



COMUNE DI PARMA

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE EDILIZIA DISCIPLINANTE GLI INTERVENTI DIRETTI DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) CONVENZIONATA RELATIVAMENTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE

regolante i rapporti tra Comune di Parma e Soggetti Privati Attuatori – d’ora in poi Soggetto Attuatore – per l’esecuzione di edificio residenziale sociale ERS di proprietà privata su area privata ubicata all’interno del Masterplan di cui all’Accordo Operativo (AO)/Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)/Intervento diretto denominato _____ – Lotto n. ____

L’anno _____ il giorno _____ del mese di _____ avanti a me notaio _____ sono presenti:

- il signor _____ che interviene nel presente atto in qualità di _____ del Comune di Parma, in conformità agli artt.107 e 109 del D.lgs. 18/8/2000 n.267 e legittimato ai sensi dell’art. 79 dello Statuto Comunale, nonché dalla Determinazione Dirigenziale n. _____ del ____/____/____

e

- il signor _____ legale rappresentante dell’Impresa di Costruzioni/Società Immobiliare/Cooperativa di Abitazione successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede in _____ via _____ n. _____ ed in virtù dei poteri conferitogli mediante _____

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

PREMESSO

che il Consiglio Comunale/Giunta Comunale, con delibera n. _____ del _____, ha approvato la Convenzione Urbanistica del AO/PCC denominato _____, all’interno del quale si trova il Lotto n. _____, che comporta la realizzazione di circa _____ alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata pari a mqdi SLU e mq di Sf..... ;

che in data presso il Notaio Rep. Reg. è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica dell’AO/PCC;

che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Parma in data _____ la richiesta per il rilascio del permesso di costruire (PdC)/la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi della L.R. 14/2018 e s.m. sull’area edificabile di propria proprietà destinata ad edilizia residenziale

sociale convenzionata per la realizzazione di una palazzina di n alloggi destinati ad edilizia residenziale sociale convenzionata di attuazione privata pari a mq di SLU e di mq di Sf;

che per effetto della presente convenzione edilizia, il contributo di cui all'art. 29 della legge regionale del 30/12/2013 n. 15 e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 32 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);

che il rilascio del PdC/SCIA è subordinato alla sottoscrizione per atto pubblico della presente convenzione edilizia;

che il Soggetto Attuatore a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. del (oppure) Segnalazione Certificata di Inizio Attività o atto equivalente dovrà provvedere al pagamento della quota parte di oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria (solo se dovuti) ammontanti a euro , secondo le modalità previste dal Comune;

che sarà dato avviso pubblico del rilascio del Permesso di costruire/SCIA presso l'albo pretorio e sul sito internet del Comune;

che saranno specificate le modalità di presentazione delle richieste ed il termine dal quale sarà possibile inoltrare la prenotazione finalizzata all'assegnazione degli alloggi;

che lo schema della presente convenzione edilizia disciplinante la realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale sociale convenzionata in diritto di proprietà è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. del ;

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 edilizia prevede la nuova costruzione/il recupero di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Convenzionata di attuazione privata individuato/i al NCT/NCEU del Comune di Parma sez. ____ al foglio ____ particella/e n. ____, in piena proprietà 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 e/o immobile di proprietà privata sopra descritta il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione edilizia e alle prescrizioni della convenzione urbanistica richiamata in premessa, un edificio avente una Superficie Lorda SL massima di m² _____, come indicata nel PdC/SCIA n..... e calcolata ai sensi del PUG vigente, con n. ____ minimo di alloggi in diritto di proprietà, n.....cantine, n.....autorimesse, n.....posti auto, avente le caratteristiche di cui al successivo art. 3, e come indicati nelle planimetrie di vendita allegate alla Determinazione Dirigenziale n...del.....
3. Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori deve possedere in proprio Attestazione S.O.A. – categoria 0G1 “Edifici civili e industriali” – per una classe soddisfacente l'importo dei lavori previsto o in subordine deve appaltare i lavori di costruzione ad Imprese o Cooperative

di costruzione dotate di iscrizione S.O.A. sempre per la categoria e gli importi sopra indicati: in ogni caso la normativa di riferimento applicabile è il D.Lgs. 36/2023 Codice dei contratti pubblici e s.m.i.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale sociale (ERS) convenzionata di attuazione privata, 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.
5. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia finanziato – in tutto o in parte – da contributi pubblici di provenienza regionale e/o statale, l'edilizia che si va a realizzare assume la caratteristica di edilizia convenzionata ed agevolata/sovvenzionata: pertanto, in mancanza di uno specifico Schema convenzionale tipo approvato con apposito atto, gli alloggi potranno essere venduti ai soli soggetti in possesso dei requisiti prescritti dagli specifici bandi di finanziamento regionali/statali.

