



COMUNE DI PARMA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER ALLOGGI IN PROPRIETÀ

regolante i rapporti tra Comune di Parma ed i soggetti privati che aderiscono al piano di delocalizzazione Moletolo - Baganzolino

L'anno duemilacinque il giorno _____ del mesi di _____ fra le parti:

1. Il Direttore del Settore Territorio del Comune di Parma, Arch. Tiziano Di Bernardo, nato a Roma il 24/06/1969, il quale dichiara di intervenire in questo atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, ed in esecuzione dell'atto prot. n. 88016 del 5 luglio 2004 (Part. IVA del Comune 00162210348);
2. Il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____, di seguito denominato Soggetto Privato,

PREMESSO

- che con il Decreto del Presidente della Regione n. _____ del _____ è stato approvato l'Accordo di Programma relativo al Piano di Delocalizzazione Moletolo – Baganzolino, avente valenza di Piano Urbanistico Attuativo, che comporta la realizzazione di 16 alloggi;
- che l'area è pervenuta in proprietà del Comune di Parma a seguito di acquisizione da _____, via _____, avvenuto con atto a notarile redatto dal dr. _____, in Parma, in data _____ Rep. _____ Racc. _____ ed ivi trascritto il _____ al n. _____ per un valore di complessivi _____ € (ovvero per _____ €/mq);
- che con provvedimento n. _____ prot. gen. n. _____ del _____ il Dirigente del Settore Territorio ha disposto l'assegnazione a _____ del lotto n° _____ ricompreso nel Piano di delocalizzazione Moletolo - Baganzolino per la edificazione, da parte dell'assegnatario, di _____ alloggi (Slu massima mq. _____);

- che il Soggetto Privato ha presentato al Comune di Parma in data _____ la richiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m. sull'area edificabile assegnata al soggetto privato destinata a piano di delocalizzazione ai sensi della L.R. 25/2001;
- che il Soggetto Privato, trattandosi di intervento ammesso a contributo regionale per la proprietà per n. ____ alloggi, si convenziona al fine di definire prezzi di cessione concordati con il Comune;
- che per la redazione della presente convenzione si fa riferimento alla seguente documentazione, conservata agli atti d'ufficio di questo Comune:
 - copia dell'Accordo di Programma;
 - copia del progetto di Piano Attuativo approvato dal Comune;
 - copia del permesso di costruire presentato;
 - copia del progetto delle opere di urbanizzazione;
 - _____.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue:

Art. 1 Conferma delle premesse

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Cessione di area in diritto di proprietà

1. Il Comune di Parma, come sopra rappresentato, cede in proprietà, a _____, via _____, C.F. _____ l'area edificabile corrispondente al lotto n. ____ inserito nel Piano di Delocalizzazione Moletolo - Baganzolino figurante al Nuovo catasto Terreni del Comune di Parma, partita n. _____, foglio n. _____, mappale n. _____ della superficie catastale e reale di m² _____, come da frazionamento catastale con protocollo di approvazione n. _____ del _____, avente per confini:

a Nord _____;

ad Est _____;

a Sud _____;

ad Ovest _____.

2. Il terreno di proprietà del Comune di Parma viene ceduto nello stato in cui si trova con tutti i diritti, usi e servitù, anche non apparenti, su di esso gravanti e libero da pesi, vincoli ed ipoteche.

Art. 3 Oggetto della convenzione

1. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 25/01, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

2. Sull'area sopra descritta il Soggetto Privato, a seguito di avvenuta assegnazione, si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, un edificio per la SLU massima di m² _____, come indicata nel Piano Particolareggiato approvato e calcolata ai sensi del RUE vigente, con n. ____ alloggi in diritto di proprietà avente le caratteristiche di cui al successivo art. 8.

3. La superficie di area edificabile relativa alla presente convenzione è pari a m² _____.

4. Le quantità dell'edificio non recuperato sono le seguenti:

Su: m² _____; Snr: m² _____; Sp: m² _____; Sc: m² _____.

Le quantità dell'edificio come da permesso di costruire sono le seguenti:

Su: m² _____; Snr (comprensiva di Sp): m² _____; Sc: m² _____.

Art. 4

Determinazione del prezzo di cessione dell'area

1. Il corrispettivo della presente concessione in diritto di proprietà è convenuto dalle parti in € _____, quale quota parte del costo del terreno del Piano di Delocalizzazione Moletolo e Baganzolino, calcolate sulla eccedenza tra superfici non recuperate e quanto realmente costruito, in riferimento all'indice di Utilizzazione fondiaria pari a 0.21, pari ad un costo di € _____ per ogni m² di area assegnata in diritto di proprietà, oltre ad IVA di legge, se dovuta.

