

	Repertorio N. 121.082	Raccolta N. 41718	
	CONVENZIONE		Registrato a: Parma il 03/01/2018
	relativa agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica		n. 72 Serie 1 T Euro 590,00
	convenzionata di attuazione privata di cui all'art.12 delle		
	N.T.A. del vigente P.O.C (ex art.53 delle NTA del previgente		
	RUE/POC) - regolante i rapporti tra Comune di Parma e soggetto		Trascritto a: PARMA il 03/01/2018
	attuatore per la realizzazione all'interno del Piano Integrato		al Reg. Gen.138 al Reg. Part. 105 Esatti € 235,00
	denominato "Santa Margherita" lotto 6B di 21 alloggi, 21 can-		
	tine, 25 autorimesse e 6 posti auto coperti.		
		<b>Repubblica Italiana</b>	
	Nell'anno duemiladiciassette, oggi giovedì ventotto dicembre		
		28.12.2017	
	In Parma, nel mio studio in Borgo del Parmigianino numero		
	quattro.		
	Innanzi a me <b>Dottor ARTURO DALLA TANA</b> , Notaio in Parma,		
	iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Parma sono pre-		
	senti i signori:		
	<u>BERTOLINI Ing. DANTE</u> nato a Reggio nell'Emilia il 26 gennaio		
	1955, domiciliato per la carica in Parma (PR), Palazzo Municipale,		
	<u>BAIOCCHI DANIELE</u> , nato a San Secondo Parmense (PR) il 29 ago-		
	sto 1979, domiciliato per la carica a Roccabianca (PR), Via		
	Parmigianino n. 8,		
	codice fiscale BCC DNL 79M29 I153Y		
	della cui personale identità io Notaio sono certo, i quali di-		

chiarano di intervenire in questo atto non in proprio ma:

- l'Ing. Dante Bertolini esclusivamente nel nome, vece ed in-

teresse, quale dirigente del Servizio Urbanistica del

**"COMUNE DI PARMA"** con sede in Parma (PR), Palazzo Municipale,

codice fiscale 00162210348

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri derivatigli da-

gli articoli 107 e seguenti del TU delle Leggi sull'ordinamen-

to degli enti locali approvato con D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 in

forza dell'incarico conferito dal Sindaco del Comune di Parma

con decreto in data 29 settembre 2017, rep. DSFP/2017/55, P.G.

206071 e in esecuzione del verbale della Giunta Comunale n.

450 del 20 dicembre 2017, immediatamente eseguibile, agli atti

del Comune stesso;

*(in seguito denominato anche "Comune" o "Amministrazione Comu-*

*nale");*

- il signor Daniele Baiocchi esclusivamente nel nome, vece ed

interesse, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Con-

sigliere Delegato, munito degli occorrenti poteri, della So-

cietà:

**"ELLISSE COSTRUZIONI S.R.L."** con sede in Roccabianca (PR), Via

Parmigianino n. 8,

Codice fiscale 02523910343

iscritta al Registro Imprese di Parma, autorizzato da delibera

del Consiglio di Amministrazione in data 3 ottobre 2011, debi-

tamente depositata

(in seguito denominato anche "Soggetto Attuatore" o "Concessionario");

**premessi:**

A) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 75 del 10 giugno 2008, ha approvato il Piano Integrato denominato "Santa Margherita" che comporta tra l'altro la realizzazione di alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica;

B) che in data 25 giugno 2008 con atto rep. n. 20198/10095 a ministero Notaio Carlo Maria Canali, registrato a Parma il 1° luglio 2008 al n. 12515, ivi trascritto il 2 luglio 2008 al n. 10975 reg. part., è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica (successivamente modificata con atto in data 12 aprile 2011, rep. n. 34947/16148 a ministero Notaio Carlo Maria Canali, registrato a Parma in data 9 maggio 2011 al n. 7636, ivi trascritto il giorno 11 maggio 2011 al n. 6338 reg. part. e con ulteriore atto in data 30 marzo 2016, rep. 54986/24346 a ministero Notaio Carlo Maria Canali, registrato a Parma in data 13 aprile 2016 al n. 5136);

