STUDIO NOTARILE
CANALI
43121 PARMA - Via Verdi, 6
Tel. 0521.228058 - Fax 0521.287849
www.notaio-canali.it

Repertorio n. 26181 Raccolta n. 12791-

----------Convenzione----------

regolante i rapporti tra Comune di Parma ed "Eurosia società a responsabilità limitata" riguardante la realizzazione in proprietà di 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione privata di cui all'art. 53 delle N.T.A. del POC ricompresa nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda Norma A4 Via S. Eurosia" (Lotto A14 - Scale B e C).----------

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

L'anno duemilanove. Il giorno di lunedì trentuno del mese di agosto,----------

----------(31 agosto 2009)----------

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

avanti a me dott. Carlo Maria Canali, notaio in Bedonia, inscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,----------

----------sono presenti:----------

Di Bernardo Tiziano, nato a Roma (RM) il giorno 24 giugno 1969, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Parma, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione Generale (nominato con decreto del Sindaco del Comune di Parma del 13 settembre 2007, rep. n. 84, che, in copia autentica, trovasi allegato a mio atto in data 22 aprile 2009, rep. n. 24438/12023, registrato a Parma il 15 maggio 2009 al n. 7897) in nome e per conto del:----------

- **"COMUNE DI PARMA"**, con sede in Parma (PR), codice fiscale 00162210348 (in seguito denominato anche "Comune");----------

che interviene nel presente in conformità agli artt.107 e 109 del D.Lgs 18/8/2000 n. 267 e legittimato ai sensi dell'art. 90 dello Statuto Comunale, nonché in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione della Giunta Comunale n. 1026 del 6 agosto 2009,

che, in copia autentica, si allega al presente atto con lettera **"A"**;----------

Burani Rubens, nato a Bibbiano (RE) il giorno 17 maggio 1949, domiciliato per la carica presso la sede sociale, non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto della:----------

- **"EUROSIA Società a responsabilità limitata"**, con sede in Parma (PR), via A. M. Adorni n. 1, capitale sociale euro 110.000, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02437390343 (R.E.A. 237974), in seguito denominata anche "soggetto attuatore", "attuatore" o "concessionario";--------

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2009 il cui verbale, in estratto da me certificato conforme all'originale in data odierna, rep. n. 26180, al presente atto si allega con lettera **"B"**;----------

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali----------

----------premesso:----------

- che il Consiglio Comunale, con delibera n. 84 del 10 aprile 2007, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "*Scheda Norma A4 Via S. Eurosia*" che comporta la realizzazione di mq. 3.988,59 (tremila novecentoottantotto e cinquantanove centimetri) di SLU e mq. 5.697,99 (cinquemila seicentonovantasette e novantanove centimetri) di Sf (lotto A14 scale A+B+C+D) destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata di diretta attuazione del soggetto attuatore; ----------

- che in data 2 luglio 2007 con atto ai miei rogiti rep. n. 15135/7784, registrato a Parma il 18 luglio 2007 al n. 10589, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;----------

- che il soggetto attuatore in data 3 marzo 2008 ha presentato il permesso di costruire n. 585/08 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla Scheda

Norma A4 Via S. Eurosia;----------

- che il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Parma in data 7 maggio 2009 al n. 1115/09 la richiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m. sull'area edificabile di proprietà per la realizzazione di n. 43 (quarantatre) alloggi (6 alloggi scala A più 37 alloggi scale B e C) destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda Norma A4 Via S. Eurosia" - lotto A14, prot. gen. n. 80028;----------

- che il soggetto attuatore, al rilascio del permesso di costruire n. 1115/09, dovrà provvedere alla quota parte dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria e garantirà con polizza fideiussoria la quota relativa al costo di costruzione;----------

- che per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale del 26 novembre 2002 n. 31 e s.m., è ridotto alla sola quota di cui all'art. 28 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);----------

- che è stato dato avviso pubblico di avvenuta approvazione del PUA presso l'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;----------

- che sono previste nuove forme pubblicitarie dell'intervento, a spese degli attuatori, identificabili in due pubblicazioni di "locandine" sulla Gazzetta di Parma che verranno concordate con gli uffici comunali;----------

- che lo schema della presente convenzione disciplinante la realizzazione in diritto di proprietà è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 140 del 28 settembre 2007 e con atto di Giunta Comunale n. 1026 del 6 agosto 2009, come sopra allegata sub. "A" al presente atto;----------

----------tutto ciò premesso----------

convengono e stipulano quanto segue.----------

----------Articolo 1----------

----------Conferma delle premesse.----------

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. ----------

----------Articolo 2----------

----------Oggetto della convenzione----------

1. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di 37 (trentasette) alloggi (Scale B e C – lotto A14) di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata sul lotto di terreno individuato come segue al Catasto Terreni di Parma, sezione di Parma:----------

al foglio 25, mappale 1129 di ha. 0.30.43, reddito dominicale euro 27,64, reddito agrario euro 25,93;----------

