

COMUNE DI PARMA
SETTORE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E EDILIZIA
SCHEMA DI CONVENZIONE TRA COMUNE DI PARMA E _____
IN APPLICAZIONE ALLA DELIBERA DI C.C. N. 59/2016

Il giorno del mese di..... dell'anno in

avanti a me dott. sono presenti:

il signor _____ nato a _____ (___) il ___/___/___ c.f. _____ residente a _____ (___)

– CAP _____ - via _____ n. ___ che interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante della ditta

_____ P.I. _____ con sede in _____ (___) – CAP _____ - via _____

n. _____

e

il sig., nato a il

c.f....., residente per la carica in Parma, strada Repubblica 1, che interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Attività Produttive e Edilizia, in conformità all’art. 107 e 109 del D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell’art. 87 dello Statuto del Comune di Parma;

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

premettono

- che il signor nella sua qualità di proprietario di unità immobiliare sita in Parma, Stradello Corsini n. 1, ha presentato in data 20/02/2023 con P.G. n. 31206, al Comune di Parma, il titolo edilizio CILA n. 381/2023 per il cambio d’uso da Uso “Ugc” Ufficio ad uso “Ufa” Civile abitazione Residenziale convenzionata ai sensi della L.R. 15/2013 e L.R. 23/2004;

- che l’immobile oggetto del titolo edilizio è distinto nel catasto fabbricati del Comune di Parma alla sezione 004 (San Pancrazio) foglio n. 24 particella n. 713 sub 1 categoria A/10 oltre accessorio, e autorimessa distinta nel catasto fabbricati del Comune di Parma alla sezione 004 (San Pancrazio) foglio n. 24 particella n. 713 sub 13 categoria C/06 come indicato negli elaborati di progetto presentati ed allegati alla presente convenzione;

- che, l’immobile oggetto di convenzione risulta realizzato e successivamente ristrutturato/modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 651/2003 rilasciato il data 13/10/2003;

- DIA edilizia di variante n. 1162/2006 depositata in data 10/03/2006;

- Dichiarazione di Abitabilità ed Agibilità n. 212/2007 del 13/07/2007;
- SCIA di cambio d'uso parziale n. 1372/2019 depositata in data 24/05/2019.
- che, ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 59/2016 del 12/07/2016 intende avvalersi della possibilità di convertire n. 1 (una) unità immobiliare inizialmente destinata ad ufficio in abitazione oltre a n. 1 (una) unità immobiliare destinata ad autorimessa da convenzionare;
- che il signor, nella sua qualità di proprietario, che d'ora in avanti nel presente atto viene nominata concessionario, intende convenzionarsi ai sensi dell'art.7 della L. 10/1977, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione degli alloggi, prezzi di vendita determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art.8 della citata legge;
- che si allega alla presente convenzione la seguente documentazione:
 - Elaborati grafici con individuazione della superficie vendibile e u.i. da convenzionare;
 - Computo metrico estimativo per individuazione del costo di costruzione;
 - Planimetrie catastali u.i. da convertire.

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

Articolo 1 Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Le caratteristiche del nuovo alloggio risultano dagli elaborati costituenti il progetto allegati alla presente convenzione e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione.

Il numero degli alloggi totali concessionati e di quelli convenzionati è indicato negli elaborati di progetto.

Articolo 3 Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sulla pratica edilizia.

Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Articolo 4

Opere di urbanizzazione primaria

Poiché il lotto è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (non realizzate dal concessionario) così come sono descritte al punto 1.1 della delibera di C.R. n.1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera n.140/77 del 30/05/2000, risulta essere stato versato il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, quantificato in € **18.452,72**, ai sensi del punto 1.7.3 della medesima delibera regionale.

Articolo 5

Opere di allacciamento ai pubblici servizi

Ai sensi del secondo comma, art.16 del DPR 380/01 e s.m.i, 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, etc., per i tratti 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 6

Opere di urbanizzazione secondaria

Risulta inoltre essere stato versato il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.16 del DPR 380/01 e s.m.i) e quantificato in € **33.119,47** ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n.49 del 10 aprile 1998, così come recepito con delibera comunale n. 140/77 del 30/05/2000, versati in unica soluzione ovvero in forma dilazionata, con fidejussione a garanzia della parte non versata secondo quanto stabilito con Delibera Comunale in attuazione dei punti 1.8.1. e 1.8.2 della citata delibera regionale sul contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione.

Articolo 7

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi in Convenzione che compongono l'edificio, riferito alla superficie vendibile (Sv), si ottiene computando:

muro esterno	100,00%
superficie netta di calpestio	100,00%
divisorie interne dell'appartamento	100,00%
divisorie fra le unità immobiliari e fra queste e la parti comuni	50,00%
balconi a mensola	50,00%
verande, logge, chiuse su tre lati	100,00%
scale interne all'alloggio	100,00%
autorimesse	50,00%
cantine	50,00%
sottotetti non abitabili, ma fruibili \leq del 15% della Sv totale	50,00%
sottotetti non abitabili, ma fruibili $>$ del 15% della Sv totale e per la quota eccedente il 15%	30,00%
giardini in piena proprietà o di utilizzo calcolati in misura effettiva e rapportati alla Sv	5,00%
posti auto di superficie extra standard, calcolati in misura effettiva e rapportati alla Sv	10,00%

ed è costituito dalla seguenti voci al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale:

