

Modifica di convenzioneProgramma di edilizia residenziale pubblica

relativa agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata di attuazione privata di cui all'art.12 delle N.T.A. del vigente P.O.C (ex art.53 delle NTA del RUE/POC) - regolante i rapporti tra Comune di Parma e soggetti attuatori per l'esecuzione del piano integrato denominato "Santa Margherita" lotto 8B

## R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno duemilaquindici. Il giorno di martedì ventidue del mese di dicembre

(22 dicembre 2015)

in Parma (PR), via Verdi n. 6,

avanti a me, dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,

sono presenti i signori:

Ing. Dante Bertolini, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il giorno 26 gennaio 1955, domiciliato per la carica in Parma (PR), strada della Repubblica n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente titolare del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e di Dirigente "ad interim" del Servizio Urbanistica (tale nominato con decreto del Sindaco del Comune di Parma rep. DSFP/2014/71 del 24 dicembre 2014 – P.G. n. 241961 – che, in copia conforme all'originale, trovasi allegato all'atto ai miei rogiti in data 30 aprile 2015, rep. n. 51973/23075, registrato a Parma in data 8 maggio 2015 al n. 5902, ivi trascritto in data 11 maggio 2015 al n. 6628 reg. part.) in nome e per conto del  
- "**COMUNE DI PARMA**", con sede in Parma (PR), strada della Repubblica n. 1 (c.f. 00162210348), in seguito denominato anche "Comune";

in conformità agli artt. 107 e 109 del D.Lgs 18/8/2000 n. 267 e legittimato ai sensi dell'art. 87

dello Statuto Comunale, nonché in esecuzione di deliberazione di Giunta Comunale n. GC-2015-390 in data 18 dicembre 2015 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto con lettera "A";

dott. Davide Dallargine, nato a Reggio Emilia (RE) il giorno 4 settembre 1969, domiciliato per la carica in Roccabianca (PR), via Padana n. 9/c, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione in nome e per conto di

- "**BUOZZI & C. COSTRUZIONI - S.r.l.**", con sede legale in Roccabianca (PR), via Padana n. 9/C, capitale sociale euro 12.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Parma: 02201210347 (R.E.A. PR-218985) (in seguito denominata anche "Soggetto Attuatore" o "Concessionario");

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 23 ottobre 2015 il cui verbale, in estratto ma me certificato conforme all'originale in data odierna, rep. n. 54076, si allega al presente atto con lettera "B".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io notaio sono certo, assumendone la piena responsabilità,

premesse:

A) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 75 del 10 giugno 2008, ha approvato il piano 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 ai miei rogiti rep. n. 20198/10095, 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 ai miei rogiti in data 12 aprile 2011, rep. n. 34947 / 16148, registrato a Parma in data 9 maggio 2011 al n. 7636, ivi trascritto il giorno 11 maggio 2011 al n. 6338 reg. part.);

C) che il Soggetto Attuatore ha ottenuto dal Comune di Parma il rilascio del permesso di costruire n. 1209/2013 in data 23 settembre 2013 ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m. sull'area edificabile di sua proprietà destinata ad edilizia residenziale pubblica convenzionata per la realizzazione di una palazzina denominata "Palazzina B" nel lotto 8 di n. 14 alloggi, n. 14 cantine, n. 14 autorimesse e n. 9 posti auto coperti destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata pari a mq. 1.323,74 di SLU e di mq 5.718,00 di SF;

D) che successivamente in data 3 febbraio 2014 è stata sottoscritta tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Parma, la relativa convenzione edilizia ai miei rogiti rep. n. 47404/21156 (registrato a Parma in data 4 marzo 2014 al n. 2834, ivi trascritto in data 4 marzo 2014 al n. 2946 reg. part.) regolante gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata del lotto 8B;

E) che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Parma per la medesima palazzina di cui al lotto 8B in data 6 novembre 2015 la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n. 3189/2015, in corso di istruttoria, per la variazione del numero delle unità immobiliari da convenzionare che diventano: n. 13 (tredici) alloggi, n.14 (quattordici) cantine, n.13 (tredici) autorimesse, n. 4 (quattro) posti auto coperti e n. 6 (sei) posti auto scoperti;