2. All'atto della stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore verserà al Comune di Parma la somma di € _____ per il corrispettivo del terreno, come sopra quantificato.

3. Nel caso in cui il Soggetto Privato, o suo avente causa, dovesse in un secondo momento sfruttare la residua parte eccedente della capacità edificatoria del lotto, sarà tenuto a corrispondere al Comune di Parma, al momento della presentazione della DIA o rilascio del permesso di costruire, il corrispettivo del diritto di proprietà così come calcolato al precedente comma 1. Tale impegno dovrà essere espressamente riportato negli eventuali atti di compravendita successivi.

Art. 5

Oneri di urbanizzazione

1. Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti al comparto in cui è compreso il lotto oggetto di vendita, e per le quali è già compresa nel prezzo di cessione la quota parte dei relativi oneri, sono quelle indicate ed approvate con Piano di Delocalizzazione Moletolo - Baganzolino in data _____.

2. I concessionari devono corrispondere al Comune di Parma, in sede di rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici previsti dal piano, gli oneri afferenti al permesso di costruire/alla denuncia di inizio attività di cui all'art. 28 della legge regionale 31/2002, se ed in quanto dovuto; in particolare, per effetto dell'art. 5 comma 7 della legge regionale 25/2001 gli interventi non sono soggetti al contributo concessorio per la quota massima corrispondente alla superficie dell'unità immobiliare non recuperata. Pertanto, nel conteggio del contributo concessorio, sarà onerosa la quota parte di superficie eccedente rispetto ai valori esposti all'art. 3.1 delle N.T.A. del piano di Delocalizzazione, così come dichiarati nella perizia asseverata sottoscritta dai proprietari.

Art. 6

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. Ai fini dell'assegnazione del finanziamento regionale citato in premessa, i lavori di costruzione degli edifici dovranno essere iniziati entro 12 mesi dalla messa a disposizione da parte del Comune dell'area necessaria per attuare il piano di delocalizzazione ed essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo di cui alla L.R. 31/2002 e s.m.

2. Eventuali proroghe all'inizio dei lavori sono ammesse solo nel caso di giustificati motivi e sono da richiedere, da parte del Comune, al Servizio regionale competente, che potrà provvedere, eventualmente, alla concessione della proroga richiesta.

3. L'atto di cessione del diritto di proprietà dovrà essere stipulato contemporaneamente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 7

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti il comparto in cui è compreso il lotto oggetto di concessione, sono quelle indicate nel planivolumetrico e nel progetto esecutivo delle opere stesse.

2. È a carico del Soggetto Privato l'onere relativo alla realizzazione degli allacciamenti che consistono nel solo collegamento delle utenze portate dall'AMPS, dalla TELECOM, dall'ENEL e dal Comune, dal limite del lotto all'edificio oggetto di concessione.

3. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzati dall'Amministrazione Comunale.

4. Il Soggetto Privato dovrà consentire senza diritto di indennità di sorta, all'eventuale passaggio e collocamento nel lotto di condutture della fognatura, della rete di distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'elettricità e dei telefoni che dovessero essere richiesti dal Comune, dall'AMPS, dalla TELECOM e dagli altri enti preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione, nonché al passaggio della viabilità pedonale e veicolare prevista dal planivolumetrico.

Art. 8

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi e prezzo iniziale di cessione degli alloggi

1. Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti a terzi dal Soggetto Privato solamente al prezzo stabilito in base alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'intervento.

2. Il costo complessivo di costruzione degli alloggi concordemente stabilito tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, riferito alla Superficie Vendibile, è determinato 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, patii o bow windows all'interno del perimetro esterno dello edificio	50%
-	scale interne all'alloggio	100%
-	autorimesse	50%
-	cantine	50%
-	sottotetti non abitabili, ma fruibili	30%

Il costo complessivo di costruzione degli alloggi è costituito dalle seguenti voci, comprensive dell'utile di impresa:

a) € _____, quale valore reale dell'area ;

b) € _____, quale costo di costruzione inteso come costo di realizzazione tecnica comprensivo delle opere per la sistemazione di tutte le aree di pertinenza;

- c) € _____, quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato secondo quanto quantificato dal progetto delle opere di urbanizzazione nonché in riferimento a quanto eventualmente corrisposto come onere di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- d) € _____, per allacciamenti alle reti, spese generali, fra cui quelle tecniche (progettazione, calcoli, collaudi, prove materiali, concessione edilizia), promozionali, commerciali, amministrative, oneri finanziari, ecc., pari al 20% massimo dei costi di cui alle precedenti lettere a), b), c).