C) che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Parma in data 17/08/2017 la richiesta per il rilascio del permesso di costruire n. 2508/2017 ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m., in corso di istruttoria, sull'area edificabile di sua proprietà destinata ad edilizia residenziale convenzionata per la realizzazione di un edificio residenziale sul lotto 6B di n. 21 alloggi, n. 21 cantine, n. 25 autorimesse e n. 6 posti au-

to coperti destinati ad edilizia residenziale pubblica conven-

zionata pari a mq. 1.404,00 di SLU e di mq 1.389,00 di SF;

D) che per effetto della presente convenzione, il contributo

di cui all'art. 29 della legge regionale del 30.07.2013 n. 15

e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 30 della

stessa legge (oneri di urbanizzazione);

E) che il Soggetto Attuatore, per effetto della presente con-

venzione al momento del ritiro del permesso di costruire n.

2508/2017 presentato il 17/08/2017, provvederà al versamento

della somma di euro 35.061,32 (trentacinquemilasesantuno vir-

gola trentadue) per residui oneri di urbanizzazione seconda-

ria;

F) che dell'intervento edilizio dovrà essere data, a cura del

soggetto attuatore, ampia diffusione anche mediante pubblica-

zione sui quotidiani locali dell'avviso di vendita degli al-

loggi di edilizia residenziale convenzionata, delle modalità

di presentazione delle richieste, il termine entro il quale

inoltrare la prenotazione delle richieste finalizzata

all'assegnazione;

H) che lo schema della presente convenzione disciplinante la

realizzazione in proprietà degli alloggi sopra citati è stato

deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. 450 del

20/12/2017;

**tutto ciò premesso**

i Componenti convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1**

*Conferma delle premesse.*

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2**

*Oggetto della convenzione*

1. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (in piena proprietà) su lotto di terreno di proprietà del soggetto attuatore, distinto al Catasto Terreni del

Comune di: PARMA - SAN LAZZARO PARMENSE

**Foglio 44 M.N. 332** Ha. 0.13.89 R.D. euro 14,35 R.A. euro 15,42

in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

2. Sull'area sopra descritta ed individuata nel Piano Integrato "Santa Margherita" nel lotto 6B, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, un edificio per la SLU massima di mq. 1.404,00, come indicata nel permesso di costruire in corso di istruttoria e calcolata ai sensi del RUE vigente, con minimo di n. 21 (ventuno) alloggi in diritto di proprietà aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 3.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a possedere l'iscrizione S.O.A. entro l'inizio dei lavori, per la categoria OG1 "Edifi-

ci civili e industriali" per una classe soddisfacente

l'importo dei lavori previsto o in subordine a realizzare

l'intervento affidando i lavori di costruzione ad Imprese o

Cooperative di costruzione dotate di iscrizione S.O.A. sempre

per la categoria OG1 "Edifici civili e industriali" per una

classe soddisfacente l'importo dei lavori previsto.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che

il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale

pubblica, anche ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 e succ.

mod. ed integrazioni. Il Soggetto Attuatore dà atto di cono-

scere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a

terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita de-

gli alloggi che andrà a costruire, secondo quanto previsto e

regolamentato dai successivi articoli.

### **Articolo 3**

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

1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elabo-

rati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale nel

permesso di costruire (in sigla "PDC") n. 2508/2017 presentato

il 17/08/2017, rispondono per tipi costruttivi, tipologie e

superfici alla vigente normativa regionale.

3. La dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 (cen-

todieci) mq. di superficie utile calpestabile; la quota di su-

perficie non residenziale (in sigla "SNR") è calcolata con

l'esclusione delle parti condominiali e nei limiti definiti

dal RUE.

4. Viene dimostrata la flessibilità tipologica di aggregazione dei vani / appartamenti in questione per il 30 (trenta) per cento circa degli alloggi realizzati con superfici utili maggiori di 95 (novantacinque) mq..

