

--- N. 69746 Rep. ----- N. 26742 Racc. ---

----- CONVENZIONE -----

- **RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVEN-** -
- **ZIONATA DI ATTUAZIONE PRIVATA DI CUI ALL' 12 DELLE N.T.A. -** -
- **DELLA VARIANTE AL P.O.C. VIGENTE (EX ART.53 DELLE N.T.A. -** -
----- **RUE/POC)** -----

regolante i rapporti tra Comune di Parma e soggetti attuatori per la realizzazione all'interno del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda norma "B19 - Vigheffio - Via Soncini lotto A5" di n.16 alloggi, 16 cantine, 13 autorimesse e 14 posti auto di edilizia residenziale convenzionata -----

----- *** -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Questo giorno undici giugno duemilaquindici (11.6.2015), -----
In Parma, Comune omonimo, in Via Aurelio Saffi n.3, al piano terreno. -----

Avanti a me Dottor Notaio MARCO MICHELI iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Parma con residenza in Parma. -----

Sono presenti i signori: -----

BERTOLINI ing. DANTE, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 26 gennaio 1955, domiciliato per la carica presso il Comune di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica del: -----

"COMUNE DI PARMA", con sede in Parma (PR), Piazza Garibaldi n.1, Codice Fiscale 00162210348, -----

il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Parma, in conformità all'art.107 e 109 del D.Lgs 18/8/2000 n.267 e dell'art.87 dello Statuto Comunale e in forza del Decreto del Sindaco del Comune di Parma, in data 24 dicembre 2014 repertorio DSFP/2014/71 Prot.Gen. 2014/241961/II/1.3, che in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed altresì in attuazione della deliberazione n.GC-2015-128 della Giunta Comunale in data 27 maggio 2015 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B"; -----

BEDUZZI ANGELO, nato a Parma (PR) il 10 maggio 1948, domiciliato per la carica a Parma (PR), Vigheffio, via Soncini n.8, -----

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società: -----

"CA' MORGANTI S.R.L.", con sede in Parma (PR), Vigheffio, Via Soncini n.8, capitale sociale euro 40.800,00 i.v., iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n.181972, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma n.01838170346, -----
in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 3 giugno 2015 che in estratto da me notaio certi-

Atto reg. a PARMA
il 06 luglio 2015
n. 8906 Serie 1T
per € 355,00

Trascritto a PARMA
il 06 luglio 2015
al n. 12754 del Reg.Gen.
e al n. 9876 del Reg.Part.
per € 235,00

Trascritto a PARMA
il 06 luglio 2015
al n. 12755 del Reg.Gen.
e al n. 9877 del Reg.Part.
per € 235,00

ficato conforme in data odierna, n.69745 -----
di Rep., si allega al presente atto sotto la lettera "C"; ---
SORBA CARLO, nato a Parma (PR) il 19 novembre 1934, domici-
liato a Parma (PR), Vigheffio, Strada Farnese n.77, -----
Codice Fiscale SRB CRL 34S19 G337Y; -----
ROMANI MARIA GRAZIA, nata a Parma (PR) il 7 giugno 1933,
domiciliata a Parma (PR), Vigheffio, Strada Farnese n.77, ---
Codice Fiscale RMN MGR 33H47 G337J; -----
successivamente denominati **Soggetti Attuatori**. -----
Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e
capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, -----

----- **PREMESSO** -----

- che con deliberazione n.5 del 27 gennaio 2011 il Consiglio
Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo di ini-
ziativa privata relativo alla Scheda Norma B 19 Vigheffio -
Via Soncini che comporta la realizzazione di alloggi di edi-
lizia residenziale convenzionata pari a mq 1.000 di Slu e
mq. 2.269,25 di Sf di diretta attuazione da parte dei Sog-
getti Attuatori; -----
- che con mio atto in data 4 aprile 2011 n.60.219/21.705 di
rep. (registrato a Parma il 20 aprile 2011 al n.6.552 Serie
1T e trascritto a Parma il 28 aprile 2011 ai nn.8.634 -
8.635 del Reg. Gen. e ai nn.5.715 - 5.716 del Reg Part.), è
stata stipulata la convenzione urbanistica relativa alla
scheda norma; -----
- che i Soggetti Attuatori hanno presentato al Comune di
Parma in data 20 novembre 2013 (p.d.c. n.4058/2013) la ri-
chiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi
della L.R. 15/2013 e s.m. sull'area edificabile di propria
proprietà destinata ad edilizia residenziale convenzionata
per la realizzazione di un edificio comprendente n.16 al-
loggi, 16 cantine, 13 autorimesse e 14 posti auto destinati
ad edilizia residenziale convenzionata pari a mq. 1.000,00
di Slu e mq. 2.269,25 di Sf; -----
- 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; -----
- che i Soggetti Attuatori, al momento del ritiro del per-
messo di costruire n.4058/2013 presentato il 20 novembre
2013 provvederanno: -----
= al versamento dell'80% degli oneri di urbanizzazione se-
condaria, pari ad Euro 41.043,96; -----
- che dell'intervento edilizio dovrà essere data, a cura dei
soggetti attuatori, ampia diffusione anche mediante la pub-
blicazione sui quotidiani locali dell'avviso di vendita de-
gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, delle
modalità di presentazione delle richieste e del termine dal
quale sarà possibile inoltrare la prenotazione degli alloggi
finalizzata all'assegnazione; -----