Articolo 3

Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a progettare e realizzare gli interventi edilizi adottando soluzioni costruttive, tecnologiche e tipologiche improntate ai principi di sostenibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, durabilità, funzionalità ed economicità dell'opera, nel rispetto della destinazione sociale e delle finalità di contenimento dei costi proprie dell'edilizia convenzionata, in riferimento ai limiti reddituali dell'utenza finale. A tal fine dovranno essere privilegiati materiali e finiture di qualità adeguata e prestazioni coerenti con gli obiettivi di efficienza e manutenzione nel tempo, evitando l'impiego di elementi, lavorazioni o dotazioni con caratteristiche riconducibili agli standard qualitativi tipici dell'edilizia libera di mercato e non strettamente necessari al conseguimento dei requisiti prestazionali dell'intervento. Il Comune, nell'ambito delle procedure di approvazione dei livelli progettuali e dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, valuta la conformità delle soluzioni progettuali ai suddetti principi e obiettivi, riservandosi di richiedere le modifiche e gli adeguamenti ritenuti necessari al fine di garantirne il pieno rispetto.
2. Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano pertanto dagli elaborati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale ed autorizzati con PdC/SCIA n. ____/____ del ____/____/____ e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.
3. Gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico diretto dovranno avere le caratteristiche tecniche stabilite dalle delibere regionali o dalle leggi nazionali inerenti il finanziamento stesso.
4. Fatte salve le condizioni riportate nel precedente comma, la dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 mq di superficie utile SU;
5. Deve essere dimostrata la flessibilità tipologica dei piani dell'immobile, mediante l'aggregazione e/o la disaggregazione delle unità abitative, tale da consentire la realizzazione di diverse configurazioni distributive (monolocali, bilocali, trilocali, quadrilocali, ecc.), garantendo in ogni caso l'invarianza della Superficie Vendibile (SV) complessiva dell'edificio.
6. Gli alloggi dovranno comunque rispondere per quanto riguarda le singole unità immobiliari ai requisiti prescrittivi minimi di dotazioni come definiti nel Capitolato dei lavori redatto dal Soggetto Attuatore in conformità alle vigenti normative e depositato agli atti dell'Amministrazione Comunale: tale Capitolato dei lavori dovrà essere allegato ai preliminari

di compravendita;

Articolo 4

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli del relativo Permesso di Costruire e/o SCIA. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed all'ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni normative della legislazione sovraordinata (regionale e/o statale).

Articolo 5

Opere e oneri di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono, in via ordinaria, realizzate direttamente dal concessionario dell' AO / PCC, secondo le condizioni definite dalla convenzione urbanistica.

In caso di intervento diretto sarà corrisposto l'onere tabellare di Urbanizzazione Primaria U1 vigente, se dovuto.

Articolo 6

Opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Ai sensi della normativa regionale vigente, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi del lotto su cui sorgerà l'edificio autorizzato; in particolare dovrà portare all'interno del lotto la fognatura di acqua bianca/nera, il gas ove previsto, l'energia elettrica, la telefonia ed ogni eventuale ulteriore altro servizio pubblico: questo secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, e con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

Articolo 7

Oneri di urbanizzazione secondaria.

1. Il soggetto attuatore si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 29, legge regionale 15/2013 e s.m.) e quantificato in Euro....., calcolato con l'applicazione delle riduzioni recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/09/2019 e ss.mm.ii., in ottemperanza ai dettami della DAL 186/2018, della DGR n. 91/2024 e ss.mm.ii., e comunque se dovuto.
2. Il versamento è da effettuarsi secondo le modalità stabilite dalla citata delibera comunale.

Articolo 8

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.