5. Le varie tipologie di alloggio verificano la funzionalità abitativa mediante uno schema di arredamento.

6. Gli alloggi dovranno comunque rispondere per quanto riguarda gli ambienti ai requisiti prescrittivi minimi dotazionali definiti dal capitolato depositato agli atti dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere allegato ai preliminari di vendita.

7. I requisiti energetici degli edifici (Indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale) compresi quelli aventi una slv inferiore a 1000 (mille) mq., dovranno rispettare i limiti introdotti dalla DAL 156/08 e ss.mm.ii..

Dovranno essere predisposte opere - impianti, per il contenimento dei consumi energetici estivi (caldaie a condensazione e gruppi frigoriferi ad assorbimento o ad alta efficienza energetica). A questo proposito, devono essere altresì predisposti alloggiamenti a basso impatto architettonico mascherati sui prospetti (applicazioni non in facciata o balconi con parapetti non "trasparenti").

8. In corso d'opera verrà effettuato un collaudo tecnico da parte di un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale;

il Soggetto Attuatore, a copertura delle spese relative, corrisponde i costi secondo quanto stabilito al successivo art.18.

#### **Articolo 4**

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

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul PDC. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed all'ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

#### **Articolo 5**

##### *Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.*

Le opere di urbanizzazione primaria, sono realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore del PUA, secondo le condizioni definite dalle relative convenzioni urbanistiche.

#### **Articolo 6**

##### *Opere di allacciamento ai pubblici servizi.*

Ai sensi del secondo comma, art. A-26 della legge regionale del 14 marzo 2000 n. 20 e s.m., il Concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti ove non esistenti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbli-

che forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

#### **Articolo 7**

##### *Oneri di urbanizzazione.*

1. Il Soggetto Attuatore si è impegnato a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. A-24, legge regionale 14 marzo 2000 n.20 e sue mod.) e quantificato in euro 35.061,32 (trentacinquemilasesantuno virgola trentadue). Tale contributo è calcolato con l'applicazione delle riduzioni recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 30 maggio 2000 e succ.mod. e int. - allegato 1 punto 1.6.9. e comunque secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica e nel Regolamento Energetico del Comune di Parma.

2. Il versamento è da effettuarsi secondo le modalità stabilite con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione.

#### **Articolo 8**

*Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.*

1. Il Soggetto Attuatore in data 25.10.2017, 24.11.2017 e 13.12.2017 ha inoltrato al Comune gli elaborati progettuali che sono:

- Tav.01 - planimetria generale;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tav.02 - piante;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piante degli arredi;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piante con conteggio superfici vendibili;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>capitolato dei lavori;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>computo metrico estimativo;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>quadro tecnico economico QTE;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di</li> </ul>	
	ciascuna unità immobiliare ed il calcolo della superficie com-	
	plessiva vendibile;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>bozza convenzione edilizia;</li> </ul>	
	2. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che	
	compongono l'edificio è riferito alla Superficie Vendibile	
	(Sv) delle NTA computando:	
	- muro esterno	100%
	- superficie netta di calpestio	100%
	- divisorie interne dell'appartamento	100%
	- divisorie fra unità immobiliari e fra queste e le	
	parti comuni	50%
	- balconi a mensola	50%
	- verande, logge, chiusi su tre lati	100%
	- scale interne all'alloggio	100%
	- autorimesse	50%
	- cantine	50%
	- sottotetti non abitabili, ma fruibili ≤ del 15% della Sv to-	
	tale	50%