- che l'approvazione dello schema della presente convenzione disciplinante la realizzazione in proprietà degli alloggi sopra citati è stata deliberata dalla Giunta Comunale con atto n.GC-2015-128 del 27 maggio 2015. -----
Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale, detti contraenti, mediante questo atto -----
----- 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 costruzione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata individuati su aree: -----

= di piena proprietà dei signori SORBA CARLO e ROMANI MARIA GRAZIA, in ragione di metà (1/2) ciascuno, censite al Catasto Terreni del Comune di Parma come segue: Sez. San Pancrazio Parmense, Foglio 50, -----
Mapp. 658 esteso Ha. 00.02.33, RDE. 2,28, RAE. 2,65; -----
Mapp. 671 esteso Ha. 00.04.48, RDE. 4,39, RAE. 5,09; -----

= di piena proprietà della società "CA' MORGANTI S.R.L.", censita al Catasto Terreni del Comune di Parma come segue: --
Sez. San Pancrazio Parmense, Foglio 50, -----
Mapp. 670 esteso Ha. 00.15.88, RDE. 15,57, RAE. 18,04; -----
in piena proprietà ed 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 individuata all'interno della Scheda Norma B19 - Vigheffio - Via Soncini - lotto A5, i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, un edificio per la Slu massima di mq. 1.000,00, come indicata nel Piano Urbanistico Attuativo e calcolata ai sensi del RUE vigente, articolato in n. 16 alloggi, 16 cantine, 13 autorimesse e 14 posti auto in proprietà avente le caratteristiche di cui al successivo art.3. -----

3. I Soggetti Attuatori, si impegnano a possedere/avere l'iscrizione S.O.A. entro l'inizio dei lavori, per la categoria OG1 "Edifici 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. I Soggetti Attuatori dichiarano di essere a conoscenza

che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale convenzionata, anche ai sensi della legge 22.10.1971 n.865 e succ. mod. ed integrazioni. -----
La parte acquirente dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita degli alloggi che va a costruire, secondo quanto previsto e regolamentato dai successivi articoli. -----

----- **Articolo 3** -----

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

1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi sono desumibili dagli elaborati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale, autorizzati con permesso di costruire n.4058 del 20 novembre 2013 e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale. -----

2. La dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 mq di superficie utile calpestabile; la quota di superficie non residenziale (Snr) è calcolata con l'esclusione delle parti condominiali e nei limiti definiti dal RUE. -----

3. Viene dimostrata la flessibilità tipologica di aggregazione dei vani/appartamenti in questione per il 30% circa degli alloggi realizzati con superfici utili maggiori di 95 mq. -----

4. Per le varie tipologie di alloggio dovrà essere verificata la funzionalità abitativa mediante uno schema di arredamento. -----

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

6. "I requisiti energetici degli edifici (Indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale) compresi quelli aventi una Slu inferiore a 1000 mq, dovranno rispettare i limiti introdotti dalla DAL 156/08 e successive modificazioni ed integrazioni. 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 mascherate sui prospetti (applicazioni non in facciata o balconi con parapetti non "trasparenti").