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 o parte di costruzione sopra descritta ed individuata nel PUA nel lotto A14, il soggetto attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, un edificio per la SLU massima complessiva di mq. 3.227,70 (tremila duecentoventisette e settanta centimetri), come indicata nel Piano Particolareggiato e permesso di costruire n. 1115/09 e calcolata ai sensi del RUE vigente, con n. 37 (trentasette) alloggi in diritto di proprietà per mq. 2.757,70 (duemila settecentocinquantasette e settanta centimetri) di SLU aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 3.----------

3. Il soggetto attuatore si impegna 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, anche ai sensi della legge 22 ottobre 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 compravendita degli alloggi che andrà a costruire, secondo quanto previsto e regolamentato dai successivi articoli.----------

----------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 1115/09 del 7 maggio 2009 e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione. ----------

2. Gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico diretto dovranno avere le caratteristiche tecniche stabilite dalle delibere regionali o dalle leggi nazionali inerenti il finanziamento.----------

3. Fatte salve le condizioni riportate nel precedente comma, la dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 (centodieci) metri quadrati di superficie utile calpestabile; la quota di superficie non residenziale (SNR) è calcolata con l'esclusione delle parti condominiali e nei limiti definiti dal RUE..----------

4. 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.----------

5. Le varie tipologie di alloggio verificano la funzionalità abitativa mediante uno

schema di arredamento.----------

6. 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 contratti preliminari di vendita, da sottoporre a registrazione. ----------

7. 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 dal D.Lgs. 311/06 di cui alla tabella 1 allegato C del D.lgs 192/05 modificato dal D.Lgs 311/06 previsti a decorrere dal 1° (primo) gennaio 2010 (duemiladieci). L'edificio dovrà essere allacciato alla rete di teleriscaldamento prevista dal PUA. Per eventuali impianti di raffrescamento devono essere altresì predisposti alloggiamenti a basso impatto architettonico mascherate sui prospetti (applicazioni non in facciata o balconi con parapetti non "trasparenti").----------

8. In corso d'opera verrà effettuato un collaudo tecnico da parte di un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale; il soggetto attuatore, a copertura delle spese relative, corrisponde i costi secondo quanto stabilito al successivo art. 18.----------

----------Articolo 4----------

----------Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.----------

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed all'ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.----------

----------Articolo 5----------

----------Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.----------

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate direttamente dal soggetto attuatore, secondo le condizioni definite dalla convenzione urbanistica.----------

----------Articolo 6----------

----------Opere di allacciamento ai pubblici servizi.----------

Ai sensi del secondo comma, art. A-26 della legge regionale del 14 marzo 2000 n. 20 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti ove non esistenti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi. ----------

----------Articolo 7----------

----------Attrezzature e spazi collettivi.----------

1. Il soggetto attuatore si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. A-24,legge regionale 14 marzo 2000 n. 20 e sue mod.) afferente il Permesso di Costruire n. 1115/09 relativo al lotto A14, calcolato con l' applicazione delle riduzioni recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 30 maggio 2000 e successive mod. e int. – allegato 1 punto 1.6.9. e comunque secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica.----------

2. Il versamento è da effettuarsi secondo le modalità stabilite con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione.----------

----------Articolo 8----------

----------Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.----------

1. Il soggetto attuatore, al momento della richiesta di convenzionare il lotto A14, oltre al permesso di costruire, inoltra al Comune gli elaborati progettuali che sono:----------

• quadro tecnico economico dell'intervento;----------

• progetto architettonico esecutivo----------

• progetto strutture esecutivo;----------

• progetto impianti esecutivi;----------

• 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.----------

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 per cento;----------

- superficie netta di calpestio: 100 per cento;----------

- divisorie interne dell'appartamento: 100 per cento;----------

- divisorie fra unità immobiliari e fra queste e le parti comuni: 50 per cento;----------

- balconi a mensola: 50 per cento;----------

- verande, logge, chiusi su tre lati: 100 per cento;----------

- scale interne all'alloggio: 100 per cento;----------

- autorimesse: 50 per cento;----------

- spazi accessori autorimesse: 20 per cento;----------

- cantine: 50 per cento;----------

- sottotetti non abitabili, ma fruibili ≤ del 15 per cento della Sv totale: 50 per cento;----

- sottotetti non abitabili, ma fruibili > del 15 per cento della Sv totale e per la quota eccedente il 15 per cento: 30 per cento;----------

- giardini in piena proprietà o di utilizzo calcolato in misura effettiva e rapportati alla Sv: 5 per cento;----------

- posti auto di superficie extra standard calcolati in misura effettiva e rapportati alla Sv: 10 per cento;----------

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

a. euro 1.304.158,40 (un milione trecentoquattromila centocinquantotto e quaranta cent) quale valore dell'area determinato considerando il prezzo unitario dell'area pari ad euro 340 (trecentoquaranta) per ogni metro di Sv ottenuto basandosi (ai sensi dell'art 53.2 lettera a) del RUE) sul valore dell'indennità di espropriazione considerata con l'accordo di cessione dell'area, così come definito ai sensi delle DPR 327/01 e LR 37/02 dall'Ufficio Espropri del Comune di Parma ed 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 4.605.213,46 (quattro milioni seicentocinquemila duecentotredici e quarantasei cent) quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato da un 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 a livello di conteggio il limite di euro 1.200,60 per mq. di SV.----------

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 573.199,84 (cinquecentosettantatremila centonovantanove e ottantaquattro cent) quale costo degli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 31 della LR n. 31 del 2002, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n.