1. Il Soggetto Attuatore, al momento della richiesta di convenzionamento — contestuale alla richiesta di rilascio del PdC/SCIA per il/i lotto/i oggetto della presente convenzione — trasmette al Comune, oltre agli elaborati necessari per il rilascio del suddetto titolo, il presente Schema e i seguenti documenti richiesti ai fini del convenzionamento:
 - breve relazione tecnica di progetto;
 - progetto architettonico quotato corredato di planimetria generale, piante, prospetti, sezioni,

eventuali viste render 3D;

- eventuale planimetria con la flessibilità tipologica degli alloggi;
- verifica funzionalità abitativa mediante schema di arredamento;
- tavola grafica con il dettaglio dei conteggi della Superficie Lorda SL, Superficie Utile SU, Superficie accessoria SC, Superficie Vendibile SV;
- capitolato dei lavori;
- computo metrico estimativo (d'ora in poi CME) asseverato da professionista abilitato (con applicati i prezzi desunti dal Prezziario Regionale di cui alla DGR 602/2022 Regione Emilia-Romagna e ss.mm.ii., utilizzando la più aggiornata versione disponibile al momento del deposito del progetto), da cui si desume il reale importo dei lavori;
- tabella excel con il dettaglio dei conteggi della Superficie Vendibile SV, in analogia con la Tavola grafica della SV, da cui si desume il prezzo massimo di cessione di ogni singola unità immobiliare;
- Quadro Tecnico Economico (d'ora in poi QTE) comprensivo di tutte le voci che compongono il prezzo di cessione di cui al comma 3 (lettere a, b, c, d);

2. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, è riferito alla **Superficie Lorda Vendibile (d'ora in poi SLV)**, intesa come superficie utile calpestabile, comprensiva dei muri, nonché dalle relative superfici accessorie pertinenziali, dagli spazi esterni e dalle superfici di esclusiva pertinenza delle parti comuni condominiali, con applicazione delle relative percentuali di incidenza, come di seguito illustrate:

A) Superfici di esclusiva pertinenza unità immobiliare

- muro esterno 100%
- superficie utile di calpestio 100%
- divisorie interne dell'appartamento 100%
- scale interne all'alloggio 100%
- divisorie fra unità immobiliari e fra queste e le parti comuni 50%
- loggia/loggiato 100%
- veranda 100%
- balcone 50%
- portico/porticato 50%
- pergolato 25%
- terrazza 25%
- cantina 50%
- autorimessa 50%
- posto auto esterno coperti 20%
- posto auto esterno scoperti 10%
- sottotetto non abitabile, ma fruibile $\leq$ del 15% della Sv relativa all'alloggio 50%
- sottotetto non abitabile, ma fruibile $>$ del 15% della Sv relativa all'alloggio e per la sola quota eccedente il 15%, 30%
- locali accessori di pertinenza dell'unità immobiliare (quali deposito cicli; stenditoio; lavanderia; locali tecnici; altro) 50%
- giardino in piena proprietà e di utilizzo esclusivo, comprensivi di vialetti e marciapiedi, 5%
- tetto verde non praticabile 0%
- tetto verde praticabile 25%

B) Superfici di esclusiva pertinenza parti comuni condominiali

- locali accessori condominiali di uso collettivo (quali gioco bimbi, deposito cicli; stenditoio; lavanderia; locali tecnici; terrazze; altro) rapportati alla Sv totale dei singoli alloggi 25%
- giardino condominiale rapportato alla Sv totale dei singoli alloggi, comprensivi di vialetti e marciapiedi 5%
- tetto verde condominiale praticabile 15%

Per la definizione delle superfici accessorie sopra richiamate, si fa riferimento alle DTU regionali.

3. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi è costituito dalle seguenti voci al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale:

a) **Euro _____,00** quale **valore di mercato dell'area** determinato facendo riferimento al prezzo dell'area pari all'indennità di espropriazione considerata con l'accordo di cessione dell'area così come è definito ai sensi del DPR 327/01 e LR 37/02, dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Parma e in subordine, in caso di contestazione, con spesa 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 _____,00** quale **costo di costruzione** inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da computo metrico estimativo CME asseverato da un tecnico abilitato con applicati i prezzi desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche Regione Emilia-Romagna (Prezziario Regionale) approvato periodicamente con DGR Regione Emilia-Romagna, utilizzando la più aggiornata versione disponibile al momento della redazione del CME: a tale prezziario sarà applicato uno sconto del 6,00 % (diconsi seipercento).

Il costo di costruzione, in particolare nei casi di rigenerazione urbana, può comprendere anche ulteriori costi, qualora identificabili già in fase preliminare e non inclusi nel CME delle opere di urbanizzazione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- bonifica bellica dei suoli;
- bonifiche ambientali (amianto, suolo, ecc.);
- bonifica archeologica;
- demolizioni di edifici esistenti, comprese le fondazioni;
- de-sigillazione dei suoli;
- ulteriori interventi relativi ai suoli, alle costruzioni esistenti o alla mitigazione degli impatti ambientali.