F) che la presente convenzione quindi sostituisce ed annulla la precedente stipulata in data 3 febbraio 2014 con il citato mio atto rep. 47404/21156, salvo mantenere validi gli atti e gli adempimenti fino ad ora espletati per effetto della convenzione della suindicata convenzione del 3 febbraio 2014 (obblighi di pubblicazione, compromessi, versamenti, ecc.);

G) che per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 29 della legge regionale del 30 luglio 2013 n. 15 e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 30 della stessa legge;

H) che il Soggetto Attuatore, a seguito del rilascio del permesso di costruire presentato il 17 aprile 2013, ha già provveduto al versamento della somma di euro 36.246,76 (trentaseimila duecentoquarantasei/76) e ha consegnato, per l'importo di euro 11.561,69 (undicimilacinque-

centosessantuno/69), una garanzia fidejussoria per oneri di urbanizzazione secondaria e che con la SCIA n. 3189/2015 del 6 novembre 2015 l'Ufficio competente ha provveduto al ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, in riferimento agli artt. 1.3.1 e 2.1.2 comma 8 di RUE vigente, che ammontano ad euro 22.649,18 (ventiduemila seicentoquarantanove/18);

I) che gli adempimenti relativi alla pubblicizzazione dell'intervento, alle modalità di presentazione delle richieste ed il termine nel quale era possibile inoltrare la prenotazione finalizzata all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, sono già stati effettuati per effetto della precedente convenzione edilizia sottoscritta il 3 febbraio 2014;

L) che lo schema della presente convenzione disciplinante gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata all'interno del Piano Integrato denominato "S. Margherita" è stato deliberato dalla Giunta Comunale in data 18 dicembre 2015 con atto n.GC-2015-390 come sopra allegato sub. "A" al presente atto;

premesse altresì

M) che il Soggetto Attuatore ha provveduto all'accatastamento della "Palazzina B" nel lotto 8 su porzione dell'area attualmente distinta al Catasto Terreni di Parma, sezione di San Lazzaro Parmense, al foglio 44 mappale 363 di ha. 0.57.18 (che deriva dal mappale 312 a seguito di denuncia di cambiamento nello stato dei terreni "tipo mappale" prot. n. PR0165233 in data 27 marzo 2015);

tutto ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

1) Il Comune e il Soggetto Attuatore, a seguito della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n. 3189/2015, convengono di modificare il contenuto della Convenzione ERP citata alla lettera D) delle premesse del presente atto e precisamente limitatamente al numero degli

alloggi, delle autorimesse e dei posti auto destinati a edilizia residenziale pubblica convenzionata che passano

- quanto agli alloggi da 14 (quattordici) a 13 (tredici);

- quanto alle autorimesse da 14 (quattordici) a 13 (tredici);

- quanto ai posti auto da 9 (nove) a 4 (quattro) coperti e 6 (sei) posti auto scoperti,

precisandosi che le cantine restano attestate a 14 (quattordici) come nella precedente convenzione.

2) Il Comune e il Soggetto Attuatore danno atto che la “Palazzina B” nel lotto 8 destinata a edilizia residenziale pubblica convenzionata è oggi catastalmente individuata al Catasto Fabbricati di Parma, sezione urbana e zona censuaria 2, al foglio 44 mappale 363, come segue:

- quanto a n. 12 (dodici) alloggi con annesse cantine, con i subalterni dal n. 39 al n. 45 e dal n. 47 al n. 51;

- quanto a un alloggio senza cantina, con il sub. 46;

- quanto a n. 2 (due) cantine/locale deposito, con i subb. 52 e 29;

- quanto a n. 13 (tredici) autorimesse, con i subb. dal n. 12 al n. 19 e dal n. 24 al n. 28;

- quanto a n. 4 (quattro) posti auto coperti, con i subb. dal n. 20 al n. 23;

- quanto ai n. 6 (sei) posti auto scoperti, con i subb. 31, 30, 36, 37, 35 e 34.