	- sottotetti non abitabili, ma fruibili > del 15% della Sv to-	
	tale e per la quota eccedente il 15%	30%
	- giardini in piena proprietà o di utilizzo calcolato in misu-	
	ra effettiva e rapportati alla Sv	5%
	- posti auto di superficie extra standard calcolati in misura	
	effettiva e rapportati alla Sv	10%
	ed è costituito dalle seguenti voci al netto dell'IVA e di	
	ogni altro onere fiscale:	
	a. euro 626.077,20 (seicentoventiseimila settantasette virgola	
	venti), quale valore dell'area determinato facendo riferimento	
	al prezzo dell'area (ai sensi dell'art. 12 delle NTA della Va-	
	riante al POC vigente - ex art 53.2 lettera a) del RUE/POC)	
	pari all'indennità di espropriazione considerata con l'accordo	
	di cessione dell'area, così come definito ai sensi del D.P.R.	
	327/01 e LR 37/02, dall'Ufficio Espropri del Comune di Parma e	
	in subordine in caso di contestazione, con spese a carico del	
	Soggetto Attuatore, dall'Ufficio Tecnico Erariale per edifici	
	di nuova costruzione ed aggiornato alla data di stipula della	
	presente convenzione;	
	b. euro 2.895.853,01 (due milioni ottocentonovantacinquemila	
	ottocentocinquattre virgola zero uno) quale costo di costru-	
	zione inteso come valore dell'intervento risultante	
	dall'applicazione dell'importo unitario massimo previsto dalla	
	convenzione edilizia tipo, euro 1.295,11 (milleduecentovan-	
	tacinque virgola undici), alla superficie vendibile di mq.	

2.235,99.

I limiti massimi di costo di costruzione sopra indicati fanno riferimento alla data di approvazione del presente schema di convenzione, applicando annualmente l'adeguamento ISTAT del costo delle costruzioni;

c. euro 226.998,72 (duecentoventiseimila novecentonovantotto virgola settantadue) più euro 35.061,32 (trentacinquemilasesantuno virgola trentadue), quale incidenza sulla SLU delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria dell'intero comparto, derivato dal computo metrico estimativo asseverato del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato al relativo permesso di costruire, così come riportato nella convenzione urbanistica come successivamente modificata, e per i residui oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi della L.R. n.15/2013;

d. euro 870.317,76 (ottocentosestantamila trecentodiciassette virgola settantasei) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23% (ventitre per cento) dei costi di cui alla precedente lettere a),b),c) e comprensivo del costo delle garanzie fidejussorie a favore degli acquirenti e della garanzia decennale postuma sulla costruzione.

Pertanto il costo complessivo della costruzione ammonta a euro 4.654.308,00 (quattro milioni seicentocinquantaquattromila trecentootto) (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale

(Sv) è pari a 2.235,99 mq.

3. Dalla somma di tutti gli elementi in possesso si desume che per codesto intervento il prezzo di convenzione sarà fisso ed invariabile per tutta la durata dei lavori.

#### **Articolo 9**

##### *Prezzo di cessione degli alloggi.*

1. Il prezzo di cessione degli alloggi, di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 8 per la superficie vendibile totale Sv, è determinato in euro 2.081,54 (duemilaottantuno virgola cinquantaquattro) arrotondato ad euro 2.081,00 al mq di Sv.

2. Detto prezzo può essere considerato «medio» e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5% (cinque per cento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti da applicazioni di disposizioni legislative statali o regionali non derogabili.

A richiesta dell'acquirente, il Concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il prezzo di tali mi-

glierie non comporti un aumento del prezzo di cessione convenzionato superiore al 10% (dieci per cento). Tale importo verrà esplicitato e riportato a rogito come costo aggiuntivo dell'alloggio rispetto al prezzo di convenzione.

## **Articolo 10**

### *Modalità di pagamento*

1. Il pagamento del prezzo da parte degli assegnatari deve avvenire secondo i seguenti tempi e modalità, riscontrabili già nel preliminare di vendita approvato dall'Amministrazione Comunale in forma scritta, registrata e non cedibile sottoposta agli assegnatari degli alloggi: - 10 per cento al preliminare di vendita, con emissione della fideiussione a garanzia;

- 20 per cento all'inizio dei lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;

- 20 per cento a sei mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;

- 20 per cento a dodici mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;

- 20 per cento a diciotto mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;

- 10 per cento alla consegna delle chiavi.

2. I pagamenti, effettuati oltre 30 (trenta) giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipato dal Soggetto Attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) al momento del

versamento + "3 punti". In ogni caso il ritardo dei pagamenti non potrà superare di oltre 90 (novanta) giorni le scadenze di cui al punto precedente, fatto salvo eventuali deroghe concordate fra le parti, pena la decadenza del contratto di vendita.