140 del 30 maggio 2000 e succ. integrazioni oltre al costo 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;----------

d. euro 1.490.991,49 (un milione quattrocentonovantamila novecentonovantuno e quarantanove cent) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23 (ventitre) per cento dei costi di cui alle precedenti 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 ad euro 7.973.563,19 (sette milioni novecentosettantatremila cinquecentosessantatre e diciannove cent) (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale (Sv) è pari a mq. 3.835,76 (tremila ottocentotrentacinque e settantasei centimetri).----------

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 2.078,74 (duemila settantotto e settantaquattro cent) al mq. di Sv., arrotondati per difetto ad euro 2.078,00 (duemilasettantotto/00) per ogni mq di Superficie Vendibile.----------

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 insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti da applicazioni di disposizioni legislative statali o regionali non derogabili. A richiesta dell'acquirente, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il prezzo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo di cessione convenzionato superiore al 10 (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 (dieci) per cento al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, con emissione della fideiussione a garanzia;----------
- 20 (venti) per cento all'inizio dei lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;
- 20 (venti) per cento a sei mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;----------
- 20 (venti) per cento a dodici mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;----------
- 20 (venti) per cento a diciotto mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia;----------

- 10 (dieci) 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 più " 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 (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:----------

P2 = P1 x 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 ven-

dita.----------

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 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 indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo. ----------

4. Dopo 5 (cinque) 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, oppu-

re avere la cittadinanza di altro Stato purchè residenti in Italia da almeno due anni;---

b) avere la residenza nel Comune di Parma o comunque assumerla entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo;----------

c) non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione adeguata nel Comune di Parma e nei comuni limitrofi; ----------

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

• Primo componente euro 35.000,00----------

• Secondo componente il nucleo euro 15.000,00----------

• Terzo componente il nucleo euro 20.000,00----------

• Quarto componente il nucleo e successivi euro 15.000,00.----------

I limiti massimi di reddito imponibile annuo lordo massimo sopra indicati fanno riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 (tre) anni precedenti; dalla data di approvazione del presente schema di convenzione (e quindi dal 2009), a tali massimali si applica annualmente l'adeguamento ISTAT del costo delle vita. ----------

2. Nel caso in cui il soggetto attuatore non riesca ad assegnare entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori tutti gli alloggi convenzionati, dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale l'elenco e l'individuazione dell'invenduto nei successivi sei mesi il Comune avrà la prelazione sull'assegnazione fornendo un elenco di potenziali assegnatari 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 costruiti da cooperative d'abitazione a proprietà divisa, potranno a loro volta alienare o locare gli alloggi solo ai soggetti di cui al presente articolo per tutta la durata della convenzione.----------

----------Art. 14----------

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

1. I preliminari di vendita dovranno essere registrati e non cedibili.----------

2. Il soggetto attuatore si obbliga ad allegare ai rogiti copia della presente conven-

zione ed a inserire in detti rogiti o contratti di locazione la clausola, da riportare nella nota di trascrizione con cui l'acquirente per sé e per i suoi aventi causa:----------

a. dichiara di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a rispettarla;----------

b. dichiara di accettare e rispettare, nel caso di successive rivendite, le disposizioni di cui agli art. 9, 11, 12, 13 della presente convenzione e le sanzioni relative nel caso di mancata ottemperanza delle clausole stesse;----------

c. dichiara di possedere i requisiti soggettivi di cui l'art. 13 della presente convenzione, dichiarando in 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 tra-

scritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore, nonchè 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;----------

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 (settanta) anni, agli anziani oltre i 70 (settanta) anni. 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 (tre) anni. Dette famiglie e nuclei famigliari 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 m² 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 (progetto, computo metrico, prezzo d'acquisto del terreno, elenco prezzi, 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. In corso d'opera ed a lavori ultimati, verrà verificata la rispondenza ai requisiti di cui al precedente articolo 3 come definiti dal capitolato a cui fa riferimento la convenzione, depositato c/o l'Amministrazione Comunale ed allegato ai preliminari di vendita. I costi di tale attività sono a carico del soggetto attuatore. L'importo di euro 6.907,82 (seimila novecentosette ed ottantadue cent) pari allo 0,15 (quindici centesimi) per cento del costo di costruzione di cui all'art. 8 e comunque non inferiore ad euro 500,00 (cinquecento) verrà versato dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale entro il giorno 7 (sette) settembre 2009 (duemilanove); le parti contraenti convengono che la presente convenzione sia risolutivamente condizionata, nell' interesse del Comune di Parma, al mancato versamento di detto importo entro il predetto termine.----------