Anche tali costi sono determinati mediante CME asseverato da tecnico abilitato, redatto con i medesimi prezzi di cui al Prezziario Regionale nella versione più aggiornata disponibile, ai quali si applica sempre lo **sconto del 6,00%**;

c) **Totale Euro _____,00** per **opere/oneri di urbanizzazione primaria e per oneri di urbanizzazione secondaria** così suddivisi:

- c1. Importo delle opere di urbanizzazione primaria del masterplan, sia interne che esterne, riscontrabile nel CME, allegato al relativo PdC delle opere, parametrato alla SL del Lotto di ERS oggetto della presente convenzione edilizia: si considera l'importo complessivo dei lavori, oneri della sicurezza ed imprevisti compresi, escluso l'IVA;
- c2. Corresponsione dell'onere di urbanizzazione primaria U1, secondo i dettami delle delibere comunali pro-tempore vigenti, in materia di ERS convenzionata, se dovuti;
- c3. Corresponsione dell'onere di urbanizzazione secondaria U2, secondo i dettami delle delibere

comunali pro-tempore vigenti, in materia di ERS convenzionata, se dovuti;

d) Euro _____,00 per spese generali del Soggetto Attuatore, nella percentuale fino al 25% della somma dei costi di cui alle precedenti lettere A); B) e C)

All'interno delle spese generali si ricomprendono le seguenti prestazioni:

- Le spese professionali tecniche tutte per la redazione del Permesso di Costruire/SCIA e dei progetti definitivo ed esecutivo compreso as built;
- Le spese professionali tecniche tutte per la direzione dei lavori, i collaudi e la pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità compreso accatastamento;
- Tutte le spese rientranti nella fattispecie degli oneri finanziari sia diretti che indiretti;
- Le pratiche di allacciamento – quota contatore – alle pubbliche utenze (acqua; gas; energia elettrica; telefonia; altro) residuando a parte acquirente l'unità immobiliare il solo contratto di allaccio fornitura con l'Ente erogatore;
- La redazione del regolamento di condominio e dei millesimi di proprietà finalizzati alla costituzione del nuovo condominio ivi compresa la nomina dell'amministratore per i primi due anni del condominio stesso onde garantire l'effettuazione dei necessari interventi in garanzia;
- Le spese di pubblicità dell'intervento immobiliare;
- Le spese di mediazione immobiliare per la compravendita delle unità immobiliari non imputando alla parte acquirente alcun onere di provvigione;
- L'attivazione della polizza tipica del Costruttore, come prevista dalla normativa vigente, (Polizza "Contractor all risk" e Polizza postuma decennale);
- La produzione agli acquirenti – ai sensi delle vigenti leggi – delle polizze fidejussorie a garanzia di tutte le somme versate prima del rogito di compravendita, iva compresa;
- Eventuali ulteriori costi sostenuti dal Soggetto Attuatore connessi al medesimo intervento di edilizia convenzionata e non sopra richiamati;

La suddetta percentuale del 25% non si applica, in relazione al punto: **C. opere/oneri di urbanizzazione primaria e per oneri di urbanizzazione secondaria**, alla voce oneri comunali di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria in quanto che corrispettivo di diritto pubblico.

Pertanto il costo complessivo della costruzione derivante dalla sommatoria delle voci a+b+c+d ammonta a €, mentre la Superficie Lorda Vendibile totale (SLV) è pari a m².

Articolo 9

Prezzo di cessione degli alloggi.

1. Il prezzo di cessione delle singole unità immobiliari, di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 8 per la superficie lorda vendibile totale (SLV), ammonta ad € 0.000,00 (diconsi euro xxxxxxxxxxxxxxxxx/00) al mq di SLV.
2. Il suddetto prezzo di cessione sarà fisso ed invariabile per tutta la durata dei lavori (prendendo come riferimento la durata del titolo abilitativo edilizio rilasciato).
3. Oltre al prezzo di cessione di cui al comma 1, residuano a carico di parte acquirente esclusivamente:
 - IVA di legge – prima casa – sulle fatture emesse da parte venditrice;
 - Eventuale rimborso di interessi per ritardati pagamenti;
 - Eventuali costi di accollo di mutuo fondiario;

- Spese notarili;

Sono fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti da applicazioni di disposizioni legislative statali o regionali non derogabili.