7. 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 permesso di costruire. 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 dai soggetti attuatori o concessionario del PUA, secondo le condizioni definite dalla convenzione urbanistica. -----

----- **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 pubbliche 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. Ai sensi e per effetto della convenzione urbanistica, ed in particolare dell'art.7, i Soggetti Attuatori si impegnano a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria e quantificato in Euro 41.043,96 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. -----

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. I Soggetti Attuatori, oltre alla domanda di permesso di costruire, hanno inoltrato al Comune di Parma i seguenti elaborati progettuali: -----

- = progetto architettonico; -----
- = capitolato dei lavori; -----
- = computo metrico estimativo asseverato dal progettista; ----
- = quadro tecnico economico (QTE); -----
- = tabella calcolo della superficie complessiva vendibile; ---
- = tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di ciascuna unità immobiliare; -----

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 < o = del 15% -----	
della Sv totale -----	50%
= sottotetti non abitabili, ma fruibili > del 15% -----	
della Sv totale e per la quota eccedente il 15% -----	30%
= giardini in piena proprietà o di utilizzo calcolato -----	
in misura 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 422.429,28** quale valore dell'area determinato facendo riferimento al prezzo dell'area, ai sensi dell'art.12 delle N.T.A. della Variante al P.O.C. VIGENTE (ex art. 53.2 delle N.T.A. di RUE/POC) pari all'indennità di espropriazione considerata con l'accordo di cessione bonaria dell'area, così come definito ai sensi del D.P.R. 327/01 e L.R. 37/02, ovvero 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 2.071.738,02** quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato. I prezzi applicati alle singole voci del computo sono quelli stabiliti sull'ultimo quadrimestre considerato dalla Camera di Commercio di Parma. In ogni caso il valore al mq. di SV non potrà superare a livello di conteggio il limite di **Euro 1.287,39**. -----

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 301.684,55** quale: costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. n.15 del 2013 afferenti l'intervento di che trattasi (determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n.140 del

30/5/2000 e succ. integr.) più il costo derivato dal computo metrico estimativo asseverato dal progettista e desunto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, così come riportato nella convenzione urbanistica; -----

d. **Euro 633.605,81** per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23% 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 3.429.457,66** (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale (Sv) è pari a 1.609,25 mq. -----

3. Dalla somma di tutti gli elementi in possesso si stabilisce 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 2.131,08 al mq. di Sv arrotondato ad **Euro 2.131,00 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% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il costo complessivo della costruzione, di cui all'art. precedente. -----

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 migliorie non comporti un aumento del prezzo di cessione convenzionato superiore al 10%. 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'A.C in forma scritta, registrata e non cedibile sottoposta agli assegnatari degli alloggi: -----
= 10% al preliminare di vendita, con emissione della fideiussione a garanzia; -----

= 20% all'inizio dei lavori, con emissione della fideiussione a garanzia; -----
= 20% a sei mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia; -----
= 20% a dodici mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia; -----
= 20% a diciotto mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia; -----
= 10% alla consegna delle chiavi. -----

2. I pagamenti, effettuati oltre 30 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 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. Il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido per l'anno successivo alla data di fine lavori; successivamente verrà aggiornato in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione secondo la seguente formula: -----

$$----- P1 \times I2 -----$$

$$----- P2 = -----$$

$$----- I1 -----$$

dove: -----

P1 = prezzo di vendita iniziale definito con la convenzione edilizia (valido fino ad un anno dalla fine dei lavori) alla data di stipula della convenzione; -----

P2 = prezzo di vendita aggiornato; -----

I1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione alla data di stipula della convenzione; -----

I2 = 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% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la stipula della convenzione fino al 10° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 11° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 20° 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% 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 anni di locazione i locatari hanno la prelazione 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 purchè residenti in Italia da almeno due anni; -----

b) avere la 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; -----

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

= Primo componente ----- Euro 39.127,07

= Secondo componente il nucleo ----- Euro 16.768,74

= Terzo componente il nucleo ----- Euro 22.358,32

= Quarto componente il nucleo e successivi -- Euro 16.768,74

I limiti massimi di reddito imponibile annuo lordo massimo sopra indicati fanno riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 anni precedenti; dalla data di approvazione del presente schema di convenzione e quindi dal 2015, a tali massimali si applica annualmente l'adeguamento ISTAT del costo della vita. -----

2. Nel caso in cui i Soggetti Attuatori non riescano 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 ai Soggetti Attuatori con i requisiti di cui al comma 1. Dopo un anno dalla comunicazione di fine dei lavo-

ri, i Soggetti Attuatori potranno assegnare gli alloggi ancora disponibili anche a soggetti non in possesso dei soli requisiti reddituali del comma precedente. -----

3. I Soggetti Attuatori possono 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 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, a cura dei Soggetti Attuatori, per conoscenza all'Amministrazione Comunale. -----