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 applicato a carico dell'alienante, originario o subentrante, una penale da cinque a otto volte la differenza dei due prezzi, salvo le varianti richieste dagli acquirenti ai sensi dell'art. 9.----------

5. In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (concessionario subentrante). Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a denunciare o comunque a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati nei precedenti artt. 8, 9 e 11.----------

6. Laddove l'acquirente dell'alloggio non provveda nei termini previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione coattiva dell'importo dovuto.----------

7. La penale non può essere inferiore, in ogni caso, a 20.000 (ventimila) euro.--------

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 e12 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. 30 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato del 40 (quaranta) 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.----------

I comparenti mi dispensano espressamente dal dare lettura dei documenti come sopra allegati al presente atto.----------

Allegati :----------

"A": copia conforme della deliberazione di Giunta Comunale;----------

"B": deliberazione del Consiglio di Amministrazione della "Eurosia s.r.l.".----------

Io Notaio - richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia e in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia do-

manda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore undici e minuti venticinque; consta il presente atto di sei fogli per venti facciate e fino a questo punto della ventunesima pagina.----------

F.to: Tiziano Di Bernardo.----------

F.to: Burani Rubens.----------

F.to: Carlo Maria Canali.----------

ALLEGATO "A" AL
N. 26181 DI REP
E AL N. 12791 DI RACC.

COMUNE DI PARMA
SEGRETERIA GENERALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE N. **48** DELL'ADUNANZA DELLA GIUNTA COMUNALE IN DATA **06/08/2009**

Deliberazione n. 1026 / 48

L'anno duemilanove _, questo giorno _ sei _(06) del mese di agosto alle ore 09:25_in Parma si è riunita la Giunta Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Signor Vignali Pietro nella sua qualità di Sindaco e la partecipazione del Vice Segretario Generale del Comune Avv.to Salvatore Caroppo.

Dopo che il Vice Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, sottoscritta dall'Assessore Manfredi Francesco , seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della discussione e della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Sindaco risultano presenti e votanti n. 10 componenti di Giunta di cui appresso:

Vignali Pietro	Presente	Pellacini Giuseppe	Presente
Buzzi Paolo	Assente	Fecci Fabio	Presente
Aiello Giorgio	Presente	Zoni Paolo	Presente
Ghiretti Roberto	Presente	Manfredi Francesco	Presente
Mora Davide	Assente	Sassi Cristina	Presente
Broglia Gianluca	Presente	Lasagna Lorenzo	Presente
Bernini Giovanni Paolo	Assente	Sommi Luca	Assente

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue **(deliberazione 1026 del 06/08/2009)** e reca l'oggetto infra esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità e proseguono i lavori.

Oggetto: Approvazione schema di Convenzione edilizia tra Comune di Parma e l'Impresa Eurosia s.r.l. riguardante la realizzazione in proprietà di 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata di pertinenza della scheda norma denominata "A4 Via S. Eurosia" (Ambito A14 Scale B e C) - I.E.

Seduta del - 6 AGO. 2009 Deliberazione N. 1026 462

Comune di Parma

Proposta n. 3921/2009 del 03/08/2009

OGGETTO: Approvazione schema di Convenzione edilizia tra Comune di Parma e l'Impresa Eurosia s.r.l. riguardante la realizzazione in proprietà di 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata di pertinenza della scheda norma denominata "A4 Via S. Eurosia" (Ambito A14 Scale B e C) - I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso
che con atto n. 188 del 03/10/2005 il Consiglio Comunale ha stabilito, modificando e integrando gli artt. 53.2 e 53.3 del POC, di lasciare in proprietà ai soggetti attuatori delle schede norma relative alle aree di trasformazione di tipo A e B la Superficie fondiaria corrispondente al 50% della quota del 30% da destinarsi poi alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata;

che i soggetti attuatori hanno richiesto con nota 15.1.2007 prot. 7670 di poter mantenere in proprietà il 50% della Sf destinata ad edilizia residenziale pubblica (ERP), così come previsto all'art. 53.2;

che il Consiglio Comunale, con delibera n. 84 del 10/04/2007, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda Norma A4 Via S. Eurosia" che comporta la realizzazione di mq 3.988,59 di SLU e mq 5.697,99 di Sf (Ambito A14 scale A+B+C+D) destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata di diretta attuazione da parte del Soggetto Attuatore;

che in data 2/07/2007 presso il Notaio Canali (Rep. 15135) è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;

che è stato dato avviso pubblico di avvenuta approvazione del PUA presso l'albo pretorio e sul sito internet del Comune;