4. Il prezzo di ogni unità immobiliare è considerato «medio» e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento in misura non superiore al 5,00% (diconsi cinquepercento) dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche di ogni unità immobiliare – quali ad esempio il piano abitabile oppure l'esposizione, ed altre caratteristiche dell'unità immobiliare – fermo restando il prezzo massimo complessivo dell'intervento di cui all'art. 8.
5. A richiesta di parte acquirente, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e adattamenti al capitolato dei lavori, a condizione che il prezzo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo di cessione dell'alloggio convenzionato superiore al 10% (diconsi diecipercento). 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 di competenza di parte acquirente deve avvenire secondo i seguenti tempi e modalità, da riportare nella bozza di preliminare di compravendita:
 - 05% alla sottoscrizione del preliminare di compravendita con emissione della fideiussione a garanzia
 - 15% alla data di inizio dei lavori con emissione della fideiussione a garanzia
 - 20% a 06 mesi dalla data di inizio dei lavori con emissione della fideiussione a garanzia
 - 20% a 12 mesi dalla data di inizio dei lavori con emissione della fideiussione a garanzia
 - 20% a 18 mesi dalla data di inizio dei lavori con emissione della fideiussione a garanzia
 - 20% alla consegna delle chiavi dell'unità immobiliare oggetto di compravenditaIn sede di rogito parte acquirente restituirà a parte venditrice le fidejussioni ottenute a garanzia dei pagamenti.
2. Ogni pagamento, se effettuato oltre 30 giorni dalle date di scadenza di cui sopra, sarà soggetto ad interessi sul capitale anticipato dal Soggetto Attuatore in misura pari al Tasso di riferimento principale BCE del periodo (dalla data di scadenza del versamento fino a quella in cui effettivamente si verifica), incrementato di "300" punti base (+3%). In ogni caso il ritardo dei pagamenti come concordati 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.
3. Nel caso in cui la parte acquirente, per l'acquisto dell'unità immobiliare, intenda ricorrere a finanziamento bancario (mutuo ipotecario), le modalità di pagamento potranno essere differenti rispetto a quanto contemplato al precedente comma 1 e per la maturazione degli interessi si fa riferimento sempre al comma 2;

Articolo 11

Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi

1. Il prezzo di rivendita successiva dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:
 - a. 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 (P1) 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 costruzione secondo la seguente formula:

$$P_2 = \frac{P_1 \times I_2}{I_1}$$

dove:

P₁ = prezzo di vendita iniziale alla data di stipula della convenzione, così come desunto dalla tabella excel del calcolo della Superficie Vendibile e dei prezzi dei singoli alloggi ai sensi del precedente art. 8 punto 1;

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 rivendita vendita.

b. 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.

2. Potranno altresì essere riconosciuti eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria e/o interventi migliorativi dal punto di vista energetico/ambientale, dedotti da appositi titoli edilizi ulteriori e/o da apposite fatture.
3. Il prezzo di rivendita dell'alloggio con le modalità suindicate potrà essere calcolato in autonomia dalla parte venditrice o da un professionista abilitato e verificato in sede di rogito durante la procedura notarile. In alternativa, ciascuna delle parti contraenti, venditrice o acquirente, può presentare all'Amministrazione Comunale apposita istanza finalizzata all'ottenimento della certificazione del prezzo massimo di rivendita, calcolato ai sensi dei commi 1, 2 e 3 del presente articolo, secondo le modalità definite dall'Ufficio competente.

Art. 12

Criterio per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi

1. In caso di locazione dell'unità immobiliare, si deve fare esclusivo riferimento alla Legge 431/98 *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo* applicando il regime del canone concordato, il relativo contratto "3+2" ed in ottemperanza alle regole dei sottoscritti Accordi Territoriali locali pro-tempore vigenti.
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. 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 purché residenti in Italia;

- 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 contigui al confine comunale;

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

• Primo componente	€ 46.000,00
• Secondo componente il nucleo	+ € 20.000,00
• Terzo componente il nucleo	+ € 26.000,00
• Quarto componente il nucleo e successivi	+ € 20.000,00

Dalla data di approvazione dello schema tipo di convenzione edilizia (DCC n. ____ del ____) a tali massimali si applica annualmente l'adeguamento ISTAT del costo della vita FOI.