8. Gli aventi causa dei Soggetti Attuatori, 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. I Soggetti Attuatori si obbligano 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
l'art.13 della presente convenzione, dichiarando in parti-
colare 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 co-
muni limitrofi; -----

d. si obbliga a rispettare le norme convenzionali relative
ai criteri per la determinazione e la revisione periodica
dei canoni di locazione nonché per la formazione dell'uten-
za. -----

e. si obbliga a trasmettere all'Amministrazione Comunale co-
pia del rogito/contratto di locazione sottoscritto. -----

----- **Articolo 15** -----

----- **Durata della convenzione.** -----

La presente convenzione vincola i Soggetti Attuatori ed i
suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa
previsti per la durata di anni 20 dalla data della stipula
della convenzione stessa. Successivamente a tale termine
sull'alloggio non graverà più alcuna limitazione di caratte-
re 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 dei Soggetti Attuatori, nonché trasfe-
rite nei successivi atti di compravendita. -----

----- **Art. 17** -----

----- **Obblighi del soggetto attuatore** -----

1. I Soggetti Attuatori, fatto salvo quanto previsto all'art
13 comma 3, si impegnano: -----

a) a vendere solo a quegli acquirenti i cui requisiti sog-
gettivi siano stati certificati dal Comune; -----

b) ad effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con
comunicazioni standard concordate con l'Amministrazione Co-
munale; -----

c) a garantire per un periodo di due mesi dalla stipula del-
la presente convenzione, con riferimento ad ogni singolo
edificio, la priorità di assegnazione per un 40% del totale
degli alloggi, arrotondato all'unità superiore, alle fami-
glie intese come società naturale fondata sul matrimonio
(art.29 costituzione) e per il restante 50% del totale, ar-
rotondato all'unità superiore, ai nuclei famigliari con fi-
gli minori, nuclei famigliari con invalidi con invalidità
superiore al 45%, ai nuclei famigliari che ospitano anziani
oltre i 70 anni, agli anziani oltre i 70 anni. Per nucleo
famigliare si intende, oltre al nucleo i cui componenti sia-
no uniti da vincolo matrimoniale il nucleo in cui la coabi-
tazione anagrafica sussista da almeno 3 anni. Dette famiglie
e nuclei famigliari devono anche risultare residenti nel Co-

mune di Parma da almeno 5 anni. -----

2. I Soggetti Attuatori si impegnano 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 mq. di SV. -----

3. Gli atti richiamati nella convenzione (progetto architettonico, capitolato dei lavori, computo metrico estimativo asseverato dal progettista, quadro Tecnico Economico (QTE), tabella calcolo della superficie complessiva vendibile, tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di ciascuna unità immobiliare) saranno consultabili dagli assegnatari presso l'Amministrazione Comunale, sul sito istituzionale dell'Ente, in quanto allegati all'atto deliberativo di approvazione dello schema di convenzione edilizia. -----

4. A completamento delle prenotazioni avvenute, la graduatoria, accompagnata da copia della richiesta di assegnazione, verrà trasmessa dai Soggetti Attuatori ai competenti uffici comunali, ai fini della verifica di cui al comma 1 lettera a). -----

5. A preliminari registrati i Soggetti Attuatori trasmetteranno ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari. -----

----- Art. 18 -----

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, allegato ai preliminari di vendita, nonché alla presente convenzione. I costi di tale attività sono a carico dei soggetti attuatori. L'importo di Euro 3.107,61 pari allo 0,15% del costo di costruzione di cui all'art.8 viene versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione tramite assegno bancario tratto da CA' MORGANTI S.R.L. su Cariparma Credit Agricole in data odierna n. 0206860238-00 all'ordine del COMUNE DI PARMA munito di clausola non trasferibile. -----

3. E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra il 5% ed il 8% del prezzo dell'alloggio di competenza, 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 realizzare dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione, 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 soli 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 prezzi, 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 (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, 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 ventimila euro (Euro 20.000,00). -----

8. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli art.8,9,11,12 della presente convenzione nel corso di validità è nulla per la parte di prezzo eccedente. -----

9. Ogni atto di compravendita stipulato a soggetti non in possesso 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.29 della legge regionale 30 luglio 2013 n.15, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, del 20% 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 comparanti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere. -----

----- * -----
E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto da persona di mia fiducia su tredici pagine e parte della

quattordicesima di quattro fogli è stato, da me notaio, letto ai comparenti i quali, in segno di approvazione, con me notaio lo hanno sottoscritto alle ore dieci e minuti quindici. -----

FIRMATI ALL'ORIGINALE: -----

BERTOLINI DANTE -----

BEDUZZI ANGELO -----

SORBA CARLO -----

ROMANI MARIA GRAZIA -----

----- MARCO MICHELI notaio -----