Preso atto
che il Soggetto Attuatore in data 03/03/2008 ha presentato il Permesso di Costruire n. 585/08 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla Scheda Norma A4 Via S. Eurosia;

che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Parma in data 07/05/2009 al n. 1115/09 la richiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m. sull'area edificabile di proprietà per la realizzazione di n. 43 alloggi (6 alloggi Scala A + 37 alloggi Scale B e C) destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda Norma A4 Via S. Eurosia" - Ambito A14 prot. gen. n. 80028;

che il Soggetto Attuatore, secondo le procedure vigenti andrà a definire, in sede di rilascio dei permessi di costruire, tutti i necessari pagamenti e garanzie fideiussorie derivate dal contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. 31/2002;

che per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale del 26.11.2002 n. 31 e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 28 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);

che il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata in proprietà per n. 37 alloggi per una Slu di mq 2.757,70 deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire i prezzi di cessione, i canoni di locazione e i requisiti soggettivi concordati con il Comune;

che sono previste nuove forme pubblicitarie dell'intervento, a spese degli attuatori, identificabili in due pubblicazioni di "locandine" sulla Gazzetta di Parma che verranno concordate con gli uffici comunali;

che in sede di sottoscrizione il soggetto attuatore verserà la somma di € 6.907,82 (seimilanovecentosette/82) pari allo 0,15% del costo di costruzione presentato dal soggetto attuatore come stabilito all'art.18 della convenzione stessa;

che detta somma verrà accertata con successivo atto al cap. 03056500 "Rimborso dai soggetti attuatori delle spese di progettazione esterna e varie per i piani particolareggiati pubblici (v. sp. 10901010)" del Bilancio 2009;

che per la redazione della suddetta convenzione si fa riferimento ad elaborati progettuali (Art. 8 dello schema di convenzione), che sono stati consegnati dal Soggetto attuatore Impresa Eurosia s.r.l.. al Comune di Parma in data 12/05/09, prot. 82077, così come integrati in data 31/07/09, prot. 136187, per la sottoscrizione della convenzione stessa;

Considerato
che la convenzione allegata alla presente, disciplinante la realizzazione in proprietà degli edifici di edilizia residenziale pubblica convenzionata in argomento, riprendendo puntualmente i contenuti dello schema di convenzione deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 140 del 28/9/2007, introduce alcune mere precisazioni e specificazioni connesse alla natura e alle particolari situazioni riguardanti elementi tecnico-operativi;

Viste:

- la legge n. 167/62 e successive modificazioni;
- la legge n. 865/71 e successive modificazioni;
- la legge n. 457/78 e successive modificazioni;
- la legge n. 458/88 e successive modificazioni;
- la legge n. 179/92 e successive modificazioni;
- il D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni;
- la L.R. n. 31/2002 e successive modificazioni;

Ravvisata l'opportunità di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione, sotto la lettera "A", della quale è parte integrante e sostanziale;

Dato atto che il responsabile del procedimento è individuabile nella persona del Dirigente del Servizio Pianificazione Generale Arch. Tiziano Di Bernardo;

Ritenuto di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 affinché si possa procedere, in tempi brevi, alla stipula della suddetta convenzione;

Visti gli allegati pareri favorevoli esplicitati ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d. lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Sentito il Segretario Generale che riferisce in merito alla conformità della deliberazione alle leggi, allo Statuto ed ai regolamenti;

DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Parma e l'Impresa Eurosia s.r.l. con sede in Parma, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A";

2. di prendere atto che lo schema di convenzione si compone dei sotto elencati articoli:

ART. 1	Conferma delle premesse
ART. 2	Oggetto della convenzione
ART. 3	Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi
ART. 4	Termine di inizio ed ultimazione dei lavori
ART. 5	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
ART. 6	Opere di allacciamento ai pubblici servizi
ART. 7	Attrezzature spazi collettivi
ART. 8	Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi
ART. 9	Prezzo di cessione degli alloggi
ART. 10	Modalità di pagamento
ART. 11	Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi

3. di delegare il Dirigente del Servizio Pianificazione Generale ad intervenire alla stipula della presente convenzione che deve essere effettuata per atto pubblico, da trascriversi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari;

4. di dare atto:
   - che in sede di sottoscrizione il soggetto attuatore verserà la somma di € 6.907,82 (seimilanovecentosette/82) pari allo 0,15% del costo di costruzione presentato dal soggetto attuatore come stabilito all'art. 18 della convenzione stessa;
   - che detta somma verrà accertata con successivo atto al cap. 03056500 "Rimborso dai soggetti attuatori delle spese di progettazione esterna e varie per i piani particolareggiati pubblici (v. sp. 10901010)" del Bilancio 2009;
   - che il Direttore del Settore, individuabile nel Dirigente Savi Ivano, provvederà ad adottare gli atti conseguenti alla presente deliberazione;

5. di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 affinché si possa procedere, in tempi brevi, alla stipula della suddetta convenzione.