- a) € 42.961,80, quale valore reale dell'area determinato con la seguente modalità: si è considerata un'incidenza di costo dell'area pari a 387,50 €/mq sulla Superficie di Vendita (Sv) espressa ai fini di Convenzione, considerando tale valore pari al 25% di incidenza sul Valore di vendita di alloggi residenziali (abitazioni civili, stato conservativo normale, valore mercato massimo, 1° semestre 2022 Zona D3) dedotto dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Parma maggiorato fino a euro 95,00/mq di Sv per le particolari e dimostrate caratteristiche tipologiche, di conservazione e di finitura;
- b) € 70.293,28, quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato. I prezzi da applicare alle singole voci del computo sono quelli stabiliti sull'ultimo quadrimestre considerato dalla Camera di Commercio di Parma. In ogni caso tale valore non potrà superare il limite di €. 1.527,18/mq di Sv, corrispondente al valore definito con la delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 28/9/2007 valido alla data di approvazione della bozza della presente convenzione, aggiornato per il 2023, sulla base della variazione ISTAT sul costo delle costruzioni, con Determinazione Dirigenziale n. 2023-902 del 24/04/2023, e per

il caso di specie è pertanto sostituito dal costo massimo per cessioni alloggi ammontante ad €135.980,11;

c) € 4.418,80, quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera di Consiglio Comunale n. 140/77 del 30/05/2000;

d) € 23.534,78 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., corrispondente al 20% delle voci che precedono (a+b+c).

Pertanto il Costo Complessivo della porzione della costruzione oggetto della presente Convenzione ammonta a € 135.980,11 (Eurocentotrentacinquemilanovecentoottanta/11) mentre la Superficie Vendibile totale oggetto di convenzione è pari a mq 89,04, così suddivisa:

- unità immobiliare D – Piano terra, mq 80,63;
- autorimessa 3 - Piano seminterrato, mq 8,41.

Articolo 8 **Prezzo di cessione degli alloggi**

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente Convenzione, ottenuto dividendo il Costo Complessivo di cui al precedente art. 7, per la Superficie vendibile totale (Sv) è determinato in €1.585,90 arrotondato a € 1.586,00 (Euromillecinquecentoottantasei/00) al mq di Sv.

Articolo 9 **Revisione del prezzo di cessione degli alloggi**

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

- 1) parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);
- 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 e fino al 20° anno, termine di validità della convenzione (L.392/78, art.20, comma 1).

Articolo 10 **Criteri per la determinazione dei canoni di locazione**

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4,5% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 8 ed aggiornato ai sensi dell'art. 9.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

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.

Articolo 11 **Formazione dell'utenza e assegnazione degli alloggi come “prima casa”**

1. Tutti gli alloggi realizzati relativi alla presente convenzione debbono essere in ogni caso ceduti o locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) avere cittadinanza italiana o di uno stato appartenente alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché residenti in Italia da almeno due anni;
- b) avere la residenza nel Comune di Parma 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	€ 44.962,52
• Secondo componente il nucleo	€ 19.269,63
• Terzo componente il nucleo	€ 25.692,86
• Quarto componente il nucleo e per ogni successivo	€ 19.269,63

I limiti massimi di reddito imponibile annuo lordo 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 , a tali massimali si applica annualmente l'adeguamento ISTAT del costo della vita.

2. Nel caso in cui il soggetto attuatore non riesca ad assegnare entro sei mesi dalla stipula della convenzione 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 stipula della convenzione 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%, gli alloggi ad enti, persone fisiche o giuridiche, con l'impegno che l'acquirente proceda alla locazione nelle forme ed all'utenza con le caratteristiche individuate al precedente comma 1.
4. Ai fini del requisito di cui alla lett. c) del comma 1, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, che in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, abbia un indice di affollamento non inferiore a 0,8 (vani abitabili/componenti del nucleo familiare anagrafico); tale criterio non viene applicato agli alloggi che siano stati dichiarati igienicamente non idonei dall'autorità competente.
5. I requisiti di cui sopra, dovranno essere posseduti o all'atto del preliminare d'acquisto oppure all'atto del rogito.
6. Nel caso di nucleo familiare con alloggio goduto in proprietà o in diritto di superficie, qualora uno dei componenti, anche titolare di alloggio in nuda proprietà, intenda acquistare un nuovo alloggio dovrà dichiarare e documentare la costituzione di un nuovo nucleo familiare dopo l'assegnazione dell'alloggio.
7. Gli atti di compravendita o di locazione stipulati durante la vigenza della presente convenzione dovranno essere trasmessi per conoscenza all'Amministrazione Comunale.
8. Gli aventi causa del soggetto attuatore, così come i soggetti assegnatari degli alloggi costruiti da cooperative d'abitazione a proprietà divisa, potranno a loro volta alienare o locare gli alloggi solo ai soggetti di cui al presente articolo per tutta la durata della convenzione.

Art. 12

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. 8, 9, 10 e 11 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. 11 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 13

Durata della convenzione

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula.

Il concessionario nel caso di recessione prima del termine ventennale suddetto deve presentare pratica di cambio d'uso dato che l'unità oggetto della convenzione perde l'uso a residenza.

Articolo 14

Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario e trascritte nei successivi atti.

Articolo 15

Sanzioni

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione di cui agli artt. 8, 9 e 10 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della legge 28/01/77, n. 10 e s.m.i..

L'annullamento o la decadenza della pratica edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione nonché l'inefficacia del cambio d'uso a residenza.