#### **Articolo 11**

##### *Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi*

Il prezzo di rivendita dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

1. aggiornamento, con frequenza annuale, del prezzo di rivendita dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della presente convenzione.

Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido per l'anno successivo alla data di fine lavori, fatto salvo l'aggiornamento del prezzo ai sensi del precedente art. 10 punto 2; successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione secondo la seguente formula:

$$P_2 = P_1 \times I_2 : I_1$$

dove:

P<sub>1</sub> = prezzo di vendita iniziale alla data di stipula della convenzione;

P<sub>2</sub> = prezzo di vendita aggiornato;

I<sub>1</sub> = indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione

alla data di stipula della convenzione;

$I_2$  = indice ISTAT nazionale riferito al costo della costruzione al momento della vendita;

2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% (uno per cento) all'anno, a partire dal sesto anno dopo la stipula della convenzione fino al decimo anno, e invece pari allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) all'anno, dall'undicesimo anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il ventesimo anno.

#### **Art. 12**

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

1. In caso di locazione dell'alloggio, si fa riferimento alla Legge 431/98 applicando il regime del contratto libero con la limitazione del canone che non può superare il tetto del 4,5% (quattro virgola cinque per cento) annuo del costo dell'alloggio come indicato nell'atto notarile di compravendita ed aggiornato ai sensi dell'art. 11.

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.

4. Dopo 5 (cinque) anni di locazione i locatari hanno la pre-

lazione all'eventuale acquisto dell'alloggio offerto dalla proprietà. Questo diritto di prelazione non si applica nel caso in cui la proprietà voglia trasferire l'immobile ad un parente in linea diretta.

### **Articolo 13**

Formazione dell'utenza e assegnazione degli alloggi come "prima casa"

1. Tutti gli alloggi realizzati relativi alla presente convenzione 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;

b) avere la residenza nel Comune di Parma e comunque assumerla entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo, nell'alloggio convenzionato;

c) non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione adeguata - nel Comune di Parma e nei comuni limitrofi;

d) il nucleo familiare può fruire di un reddito imponibile annuo lordo massimo, così articolato:

- primo componente euro 39.322,40 (trentanovemilatrecentoveintidue virgola quaranta);

- secondo componente il nucleo euro 16.852,45 (sedecimilaottocentocinquantadue virgola quarantacinque);

- terzo componente il nucleo euro 22.469,94 (ventiduemila quattrocentosessantanove virgola novantaquattro);

- quarto componente il nucleo e successivi euro 16.852,45 (sedicimilaottocentocinquantadue virgola quarantacinque).

I limiti massimi di reddito imponibile annuo lordo massimo sopra indicati fanno riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 (tre) anni precedenti; dalla data di approvazione del presente schema di convenzione - e quindi dalla data odierna - a tali massimali si applica annualmente l'adeguamento ISTAT del costo delle vita.

2. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non riesca ad assegnare entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori tutti gli alloggi convenzionati, dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale l'elenco e l'individuazione dell'invenduto; nei successivi sei mesi il Comune avrà la prelazione sull'assegnazione fornendo un elenco di potenziali assegnatari al Soggetto Attuatore con i requisiti di cui al comma 1.

Dopo un anno dalla comunicazione di fine dei lavori, il Soggetto Attuatore potrà assegnare gli alloggi ancora disponibili anche a soggetti non in possesso dei soli requisiti reddituali del comma precedente.

3. Il Soggetto Attuatore può alienare, per una quota non superiore al 30% (trenta per cento), gli alloggi ad enti, persone fisiche o giuridiche, con l'impegno che l'acquirente proceda

alla locazione nelle forme ed alla utenza con le caratteristiche individuate al precedente comma 1.

4. Ai fini del requisito di cui alla lett. c) del comma 1, 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.

5. I requisiti di cui sopra, dovranno essere posseduti o all'atto del preliminare d'acquisto oppure all'atto del rogito.

6. 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.