3) Le Parti, a seguito di quanto sopra convenuto, convengono di sostituire il testo della precedente convenzione sottoscritta in data 3 febbraio 2014 (con il citato mio atto rep. n. 47404/21156) con il seguente nuovo testo formato da diciotto articoli che viene qui di seguito riportato (ad eccezione delle premesse), testo comprensivo delle modifiche convenute all’articolo 1 del presente atto e dei dati catastali degli alloggi e accessori, e che risulta del seguente preciso tenore

*“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 convenzionata (in piena proprietà) su lotto di terreno distinto al Catasto Terreni di Parma, sezione di San Lazzaro Parmense, al foglio 44 mappale 363 (già mappale 312) ente urbano di ha. 0.57.18, 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 8 Palazzina B, il Soggetto Attuatore sta realizzando, in ottemperanza alla presente convenzione, un edificio per la SLU massima di mq. 1198,18, come indicata nell'ultimo titolo edilizio presentato il 6.11.2015 n.3189, qui ricalcolata ai sensi degli artt. 1.3.1 e 2.1.2 comma 8 RUE vigente, con n. 13 (tredici) alloggi in diritto di proprietà aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 3.*

*3. Il Soggetto Attuatore si era impegnato a possedere 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. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale pubblica convenzionata, anche ai sensi della legge 22.10.1971 n° 865 e succ. mod. ed integrazioni. Il Soggetto Attuatore dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compra-*

*vendita degli alloggi che andrà a costruire, secondo quanto previsto e regolamentato dai successivi articoli.*

*5. In presenza di mutuo agevolato Statale o Regionale, gli alloggi potranno essere venduti ai soli soggetti in possesso dei requisiti prescritti dai decreti esplicativi ministeriali e/o regionali.*

### *Articolo 3*

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

*1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale autorizzati con permesso di costruire (in sigla "PDC") n. 1209/2013 del 17 aprile 2013 (rilasciato in data 23 settembre 2013 e ritirato in data 30 settembre 2013) e successiva SCIA n.3189 del 06.11.2015, rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.*

*2. La dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 (centodieci) mq. di superficie utile calpestabile; la quota di superficie non residenziale (in sigla "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 (trenta) per cento circa degli alloggi realizzati con superfici utili maggiori di 95 (novantacinque) 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 e 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 (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”).*

*7. 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 dalla convenzione urbanistica citata in premessa come successivamente modificata.*

#### *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 urbanizza-*



zione 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. Il Soggetto Attuatore ha già versato il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria originariamente quantificato in euro 36.246,76 (trentaseimila duecentoquarantasei/76) e ha consegnato, per l'importo di euro 11.561,69 (undicimilacinquecentosessantuno/69), una garanzia fidejussoria per oneri di urbanizzazione secondaria e con la SCIA n. 3189/2015 del 6 novembre 2015 l'Ufficio competente ha provveduto al ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, in riferimento agli artt. 1.3.1 e 2.1.2 comma 8 di RUE vigente, che ammontano ad euro 22.649,18 (ventiduemila seicentoquarantanove/18).

#### *Articolo 8*

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

1. Il Soggetto Attuatore, al momento della richiesta di variante alla convenzione edilizia precedentemente stipulata, oltre agli estremi del PDC e della SCIA, ha inoltrato al Comune in data 6 novembre 2015 prot. gen. 208996 gli elaborati progettuali che sono:

- *planimetria generale di inquadramento dell'intervento;*
- *progetto architettonico esecutivo;*
- *capitolato dei lavori;*
- *computo metrico estimativo asseverato da professionista abilitato (con applicati i prezzi della CCIAA di Parma sull'ultimo quadrimestre disponibile rispetto al momento del deposito del progetto) da cui si desume il reale importo dei lavori;*
- *quadro tecnico economico QTE ;*

- *tabella riassuntiva indicante il calcolo della superficie complessiva vendibile ed 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 ≤ al 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 esclusivo 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 586.885,60 (cinquecentoottantaseimila ottocentoottantacinque/60), quale valore dell'area determinato facendo riferimento al prezzo dell'area (ai sensi dell'art. 12 delle NTA*

della Variante 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 2.711.893,56 (due milioni settecentoundicimila ottocentonovantatre/56) quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante dall'applicazione dell'importo unitario massimo previsto dalla convenzione edilizia tipo, euro 1.293,83 (milleduecentonovantatre/83), alla superficie vendibile di 2.096.02 mq.