Seduta del 1-6 AGO. 2009 Deliberazione N. 1026

4166

COMUNE DI PARMA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROGRAMMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

relativa agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (erp) convenzionata

Convenzione regolante i rapporti tra Comune di Parma e l'"Impresa Eurosia s.r.l." riguardante la realizzazione in proprietà di 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione privata di cui all'art. 53 delle N.T.A. del POC ricompresa nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda Norma A4 Via S. Eurosia" (Ambito A14 Scale B e C)

L'anno 2009 il giorno ___ del mese di _____ avanti a me _____ 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. 90 dello Statuto Comunale, nonché dalla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del ___/___/_____

e

- il signor ..... in rappresentanza dell'Impresa EUROSIA s.r.l. successivamente denominata Soggetto Attuatore con sede in Parma Via A.M. Adorni n.1 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, con delibera n. 84/143 del 10.04.2007, ha approvato il piano denominato "SCHEDA NORMA A4" che comporta la realizzazione di mq 3.988,59 di SLU e mq

5.697,99 di Sf (Ambito A14 – scale A+B+C+D) destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata di diretta attuazione da parte del Soggetto Attuatore;

che in data 2/07/2007 presso il Notaio Canali (Rep. 15135) è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;

che il Soggetto Attuatore in data 03/03/2008 ha presentato il Permesso di Costruire n. 585/08 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla Scheda Norma A4 Via S. Eurosia;

che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Parma in data 07/05/2009 al n. 1115/09 la richiesta per il rilascio del permesso di costruire ai sensi della L.R. 31/2002 e s.m. sull'area edificabile di proprietà per la realizzazione di n. 43 alloggi (6 alloggi Scala A + 37 alloggi Scale B e C) destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata ricompresi nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda Norma A4 Via S. Eurosia" - Ambito A14 prot. gen. n. 80028;

che il Soggetto Attuatore, al rilascio del permesso di costruire n. 1115/09 dovrà provvedere alla quota parte dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria e garantirà con polizza fideiussoria la quota relativa al costo di costruzione;

che per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale del 26.11.2002 n. 31 e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 28 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);

che è stato dato avviso pubblico di avvenuta approvazione del PUA presso l'albo pretorio e sul sito internet del Comune;

che sono previste nuove forme pubblicitarie dell'intervento, a spese degli attuatori, identificabili in due pubblicazioni di "locandine" sulla Gazzetta di Parma che verranno concordate con gli uffici comunali;

che lo schema della presente convenzione disciplinante la concessione in diritto di proprietà è stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 140 del 28-09-2007 e con atto di Giunta Comunale 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 prevede la nuova costruzione di 37 alloggi (Scale B e C Ambito A14) di Edilizia Residenziale Pubblica individuato al NCT del Comune di Parma sez. urbana al foglio 25 particella n. 1129 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 o parte di costruzione sopra descritta ed individuata nel PUA Scheda Norma A4 Via S. Eurosia nell'ambito A14, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla

presente convenzione, degli edifici per una SLU massima complessiva di mq 3227,70, come indicata nel Permesso di costruire n. 1115/08 e calcolata ai sensi del RUE vigente, con **alloggi in diritto di proprietà per mq 2.757,70 di SLU** aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 3.

3. Il soggetto Attuatore si impegna ad avere l'iscrizione S.O.A entro l'inizio dei lavori, per la categoria 0G1 "Edifici civili 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 0G1 "Edifici civili e industriali" per una classe soddisfacente l'importo dei lavori previsti.
4. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere a conoscenza che il terreno fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale pubblica, anche ai sensi della legge 22.10.1971 n° 865 e succ. mod. ed integrazioni.
   La parte acquirente dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di compravendita degli alloggi che va a costruire, secondo quanto previsto e regolamentato dai successivi articoli .

Articolo 3
Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

1. Le caratteristiche dei nuovi alloggi risultano dagli elaborati di progetto agli atti dell'Amministrazione Comunale (Permesso di Costruire n. 1115/09 presentato in data 07/05/09) e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di costruzione relativo al costo di costruzione.
2. Gli alloggi che usufruiscono di contributo pubblico diretto dovranno avere le caratteristiche tecniche stabilite dalle delibere regionali o dalle leggi nazionali inerenti il finanziamento.
3. Fatte salve le condizioni riportate nel precedente comma, la dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 mq di superficie utile calpestabile; la quota di superficie non residenziale (SNR) è calcolata con l'esclusione delle parti condominiali e nei limiti definiti dal RUE.
4. Viene dimostrata la flessibilità tipologica di aggregazione dei vani / appartamenti in questione per il 30% circa degli alloggi realizzati con superfici utili maggiori di 95 mq .
5. Le varie tipologie di alloggio verificano la funzionalità abitativa mediante uno schema di arredamento.
6. 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.
7. I requisiti energetici degli edifici (Indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale) compresi quelli aventi una slu inferiore a 1000 mq, dovranno rispettare i limiti introdotti dal D.Lgs. 311/06 di cui alla tabella 1 allegato C del D.lgs 192/05 modificato dal D.Lgs 311/06 previsti a decorrere dal 1 gennaio 2010. L'edificio dovrà essere allacciato alla rete di teleriscaldamento prevista dal PUA. Per eventuali impianti di raffrescamento devono essere altresì predisposti alloggiamenti a basso impatto architettonico mascherate sui prospetti (applicazioni non in facciata o balconi con parapetti non "trasparenti").
8. In corso d'opera verrà effettuato un collaudo tecnico da parte di un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale; il soggetto attuatore, a copertura delle spese relative, corrisponde i costi secondo quanto stabilito al successivo art.18.

