione di tali opere, ma si impegna a rimborsare pro quota alla società Picasso srl, a sua volta obbligata nei confronti della società MIDI Srl, originaria proprietaria del lotto 24 in oggetto e di altri lotti del comparto nonché firmataria della citata convenzione urbanistica e aderente al consorzio, i costi delle opere di urbanizzazione primaria in ammontare forfettizzato, garantendo il dovuto pagamento con adeguata fideiussione bancaria.

4.L'importo delle opere di urbanizzazione dell'intervento oggetto di convenzione ammonta ad euro Euro 408,837,94 (Comprese spese tecniche ed esclusa I.v.a.).

Le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite in conformità ai progetti esecutivi sotto l'alta sorveglianza delle Unità Operative comunali interessate ed ultimate in data 31/01/09 entro i termini previsti dalla proroga RG, n. 24052/07.

5. Con atto dirigenziale di cui al PG n. 89474/1999 è stato nominato il collaudatore in corso d'opera delle suddette opere, il quale dovrà inoltre riportare nel certificato di collaudo la spesa a consuntivo. A collaudo avvenuto le opere saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale<sup>6</sup>

6. La sistemazione delle aree private ad uso pubblico comprese nel lotto, è stata conclusa contestualmente al termine di fine lavori del permesso di costruire del fabbricato.

7. Le aree ad uso pubblico individuate con apposita simbologia grafica nella planimetria allegata comprese all'interno del lotto, al solo scopo della verifica della regolare esecuzione, dovranno essere collaudate contestualmente alle opere di urbanizzazione e successivamente consegnate in uso pubblico, pur rimanendo in proprietà dei soggetti attuatori. Su tali aree sarà di competenza dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria

8. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi suddetti il Consorzio ZIS Fiera 2 ha presentato idonea garanzia fideiussoria il cui importo sarà aggiornato a cadenza biennale in relazione all'indice (stat fabbricati).

9. Qualora l'importo delle opere eseguite, determinato secondo i criteri sopra indicati, risulti inferiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il concessionario verserà la differenza al Comune.

10. Il corrispettivo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuto dal concessionario -come da delibera consiliare OdG n. 172 del 14 dicembre 1990 (aggiornata con delibera di Giunta Progr. n. 4485 dell'8 novembre 1991) - ammonta a Euro 140.352,10 versato in due rate con i bollettini postali n°332 del 02/07/2001 e n°108 del 04/07/2002.

11. Per tutto quanto concerne le opere di urbanizzazione: termini di inizio ed ultimazione lavori, modalità di realizzazione, alta sorveglianza, collaudo con particolare riferimento a quello relativo alle opere a verde, manutenzione delle opere fino al collaudo, le parti richiamano le clausole previste nella convenzione urbanistica approvata dal Consiglio comunale con delibera OdG n. 44 del 8 febbraio 1999 ed in particolare nella convenzione a cura del notaio Dott. V.M. Santoro in data 07 giugno 1999, rep. N 100.214/14.414, nonché negli atti integrativi in data 18.12.2001 e 18/6/2008.

#### **Art. 5 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Il prezzo medio iniziale di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione risultante dal rapporto tra il costo globale dell'intervento ed il numero di mq. di

superficie complessiva - Scz. Su + 60% (Snr+Sp) - effettivamente realizzata è determinato in Euro 1.611,39 al mq di Sc tenuto conto di un costo di costruzione aggiornato al settembre 97

2. RIGUARDO IL CONTENUTO DEL PRESENTE PUNTO SI RINVIA ALLA BOZZA DEPOSITATA IN GIUDIZIO DAL COMUNE

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

4. Il prezzo di cessione dei singoli alloggi, sarà aggiornato, per la sola parte relativa al costo di costruzione 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 tenendo 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 dal titolo abilitativo o da proroghe autorizzate;

- delle variazioni degli indici 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 quali non sia intervenuta l'assegnazione o il compromesso di vendita.

Il prezzo di cessione potrà altresì essere aggiornato sulla base della spesa effettivamente sostenuta per le opere di urbanizzazione risultante da certificato di collaudo.

5. 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% annuo a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno).

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

7. Le limitazioni a carico dell'attuatore e dei suoi aventi causa di cui al presente comma vigono per un periodo di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione del presente atto.

#### Art. 6 - REQUISITI DEGLI UTENTI DEGLI ALLOGGI

1. Gli acquirenti e i locatari degli alloggi devono possedere essi stessi ed i membri del relativo nucleo familiare il requisito della non proprietà nel Comune di altro alloggio adeguato - secondo la definizione di cui alla normativa regionale vigente in materia di edilizia residenziale agevolata (deliberazione del Consiglio regionale n. 133/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni) - alle esigenze del proprio nucleo familiare.

2. I requisiti sopra indicati debbono essere posseduti al momento della stipula dell'atto preliminare d'acquisto con data certa o, in difetto di questo, all'acquisto degli alloggi.