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 316.272,38 (trecentosedicimila duecentosettantadue/38) più euro 22.649,18 (ventiduemila seicentoquarantanove/18) quale incidenza sulla slu delle opere di urbanizzazione primaria / secondaria dell'intero comparto, derivato dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato derivato dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato al relativo permesso di costruire, così come riportato nella convenzione urbanistica come successivamente modificata, e per gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi della L.R. 15 del 2013;

d. euro 838.068,15 (ottocentotrentottomila sessantotto/15) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23 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 4.474.371,88 (quattro milio-

ni quattrocentosettantaquattromila trecentosettantuno/88) (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale (Sv) è pari a 2.096,02 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 2.134,70 (duemilacentotrentaquattro/70) arrotondato ad euro 2.134.00 (duecentotredicimilaquattrocento) 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 sorgere 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 Con-cessionario 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 (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 (PI) 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 co-*

struzione secondo la seguente formula:

$$P1 \times I2$$

$$P2 = \frac{\quad}{\quad}$$

$$I1$$

dove:

*P1* = prezzo di vendita iniziale alla data di stipula della convenzione, valido fino ad un anno dalla fine dei lavori;

*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 (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 (cinque decimi) 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 e ss.mm.ii.applicando il regime del contratto libero con la limitazione del canone che non può superare il tetto del 4,5 (quattro e cinque decimi) 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



cazione 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 co-



*struiti 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 criteri 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.

Si impegna altresì, se gli adempimenti non sono già stati espletati in ragione della precedente convenzione edilizia del 3 febbraio 2014:

b) ad effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con comunicazioni 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 famigliari 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 fami-

gliari 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. A rogiti avvenuti, il Soggetto Attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari entro 30 (trenta) giorni dalla data del trasferimento.

4. Gli atti richiamati nella convenzione (planimetria generale, progetto architettonico, computo metrico, tabelle, ecc.) saranno consultabili dagli assegnatari presso l'Amministrazione Comunale

5. A completamento delle prenotazioni avvenute, la graduatoria, accompagnata da copia della richiesta di assegnazione, verrà trasmessa dal Soggetto Attuatore ai competenti uffici comunali.

6. A rogiti avvenuti il Soggetto Attuatore trasmetterà 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. 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 preliminari di vendita. I costi di tale attività sono a carico del Soggetti Attuatore.

L'importo di euro 3.964,57 (tremilanovecentosessantaquattro/57), pari allo 0,15 (quindici centesimi) per cento del costo di costruzione di cui all'art. 8 e comunque non inferiore a euro

500,00 (cinquecento/00), è stato versato contestualmente alla sottoscrizione della precedente convenzione mediante bonifico bancario eseguito presso "Banca Passadore s.p.a." in data 3 febbraio 2014.

3. E' previsto a carico del Concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra il 5 (cinque) per cento e l' 8 (otto) per cento 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 applicata 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 euro 20.000 (ventimila).

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 30.07.2013 n. 15, 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.

Le parti mi dispensano espressamente dal dare lettura dei documenti allegati al presente atto.

Allegato "A": delibera di Giunta.

Allegato "B": delibera Cda Soggetto Attuatore.

Io Notaio – richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da per-

sona di mia fiducia ed in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dodici e minuti quarantacinque; consta il presente atto di sei fogli per ventuno facciate e fino a questo punto della ventiduesima pagina.

F.to: Dante Bertolini.

F.to: Davide Dallargine.

F.to: Carlo Maria Canali.