Articolo 4
Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed all'ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

Articolo 5
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono realizzate direttamente dai soggetti attuatori o concessionari del PUA, secondo le condizioni definite dalla Convenzione Urbanistica.

Articolo 6
Opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Ai sensi del secondo comma, art. A-26 della legge regionale del 14 marzo 2000 n.20 e s.m., il concessionario assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc., per i tratti ove non esistenti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

Articolo 7
Attrezzature e spazi collettivi.

1. Il soggetto attuatore si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art. A-24,legge regionale 14 marzo 2000 n.20 e sue mod.) afferente il Permesso di Costruire n. 1115/09 relativo all'Ambito A14, calcolato con l'applicazione delle riduzioni recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 30/5/2000 e succ. mod. e int. – allegato 1 punto 1.6.9. e comunque secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica.
2. Il versamento è da effettuarsi secondo le modalità stabilite con delibera comunale in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione.

Articolo 8
Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.

1. Il Soggetto Attuatore, al momento della richiesta di convenzionare il lotto oggetto della presente convenzione, oltre al permesso di costruire, inoltra al Comune gli elaborati progettuali che sono:
   - quadro tecnico economico dell'intervento;
   - progetto architettonico esecutivo;
   - progetto strutture esecutivo;
   - progetto impianti esecutivi;
   - 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.

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%
➢ spazi accessori autorimesse	20%
➢ cantine	50%
➢ sottotetti non abitabili, ma fruibili ≤ del 15% della Sv totale	50%
➢ sottotetti non abitabili, ma fruibili > del 15% della Sv totale e per la quota eccedente il 15%	30%
➢ giardini in ~~piena~~ proprietà o di utilizzo calcolato in misura effettiva e rapportati alla Sv	5%
➢ posti auto di superfice 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. €uro 1.304.158,40 (diconsi unmilionetrecentoquattromilacentocinquantotto/40 euro) quale valore dell'area determinato considerando il prezzo unitario dell'area pari a € 340 per ogni metro di Sv ottenuto basandosi (ai sensi dell'art 53.2 lettera a) del RUE) sul valore dell'indennità di espropriazione considerata con l'accordo di cessione dell'area, così come definito ai sensi delle DPR 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. €uro 4.605.213,46 (diconsi quattromilioniseicentocinquemiladuecentotredici/46 euro) quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante da computo metrico estimativo asseverato da un 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 a livello di conteggio il limite di € 1.200,60 per mq di Sv. 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. €uro 573.199,84 (diconsi cinquecentosettantatremilacentonovantanove/84 euro) quale costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 31 della LR n. 31 del 2002, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 140 del 30/5/2000 e succ. integrazioni oltre al costo derivato dal computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato derivato dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione allegato al relativo permesso di costruire, cosi come riportato nella convenzione urbanistica.

d. €uro 1.490.991,49 (diconsi unmilionequattrocentonovantamilanovecentonovantuno/49 euro) per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23% dei costi di cui alla precedente lettere a),b),c) e comprensivo del costo delle garanzie fidejussorie a favore degli acquirenti e della garanzia decennale postuma sulla costruzione.

Pertanto il costo complessivo della costruzione ammonta a **€ 7.973.563,19** (diconsi settemilioninovecentosettantatremilacinquecentosessantatre/19 euro) (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale (Sv) è pari a **mq 3835,76**.

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 € 2.078,74 al metro quadrato di Sv, arrotondato a **€ 2.078/00 (duemilasettantotto/00) al mq.**

2. Detto prezzo può essere considerato «medio» e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti da applicazioni di disposizioni legislative statali o regionali non derogabili. A richiesta dell'acquirente, il concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il prezzo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo di cessione convenzionato superiore al 10%. Tale importo verrà esplicitato e riportato a rogito come costo aggiuntivo dell'alloggio rispetto al prezzo di convenzione.