Pertanto il costo complessivo di costruzione ammonta ad € _____.
La Superficie vendibile totale (Sv) è pari a _____ m².

3. Ne risulta che il costo iniziale degli alloggi per m² di superficie vendibile (Sv), da intendersi come costo medio, è dato dal seguente rapporto:

$$\text{€ } \underline{\hspace{2cm}} : \text{m}^2 \underline{\hspace{2cm}} = \text{€ } \underline{\hspace{2cm}} / \text{m}^2$$

(arrotondato in € _____ / m²).

4. Saranno inoltre a carico degli assegnatari le spese di contratto ed accessorie, IVA ed ogni altro onere fiscale, eventuali spese bancarie per l'erogazione dei mutui (compreso interessi di ammortamento e di preammortamento).

5. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere ingiustificato che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

6. Al fine della stima del costo di costruzione, il Soggetto Attuatore ha presentato all'Amministrazione Comunale:

- a. estratti catastali completi;
- b. il progetto definitivo;
- c. il quadro economico dettagliato;
- d. calcolo della Superficie Vendibile.

Art. 9

Revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive

1. In caso di vendita successiva alla prima, il prezzo di cessione dell'alloggio, dovrà essere determinato secondo la seguente formula:

$$P2 = PK \times I2/I1$$

- ove:
- P2 è il prezzo di vendita;
 - PK è il prezzo iniziale aggiornato determinato come nell'art. 8 (valore indicato nell'atto notarile di alienazione);
 - I1 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione noto alla data della determinazione del PK;
 - I2 è l'indice ISTAT dei costi di costruzione noto alla data della determinazione impegnativa tra venditore ed acquirente, del prezzo di vendita.

2. Il prezzo risultante da detto aggiornamento sarà ridotto applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio predeterminato ipotizzando uno stato normale di conservazione:

- da 0 (data di definizione del PK) al 5° anno: 0%
- dal 6° anno al termine di validità della convenzione: 1% annuo.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno nella misura massima di 1/5 in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio.

3. In difetto di accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura (sempre nei limiti sopra indicati) della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa fra le parti stesse.

Art. 10 **Vincoli e requisiti soggettivi**

1. (se prima casa) I Soggetti Privati devono occupare gli alloggi stessi per non meno di un quinquennio dalla data dell'abitabilità. Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione o l'alienazione dell'alloggio.

(se seconda casa) I Soggetti Privati non possono alienare l'unità immobiliare per non meno di un quinquennio dalla data dell'abitabilità.

2. La locazione o l'alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio può essere autorizzata dal Comune quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi.

3. Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni stabilite nella convenzione stessa.

Art. 11 **Durata della convenzione**

1. La convenzione vincola il Soggetto Privato ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di anni 10 dalla data della stipulazione.

Art. 12 **Trascrizione della convenzione**

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

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

Art. 13 **Sanzioni a carico del concessionario inadempiente.**

1. L'inosservanza delle disposizioni contenute nell'art. 10 dà luogo al pagamento della quota parte di terreno ed opere di urbanizzazioni concesse, fino a quel momento, a titolo gratuito.

2. E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra il 3% ed il 5% del costo del programma costruttivo (o dell'alloggio) di competenza, determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata la inosservanza, in conformità ai criteri di cui agli artt. 8 e 9, in tutti i casi di inosservanza di obblighi stabiliti in convenzione.

3. La penale non può essere minore, in ogni caso, a cinquemila euro (€ 5.000).

4. Nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli artt. 8 e 9 sarà applicato a carico del concessionario alienante, originario o subentrante, una penale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi, salvo le varianti richieste dagli acquirenti.

5. In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (concessionario subentrante). Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a denunciare o comunque a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati nei precedenti artt. 8 e 9.

Art. 14
Controlli e sanzioni

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale. In caso di inosservanza, il Comune dovrà procedere al recupero del contributo regionale concesso, maggiorato degli interessi legali.

IL COMUNE DI PARMA DICHIARA E GARANTISCE

che il terreno di cui alla presente convenzione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali.

Il Comune di Parma rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Parma da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

Letto, approvato e sottoscritto

Parma, _____

LE PARTI
