



COMUNE DI PARMA

AREA SERVIZI ALLA COMUNITÀ

SETTORE POLITICHE ABITATIVE

Informativa su requisiti soggettivi, modalità e procedure per acquistare alloggi di

Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata di attuazione privata

(Deliberazione di Consiglio Comunale n. 140 del 28/09/2007)

Determina Dirigenziale n. 633 del 17/03/2025)

1. REQUISITI SOGGETTIVI

Ai sensi dell'art. 13 della convenzione tipo approvata con Deliberazione DCC-140-2007, tutti gli alloggi realizzati debbono essere in ogni caso ceduti o locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) avere **cittadinanza italiana** o di uno stato appartenente alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato, purché residenti in Italia da almeno due anni;

Nota

In merito al requisito di cittadinanza, nel caso di cittadinanza di altro Stato, occorre il possesso della residenza in Italia da almeno due anni **e del regolare permesso di soggiorno**

- b) avere **residenza nel Comune di Parma** o comunque assumerla entro 60 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo;
- c) **non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione adeguata** nel Comune di Parma e nei comuni limitrofi;

Nota

Ai fini della verifica del requisito, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, che in rapporto al numero dei componenti il nucleo

familiare dell'acquirente o del locatario, abbia un indice di affollamento non inferiore a 0,8 (vani abitabili/componenti del nucleo familiare anagrafico); tale criterio non viene applicato agli alloggi che siano stati dichiarati igienicamente non idonei dall'autorità competente.

Nel caso di nucleo familiare con alloggio goduto in proprietà o in diritto di superficie, qualora uno dei componenti, anche titolare di alloggio in nuda proprietà, intenda acquistare un nuovo alloggio dovrà dichiarare e documentare la costituzione di un nuovo nucleo familiare dopo l'assegnazione dell'alloggio.

Il requisito di impossidenza deve essere posseduto da ciascun componente del nucleo.

- d) **reddito imponibile annuo lordo del nucleo familiare** che occuperà l'alloggio non superiore alle fasce previste.

Note

Il reddito imponibile viene determinato facendo riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 anni precedenti.

A titolo esemplificativo, per dimostrare i valori del reddito imponibile annuo lordo possono essere prodotti i seguenti documenti:

- lavoratori dipendenti: mod. CU (ex CUD) o mod. 730 o Modello Redditi PF (ex - Modello Unico)
- lavoratori autonomi: Modello Redditi PF

Le fasce vengono annualmente aggiornate dall'Amministrazione Comunale tramite apposita determinazione dirigenziale sulla base degli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Le fasce, aggiornate dalla DD-2026-607 del 16.03.2026, sono le seguenti:

▪ Nucleo composto da una sola persona	45.776,57 €
▪ Nucleo composto da due persone	65.395,08 €
▪ Nucleo composto da tre persone	91.553,11 €
▪ Nucleo composto da quattro persone	111.171,62 €
▪ Per i nuclei di oltre quattro persone il limite di reddito rimane a	111.171,62 €

I requisiti di cui sopra, dovranno essere posseduti o all'atto del **preliminare d'acquisto** oppure all'atto del **rogito** (art. 13 comma 5 della convenzione tipo).

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 della convenzione tipo, il Soggetto Attuatore può alienare, per una quota non superiore al 30%, gli alloggi ad enti, persone fisiche o giuridiche, con l'impegno che l'acquirente proceda alla **locazione** nelle forme ed alla utenza avente i requisiti di cui sopra.

Gli aventi causa del Soggetto Attuatore, così come i soggetti assegnatari degli alloggi costruiti da cooperative d'abitazione a proprietà divisa, potranno a loro volta alienare o locare gli alloggi solo ai soggetti di cui al presente articolo per tutta la durata della convenzione (art. 13 comma 8 della convenzione tipo).

2. PUBBLICIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

CHI: Il Soggetto Attuatore

QUANDO: entro **10 giorni** dalla sottoscrizione della Convenzione edilizia o comunque prima dell'avvio della procedura per la formazione della graduatoria provvisoria

COSA: invia a mezzo pec al Comune di Parma una **proposta** contenente:

- la **modalità di pubblicizzazione dell'intervento** e la sua durata
- la bozza del **cartello** da installare in prossimità del lotto
- i **contatti** del referente cui potranno rivolgersi i cittadini/potenziali acquirenti/locatari. Il Soggetto Attuatore può delegare la pubblicizzazione e la gestione delle prenotazioni a un Mediatore Immobiliare

Dopo il nulla osta del Comune, il Soggetto Attuatore provvederà alla pubblicizzazione secondo le modalità concordate, inclusa l'installazione del cartello in prossimità del lotto.

Le medesime informazioni e i contatti del referente saranno altresì pubblicati sul sito del Comune di Parma.

3. PRENOTAZIONE ALLOGGI E FORMAZIONE GRADUATORIA PROVVISORIA

CHI: Chiunque sia interessato all'acquisto dell'alloggio

QUANDO: dopo la sottoscrizione della Convenzione edilizia e comunque dopo l'avvio della fase di pubblicizzazione

COSA: invia a mezzo pec o raccomandata a/r al **Soggetto Attuatore/Mediatore Immobiliare** i seguenti documenti:

- **Modulo 1** (un unico modulo sottoscritto dai futuri comproprietari dell'alloggio)
- **Modello di autodichiarazione** circa il possesso dei requisiti soggettivi previsti in Convenzione (un modello per ciascun componente del nucleo familiare)
- **Procura speciale** (un'unica procura sottoscritta dai futuri comproprietari dell'alloggio)
- **Eventuali ulteriori allegati** (es. copia documenti di identità, ...)

