

Comune di Parma
Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Informativa -

**Modalità, Requisiti e Procedure per acquistare alloggi di
Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata di attuazione privata**

Il presente documento riguarda le modalità per acquistare gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata di attuazione privata, così come disciplinata nella convenzione tipo approvata con deliberazione di C.C. n. 140 del 28/09/2007.

Requisiti da possedere

1) **cittadinanza Italiana** oppure altro stato appartenente alla Unione Europea, oppure altro stato purchè residenti in Italia da almeno 2 anni e con regolare permesso di soggiorno, da possedere all'atto del preliminare:

2) **residenza nel Comune di Parma** nell'alloggio di edilizia convenzionata da assumere, al massimo, entro 60 giorni dal rogito; per avere priorità di prenotazione nell'assegnazione: avere la residenza nel Comune di Parma da almeno cinque anni;

3) **non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione** adeguata in Comune di Parma e Comuni limitrofi al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto. Per abitazione adeguata si intende l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, che in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente, abbia un indice di affollamento superiore o uguale a 0,8 (rapporto fra vani abitabili e componenti del nucleo familiare); oppure possedere un alloggio che sia stato dichiarato igienicamente non idoneo dall'autorità competente (AUSL – Igiene Pubblica Comune di Parma);

4) **reddito del nucleo familiare (che si andrà ad insediare nell'alloggio);**

Il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia non potrà superare il "reddito imponibile annuo lordo" dedotto dalla media degli ultimi tre anni disponibili ed è inteso come somma dei vari componenti:

- Nucleo composto da una sola persona € 39.519,01;
- Nucleo composto da due persone € 56.455,72;
- Nucleo composto da tre persone € 79.038,01;
- Nucleo composto da quattro persone € 95.974,72;
- Per i nuclei di oltre quattro persone il limite di reddito rimane a € 95.974,72.

I valori del reddito imponibile annuo lordo si possono riscontrare nei seguenti documenti:

- lavoratori dipendenti: mod. CUD, o mod. 730 o Modello Unico
- lavoratori autonomi: Modello Unico

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 con le caratteristiche di cui ai punti precedenti (vedere comma 3 art. 13 della convenzione tipo).

Modalità

Chi è intenzionato ad acquistare un alloggio di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed avendone i requisiti dovrà presentare, **successivamente alla stipula della convenzione tra il Comune di Parma e l'Impresa o la Cooperativa di riferimento**, una dichiarazione, redatta in tre copie secondo il modello di cui all'allegato B, che il Comune-Ufficio Protocollo provvederà a timbrare per presa visione: una copia resterà al richiedente, una copia al Comune e una copia dovrà essere in seguito consegnata **dall'interessato**, in sede di prenotazione/assegnazione, all'Impresa o alla Cooperativa che realizza l'intervento di proprio interesse, ovvero a chi è incaricato della sottoscrizione del compromesso di vendita.

Dalla sottoscrizione della convenzione edilizia, vige una priorità nella prenotazione o assegnazione del 90% degli alloggi a favore dei nuclei famigliari ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera c) della convenzione tipo.

Per nucleo famigliare si intende, oltre al nucleo i cui componenti siano uniti da vincolo matrimoniale, il nucleo in cui la coabitazione anagrafica sussista da almeno 3 anni: dette famiglie e nuclei famigliari devono anche risultare residenti nel Comune di Parma da almeno 5 anni.

In particolare:

1) per il 40% degli alloggi a favore:

- delle famiglie intese come società naturale fondata sul matrimonio (art. 29 costituzione)
- 2) per il 50% degli alloggi (pari a 20 alloggi su 40) a favore:
- dei nuclei famigliari con figli minori
 - dei nuclei famigliari con invalidi (invalidità superiore al 45%)
 - dei nuclei familiari con anziani oltre i 70 anni;
 - degli anziani oltre i 70 anni

Procedure

Il prezzo di vendita, fissato in convenzione all'art 9 comma 1, è fisso ed invariabile per tutta la durata dei lavori, così come indicato all'art. 8 comma 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”). Inoltre resta valido anche per l'anno successivo, così come indicato all'art. 11 comma 1 (“..il prezzo iniziale di convenzione (P1) resta valido per l'anno successivo alla data di fine lavori”).

Le modalità e i tempi di pagamento sono da attuare come indicato dall'art 10 comma 1, e con le seguenti scadenze:

- 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

Nel caso in cui la vendita venga pattuita con modalità diverse da quelle sopraindicate, i prezzi potranno essere incrementati, come prescritto all'art 10 comma 2, applicando il tasso di sconto Bce al momento del versamento + 3 punti, dalla data in cui doveva verificarsi il versamento fino a quella in cui effettivamente si verifica.

L'indice Istat nazionale riferito al costo di costruzione scatta, invece, dal secondo anno successivo la fine dei lavori e va applicato ai sensi dell'art. 11 comma 1, al netto degli interessi eventualmente applicati.

$$P2 = \frac{P1 \times I2}{I1}$$

dove:

P1 = prezzo di vendita iniziale 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.

Forme di compravendita effettuate diversamente da come indicato in convenzione sono suscettibili di penali così come indicato all'art. 18 della convenzione di riferimento.

I soggetti attuatori ai sensi dell'art. 10 comma 1 della convenzione tipo rilasceranno idonea fidejussione a garanzia di tutti i pagamenti che saranno effettuati dall'acquirente (ai sensi Legge 210/04 art. 3 comma 1 lettera c) esclusi i pagamenti da corrispondersi a rogito o che non saranno effettuati prima del rogito in quanto coperti da prefinanziamento su mutuo ipotecario.

Il Prezzo di convenzione, è il prezzo medio di vendita degli alloggi ed accessori stabiliti dalla convenzione approvata dalla Giunta Comunale tra Soggetto Attuatore e Comune di Parma e dovrà essere stabilito prima di qualsiasi assegnazione o compromesso.

Nota Bene: la Convenzione avrà validità 20 anni, per tale periodo dovranno essere rispettati i contenuti prescrittivi della convenzione stessa pena l'annullamento degli atti di compravendita e l'applicazioni delle sanzioni economiche previste.

Maggiori Informazioni

L'autocertificazione depositata e necessaria per acquistare l'alloggio verrà verificata secondo le procedure in atto nell'Amministrazione Comunale. Si ricorda che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico, è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia.

L'esibizione in un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso.

Le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e le dichiarazioni rese per conto delle persone indicate nell'art. 4, comma 2, sono considerate come fatte a pubblico ufficiale.

Ulteriori informazioni si potranno chiedere telefonando al n. **0521/218232** oppure **0521/031804** (dal lunedì al venerdì h.9.00 – 13.00).

Anche secondo quanto pubblicizzato sulla stampa locale gli interessati potranno contattare le imprese e le cooperative che hanno già sottoscritto la convenzione o che sono in procinto di sottoscriverla al fine di conoscere puntualmente l'offerta abitativa.