I limiti di reddito imponibile annuo lordo massimo sopra indicati fanno riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 anni precedenti la data di stipula del preliminare di compravendita o del rogito o la data di stipula del contratto di locazione;

2. Nel caso in cui il soggetto attuatore non riesca ad assegnare entro sei mesi dalla presentazione della SCEA tutti gli alloggi convenzionati o parte di essi, dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale l'elenco e l'individuazione dell'inventuto; l'A.C. nei successivi sei mesi 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 presentazione della SCEA e in mancanza di promissari acquirenti assegnati dall'A.C., il Soggetto Attuatore potrà assegnare gli alloggi ancora disponibili anche a soggetti non in possesso dei soli requisiti reddituali del comma precedente, fermo restando il vincolo del prezzo di cessione iniziale.
3. Il Soggetto attuatore può alienare, o mantenere per sé, per una quota non superiore al 30% del totale, 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. In caso di più proprietari del medesimo alloggio, il numero dei vani abitabili è rapportato alla quota di comproprietà del singolo proprietario che faccia richiesta dell'alloggio di edilizia convenzionata.
5. I requisiti di cui sopra, dovranno essere posseduti al momento della dichiarazione di interesse/prenotazione e poi certificati o all'atto del preliminare d'acquisto, oppure all'atto del rogito, a scelta della parte acquirente.
6. Nel caso in cui un componente di un nucleo familiare già proprietario di un'abitazione intenda acquistare un nuovo alloggio, dovrà dimostrare che tale acquisto è finalizzato alla costituzione di un nuovo nucleo familiare autonomo, che si formerà successivamente all'assegnazione dell'immobile.
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. 14

Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili

1. I preliminari di vendita dovranno essere registrati e non cedibili e trasmessi per conoscenza al Comune di Parma solo nel caso in cui venga richiesta la certificazione dei requisiti soggettivi e reddituali al preliminare.
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. 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 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 entro un raggio di 20 km;
 - d. si obbliga a rispettare le norme convenzionali relative ai criteri per la determinazione dei canoni di locazione nonché per la formazione dell'utenza.
 - e. si obbliga a trasmettere al Comune di Parma 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 25 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 e reddituali siano stati certificati dal Comune; in caso di successive rivendite la verifica dei requisiti soggettivi e reddituali sarà in capo al notaio.
 - b) ad effettuare una pubblicizzazione dell'intervento con comunicazioni standard concordate con l'Amministrazione Comunale e con le modalità operative stabilite con apposita determina dirigenziale.

- c) a garantire le priorità di assegnazione con riferimento ad ogni singolo edificio/alloggio con le modalità operative e i criteri stabiliti con apposita determina dirigenziale.
- 2. Il soggetto attuatore si impegna ad installare in prossimità del lotto un cartello pubblicitario con le modalità operative e le caratteristiche stabilite con apposita determina dirigenziale.
- 3. A rogiti avvenuti, il soggetto attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari entro 30 giorni dalla data del trasferimento.
- 4. Gli atti richiamati nella convenzione (progetto, computo metrico, QTE, elenco prezzi, ecc.) saranno consultabili dagli assegnatari presso l'Amministrazione Comunale
- 5. Al completamento delle prenotazioni avvenute, la graduatoria provvisoria stilata dal Soggetto Attuatore e le rispettive richieste di assegnazione, verranno trasmesse dal Soggetto Attuatore ai competenti uffici comunali che provvederanno a validarla con le modalità operative stabilite con apposita determina dirigenziale.
- 6. A rogiti avvenuti il Soggetto Attuatore trasmetterà ai competenti uffici comunali l'elenco dei nuovi proprietari e l'elenco dell'eventuale invenduto.

Art. 18

Controlli e Sanzioni a carico del Soggetto Attuatore inadempiente

- 1. L'attività di controllo, sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione, è di competenza comunale.
- 2. E' previsto a carico del Soggetto Attuatore 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 alla stipula del rogito o del contratto di locazione 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.
- 3. 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.
- 4. Una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio. 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.
- 5. 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.
- 6. La penale non può essere inferiore, in ogni caso, a ventimila euro (€ 20.000).
- 7. 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.

8. 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.
 9. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore il contributo di cui all'art. 30 della legge regionale 25/11/2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, del % a titolo di penale, oltre agli interessi legali.
 10. Le somme recuperate resteranno nelle disponibilità del Comune e saranno utilizzate per interventi di edilizia residenziale pubblica.
-