3. Gli aventi causa dell'attuatore potranno alienare a loro volta o locare gli alloggi solo a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale agevolata/convenzionata.

4. Tali prescrizioni vigono per un periodo di 20 (venti) anni.

#### Art. 7 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

1. Il canone di ciascun alloggio è determinato per tutta la durata della locazione in misura pari al canone concordato ai sensi della legge 431/1998.

2, Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

3. 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,

#### Art. 8 — OBBLIGO DI INTEGRAZIONE DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA GIÀ STIPULATI

1. L'attuatore si obbliga a stipulare con gli attuali proprietari dei n. 42 alloggi oggetto della presente convenzione un atto integrativo dei rispettivi rogiti nel quale verrà rideterminato il prezzo di cessione definitivo degli stessi, in coerenza con la presente convenzione.

2. Qualora tale ultimo prezzo risulterà inferiore a quello stabilito nel rogito originario, la società Il Tempo Ritrovato srl ha l'obbligo di rimborsare all'acquirente l'eventuale differenza.

3. L'attuatore si obbliga ad integrare tutti i rogiti di vendita dei n. 42 alloggi, oggetto della presente convenzione, con la cessione pro-quota ai rispettivi acquirenti dell'area cortiliva come bene comune non censibile, contraddistinta con il sub 104.

4. A seguito della riparcellizzazione del lotto in questione, legittimata nei permessi di costruire inerenti alla realizzazione del fabbricato, deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Bologna la porzione di area, priva di potenzialità edificatoria, posta in aderenza al mappale n. 265 del foglio 118 e facente parte delle aree destinate dal "piano particolareggiato" a standard urbanistico,

#### Art. 9 - ULTERIORI OBBLIGHI DELL'ATTUATORE

1. L'attuatore si obbliga a segnalare od inserire negli atti integrativi dei rogiti di vendita le clausole di cui agli artt. 5, 6 e 7 nonché le sanzioni relative in caso di mancata ottemperanza a dette disposizioni.

2. Gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica dell'attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione e dovranno, pertanto, inserire in ogni atto di trasferimento le clausole richiamate nel comma precedente.

3. Il Comune si riserva di richiedere all'attuatore che copia degli atti di integrazione dei rogiti di alienazione dei singoli alloggi venga depositata presso il quartiere territorialmente competente, qualora il quartiere stesso ne faccia richiesta, e presso gli uffici tecnici comunali competenti

#### Art 10 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione vincola l'attuatore e tutti i successivi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula.

#### Art. 11 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

#### Art 12 - SANZIONI

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 5 e 7 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 18, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380.

2. La violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

3. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del soggetto attuatore il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. del 6 giugno 2001 N. 380 inerente al costo di costruzione è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo, maggiorato del 100% a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

#### Art. 13 - SPESE

1. Sono a carico della società Il Tempo Ritrovato s\_r\_l\_ tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune

Tale testo dello schema di convenzione costituisce il risultato di istruttoria congrua

cui la stessa società intimata ha partecipato.

Sotto tale profilo la decisione della parte intimata di non costituirsi in giudizio contribuisce a ritenere la congruità dell'istruttoria condotta dal comune di Bologna, tenuto conto che, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 64 del cod. del proc. amm. il giudice può desumere argomenti di prova dal comportamento tenuto dalle parti nel corso del processo.

Il ricorso deve pertanto essere accolto.

Deve essere altresì ordinata la trascrizione della presente sentenza con spese a carico della intimata Il Tempo Ritrovato srl.

La condanna alle spese del giudizio segue la soccombenza con liquidazione equitativa nella misura di euro 5.000.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto:

- a) accerta, in favore del comune di Bologna ed a carico della intimata Il Tempo Ritrovato srl l'inadempimento dell'obbligo di stipulare la convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del d.p.r. n° 380 del 2001;
- b) dispone, ai sensi dell'art. 2932 c.c., la produzione degli effetti tra le parti comune di Bologna e Il Tempo Ritrovato srl della sopra richiamata convenzione nel testo risultante dalla delibera del commissario straordinario del comune di Bologna in data 28 Dicembre 2010 come da allegato 15 depositato in giudizio dal comune di Bologna;
- c) ordina al competente conservatore dei registri immobiliari di procedere alla trascrizione della presente sentenza con spese a carico della intimata Il Tempo Ritrovato srl e con esonero del conservatore da sua responsabilità al riguardo, gravando sul Segretario generale del Comune di Bologna l'onere di curare la relativa procedura;

d) condanna Il Tempo Ritrovato srl alla rifusione delle spese di giudizio in favore del Comune di Bologna nella misura di euro 5.000,00 (cinquemila/00) oltre accessori di legge..

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio del giorno 27 febbraio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Di Nunzio, Presidente

Umberto Giovannini, Consigliere

Marco Morgantini, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Marco Morgantini**

**IL PRESIDENTE**  
**Giuseppe Di Nunzio**

**IL SEGRETARIO**