COME SI FORMA LA GRADUATORIA?

Il Soggetto Attuatore/Mediatore Immobiliare dovrà garantire la priorità di prenotazione/assegnazione del 90% degli alloggi a favore delle famiglie e nuclei familiari, residenti nel Comune di Parma da almeno 5 anni, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera c) della convenzione tipo, come di seguito meglio specificati:

- 40% del totale degli alloggi (arrotondato all'unità superiore) alle famiglie intese come società naturale fondata sul matrimonio (art. 29 della Costituzione);
- 50% del totale (arrotondato all'unità superiore) alle famiglie e nuclei con figli minori, oppure con persona con disabilità con invalidità superiore al 45% oppure che ospitano anziani oltre i 70 anni oppure composte da anziani oltre i 70 anni.

Il restante 10% del totale (arrotondato all'unità superiore), potrà essere ceduto alle persone non rientranti nelle categorie precedenti.

Secondo quanto stabilito dalla Legge n. 76 del 20/05/2016, per “famiglia” si intende anche:

- i. il nucleo familiare unito civilmente;
- ii. il nucleo familiare fondato sulla stabile convivenza *more uxorio*;
- iii. il nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale;

Nelle due ultime categorie, la coabitazione anagrafica deve sussistere da almeno 3 anni.

4. TRASMISSIONE GRADUATORIA PROVVISORIA E SUA VALIDAZIONE

CHI: Il Soggetto Attuatore/Mediatore Immobiliare

QUANDO: dopo 60 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione edilizia e comunque dopo 60 giorni dall'avvio della fase di pubblicizzazione OPPURE al completamento delle prenotazioni

COSA: invia a mezzo pec al Comune di Parma una **proposta di graduatoria provvisoria** trasmettendo:

- Per ciascun alloggio una specifica graduatoria con le informazioni di cui alle modalità operative
- Copia delle richieste di assegnazione (Modulo 1 e relativi allegati)

Al termine delle verifiche ed entro 30 giorni dalla richiesta, l'Amministrazione Comunale provvederà alla trasmissione della **validazione definitiva della graduatoria**.

COSA ACCADE SE LE DOMANDE ECCEDONO IL NUMERO DI ALLOGGI DISPONIBILI?

A parità di condizioni di priorità, l'Amministrazione Comunale applicherà i criteri di precedenza previsti per le varie categorie in analogia ai principi dei punteggi del Regolamento ERP vigente.

COSA ACCADE IN CASO DI RINUNCIA DI UN ASSEGNATARIO?

In caso di rinunce, si procede con lo scorrimento della graduatoria.

5. VENDITA DEGLI ALLOGGI

CHI: Il Soggetto Attuatore/Mediatore Immobiliare

QUANDO: dopo la validazione della graduatoria da parte dell'Amministrazione Comunale e almeno 30 giorni prima della data di stipula dell'atto di preliminare di vendita/rogito

COSA: invia a mezzo pec al Comune di Parma la **richiesta di certificazione dei requisiti soggettivi e reddituali** trasmettendo:

- **Modulo 2** (un unico modulo sottoscritto dai futuri comproprietari dell'alloggio)
- **Modello di autodichiarazione** circa il possesso dei requisiti soggettivi previsti in Convenzione (un modello per ciascun componente del nucleo familiare)
- **Procura speciale** (un'unica procura sottoscritta dai futuri comproprietari dell'alloggio)
- **Eventuali ulteriori allegati** (es. copia documenti di identità, ...)

Nel caso la richiesta pervenga oltre 6 mesi dalla validazione definitiva della graduatoria, dovrà essere dimostrato il permanere dei requisiti soggettivi e reddituali dei potenziali acquirenti alla data della richiesta di certificazione.

Al termine delle verifiche ed entro 30 giorni dalla richiesta, l'Amministrazione Comunale provvederà alla trasmissione della **determinazione di certificazione della sussistenza dei requisiti** necessarie alla stipula dei preliminari di vendita e dei rogiti/contratti di locazione.

Il Soggetto Attuatore dovrà inviare al Comune una **copia dei preliminari di vendita** e successivamente anche dei rogiti/contratti di locazione.

6. INFORMAZIONI

Il Soggetto Attuatore/Mediatore Immobiliare nonché gli interessati al procedimento potranno richiedere informazioni ai seguenti contatti:

- Telefono 0521 **4** 0521
- Mail ediliziaconvenzionata@comune.parma.it

I funzionari sono contattabili negli orari e nelle modalità specificati sul sito dedicato all'Edilizia Convenzionata del Comune di Parma.

Resta fermo che gli interessati dovranno contattare il Soggetto Attuatore/Mediatore Immobiliare al fine di conoscere puntualmente l'offerta abitativa in edilizia convenzionata e procedere con la prenotazione degli alloggi.