7. Gli atti di compravendita o di locazione stipulati durante la vigenza della presente convenzione dovranno essere trasmessi per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

8. 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. 14**

Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili

1. I preliminari di vendita dovranno essere registrati e non cedibili.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad allegare ai rogiti, copia della presente convenzione ed a inserire in detti rogiti o contratti di locazione la clausola, da riportare nella nota di trascrizione con cui l'acquirente per sé e per i suoi aventi causa:

a. dichiara di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a rispettarla;

b. dichiara di accettare e rispettare, nel caso di successive rivendite, le disposizioni di cui agli art. 9,11,12,13 della presente convenzione e le sanzioni relative nel caso di mancata ottemperanza delle clausole stesse;

c. dichiara di possedere i requisiti soggettivi di cui all'art. 13 della presente convenzione, dichiarando in particolare che né il capo famiglia né alcun altro componente della famiglia è già proprietario di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Parma e nei comuni limitrofi;

d. si obbliga a rispettare le norme convenzionali relative ai

critéri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la formazione dell'utenza;  
e. si obbliga a trasmettere all'Amministrazione Comunale copia del rogito/contratto di locazione sottoscritto.

#### **Articolo 15**

##### Durata della convenzione

La presente convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipula della convenzione stessa. Successivamente a tale termine sull'alloggio non graverà più alcuna limitazione di carattere pubblico.

#### **Articolo 16**

##### Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore, nonché trasferite nei successivi atti di compravendita.

#### **Art. 17**

##### Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore, fatto salvo quanto previsto all'art 13 comma 3, si impegna:
  - a) a vendere solo a quegli acquirenti i cui requisiti soggettivi siano stati certificati dal Comune;
  - b) ad effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con co-

municazioni standard concordate con l'Amministrazione Comunale;

c) a garantire per un periodo di due mesi dalla stipula della presente convenzione, con riferimento ad ogni singolo edificio, la priorità di assegnazione per un 40% (quaranta per cento) del totale degli alloggi, arrotondato all'unità superiore, alle famiglie intese come società naturale fondata sul matrimonio (art. 29 costituzione) e per il restante 50% (cinquanta per cento) del totale, arrotondato all'unità superiore, ai nuclei familiari con figli minori, nuclei famigliari con invalidi con invalidità superiore al 45% (quarantacinque per cento), ai nuclei famigliari che ospitano anziani oltre i 70 anni, agli anziani oltre i 70 anni. Per nucleo familiare si intende, oltre al nucleo i cui componenti siano uniti da vincolo matrimoniale il nucleo in cui la coabitazione anagrafica sussista da almeno 3 (tre) anni. Dette famiglie e nuclei familiari devono anche risultare residenti nel Comune di Parma da almeno 5 (cinque) anni.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad installare in prossimità del lotto un cartello con caratteri ben visibili, nel quale oltre all'indicazione della natura dell'intervento di edilizia convenzionata, saranno specificati, il numero degli alloggi, e prezzo di vendita iniziale degli alloggi a m<sup>2</sup> di SV.

3. Gli atti richiamati nella convenzione (planimetria generale dell'intervento, progetto architettonico, capitolato dei lavori

	ri, computo metrico estimativo asseverato, quadro tecnico	
	estimativo QTE, tabella riassuntiva indicante il calcolo della	
	superficie complessiva vendibile ed i prezzi di vendita di	
	ciascuna unità immobiliare) saranno consultabili dagli asse-	
	gnatari presso l'Amministrazione Comunale, sul sito istituzio-	
	nale dell'ente, in quanto allegati alla deliberazione di ap-	
	provazione dello schema di convenzione edilizia.	
	4. A completamento delle prenotazioni avvenute, la graduato-	
	ria, accompagnata da copia della richiesta di assegnazione,	
	verrà trasmessa dal Soggetto Attuatore ai competenti uffici	
	comunali.	
	5. A rogiti avvenuti il Soggetto Attuatore trasmetterà ai com-	
	petenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari, entro	
	30 (trenta) giorni dalla data del trasferimento.	
	<b>Art. 18</b>	
	Controlli e Sanzioni a carico del Concessionario inadempiente	
	1. L'attività di controllo, sul rispetto di quanto previsto	
	nella presente convenzione, è di competenza comunale.	
	2. In corso d'opera ed a lavori ultimati, verrà verificata la	
	rispondenza ai requisiti di cui al precedente articolo 3 come	
	definiti dal capitolato a cui fa riferimento la convenzione,	
	depositato c/o l'Amministrazione Comunale ed allegato ai pre-	
	liminari di vendita. I costi di tale attività sono a carico	
	del Soggetto Attuatore ed ammontano ad euro 4.343,78 (quattro-	
	milatrecentoquarantatre virgola settantotto) pari allo 0,15%	

	(zero virgola quindici per cento) del costo di costruzione di	
	cui all'art. 8; il pagamento viene documentato mediante atte-	
	stazione di bonifico bancario eseguito presso Intesa Sanpaolo	
	Spa in data 22 dicembre 2017 n.	
	6Y899SUPA2B1M15139358471140.6484832.	
	3. E' previsto a carico del Concessionario inadempiente il pa-	
	gamento di una penale da graduarsi fra il 5% (cinque per cen-	
	to) e l' 8% (otto per cento) del prezzo dell'alloggio di com-	
	petenza, determinato, tenuto conto della data in cui viene	
	contestata l'inosservanza, in conformità ai criteri di cui	
	all'art. 15, in tutti i casi di:	
	a) inosservanza non grave delle caratteristiche costruttive,	
	tipologiche e d'uso e delle finiture degli edifici da realiz-	
	zare dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di conven-	
	zione, imputabili al Concessionario;	
	b) inosservanza del divieto di procedere all'assegnazione per	
	atto pubblico degli alloggi o locazione dei medesimi prima	
	della richiesta del rilascio del certificato di conformità	
	edilizia e agibilità;	
	c) inosservanza dell'obbligo di utilizzare gli alloggi per so-	
	li usi abitativi;	
	d) inosservanza non grave o ripetuta dei criteri fissati nel	
	precedente art. 17 per la locazione degli alloggi.	
	4. Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello	
	determinato secondo i criteri di cui agli artt. 8, 9, 11 sarà	

	applicato a carico dell'alienante, originario o subentrante,	
	una penale da cinque a otto volte la differenza dei due prez-	
	zi, salvo le varianti richieste dagli acquirenti ai sensi	
	dell'art. 9.	
	5. In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di	
	pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (con-	
	cessionario subentrante). Tale sanzione non si applica nel ca-	
	so sia stato l'acquirente a denunciare o comunque a fare cono-	
	scere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al	
	prezzo risultante dai criteri fissati nei precedenti artt. 8,	
	9 e 11.	
	6. Laddove l'acquirente dell'alloggio non provveda nei termini	
	previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale	
	si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione	
	coattiva dell'importo dovuto.	
	7. La penale non può essere inferiore, in ogni caso, a euro	
	20.000,00 (ventimila).	
	8. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di de-	
	terminazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione	
	di cui agli art. 8,9,11,12 della presente convenzione nel cor-	
	so di validità è nulla per la parte di prezzo eccedente.	
	9. Ogni atto di compravendita stipulato a soggetti non in pos-	
	sesso dei requisiti dettati dall'art. 13 nel corso del periodo	
	di validità della presente convenzione è annullabile.	
	10. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa	

del Soggetto Attuatore il contributo di cui all'art. 30 della legge regionale 25/11/2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, del 20% (venti per cento) a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

11. Le somme recuperate resteranno nelle disponibilità del Comune e saranno utilizzate per interventi di edilizia residenziale pubblica.

=

I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

I contraenti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto per la maggior parte con mezzi meccanici da persona di mia fiducia sotto mia cura e nel resto da me Notaio su quattro fogli, occupandone tredici pagine intere e parte della quattordicesima, firmato in calce e a margine dalle Parti e da me Notaio, previa lettura da me Notaio datane alle Parti stesse che a mia domanda lo approvano.

Firmato alle ore sedici e minuti quaranta

**FIRMATO:**

**DANTE BERTOLINI**

**BAIOCCHI DANIELE**

**ARTURO DALLA TANA**