Articolo 10
Modalità di pagamento

1. Il pagamento del prezzo da parte degli assegnatari deve avvenire secondo i seguenti tempi e modalità, riscontrabili già nel preliminare di vendita approvato dall'A.C in forma scritta, registrata e non cedibile sottoposta agli assegnatari degli alloggi:

   10% al preliminare di vendita, con emissione della fideiussione a garanzia
   20% all'inizio dei lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
   20% a sei mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
   20% a dodici mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
   20% a diciotto mesi dall'inizio lavori, con emissione della fideiussione a garanzia
   10% alla consegna delle chiavi

2. I pagamenti, effettuati oltre 30 giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipato dal soggetto attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca

Centrale Europea (BCE) al momento del versamento + " 3 punti". In ogni caso il ritardo dei pagamenti non potrà superare di oltre 90 giorni le scadenze di cui al punto precedente, fatto salvo eventuali deroghe concordate fra le parti, pena la decadenza del contratto di vendita.

Articolo 11
Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi

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

1. 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:

P_1 = prezzo di vendita iniziale alla data di stipula della convenzione; ;
P_2 = prezzo di vendita aggiornato;
I_1 = indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione alla data di stipula della convenzione;
I_2 = indice ISTAT nazionale riferito al costo della costruzione al momento della vendita.

2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la stipula della convenzione fino al 10° anno, e invece pari allo 0,5% all'anno, dal 11° anno fino al termine di validità della convenzione e comunque non oltre il 20° anno.

Articolo 12
Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica

1. In caso di locazione dell'alloggio, si fa riferimento alla Legge 431/98 applicando il regime del contratto libero con la limitazione del canone che non può superare il tetto del 4,5% annuo del costo dell'alloggio come indicato nell'atto notarile di compravendita ed aggiornato ai sensi dell'art. 11.
2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.
3. Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.
4. Dopo 5 anni di locazione i locatari hanno la prelazione all'eventuale acquisto dell'alloggio offerto dalla proprietà. Questo diritto di prelazione non si applica nel caso in cui la proprietà voglia trasferire l'immobile ad un parente in linea diretta.

Articolo 13
Formazione dell'utenza e assegnazione degli alloggi come "prima casa"

1. Tutti gli alloggi realizzati relativi alla presente convenzione debbono essere in ogni caso ceduti o locati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
   a) avere cittadinanza italiana o di uno stato appartenente alla Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purchè residenti in Italia da almeno due anni;
   b) avere la residenza nel Comune di Parma o comunque assumerla entro 60 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo;
   c) non essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di abitazione adeguata nel Comune di Parma e nei comuni limitrofi;
   d) il nucleo familiare può fruire di un reddito imponibile annuo lordo massimo, così articolato:

• Primo componente	€ 35.000,00
• Secondo componente il nucleo	€ 15.000,00
• Terzo componente il nucleo	€ 20.000,00
• Quarto componente il nucleo e successivi	€ 15.000,00

I limiti massimi di reddito imponibile annuo lordo massimo sopra indicati fanno riferimento alla media delle dichiarazioni dei redditi dei 3 anni precedenti; dalla data di approvazione del presente schema di convenzione (e quindi dal 2009), 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 comunicazione di fine lavori tutti gli alloggi convenzionati, dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale l'elenco e l'individuazione dell'invenduto nei successivi sei mesi il Comune avrà la prelazione sull'assegnazione fornendo un elenco di potenziali assegnatari 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%, 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 costruiti da cooperative d'abitazione a proprietà divisa, potranno a loro volta alienare o locare gli alloggi solo ai soggetti di cui al presente articolo per tutta la durata della convenzione.

Art. 14
Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili

1. I preliminari di vendita dovranno essere registrati e non cedibili.
2. 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 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;
   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 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, nonchè 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.
   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% 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% del totale, arrotondato all'unità superiore, ai nuclei famigliari con figli minori, nuclei famigliari con invalidi con invalidità superiore al 45%, ai nuclei famigliari che ospitano anziani oltre i 70 anni, agli anziani oltre i 70 anni. Per nucleo famigliare si intende, oltre al nucleo i cui componenti 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.
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 m² di Sv.
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, prezzo d'acquisto del terreno, elenco prezzi, 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. In corso d'opera ed a lavori ultimati, verrà verificata la rispondenza ai requisiti di cui al precedente articolo 3 come definiti dal capitolato a cui fa riferimento la convenzione, depositato c/o l'Amministrazione Comunale ed allegato ai preliminari di vendita. I costi di tale attività sono a carico dei soggetti attuatori. L'importo di € 6.907,82 (diconsi seimilanovecentosette/82 euro) pari allo 0,15% del costo complessivo della costruzione di cui all'art.8 e comunque non inferiore a € 500,00 dovrà essere versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

3. E' previsto a carico del concessionario inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi fra il 5% ed il 8% del prezzo dell'alloggio di competenza, determinato, tenuto conto della data in cui viene contestata l'inosservanza, in conformità ai criteri di cui all'art. 15, in tutti i casi di:
   a) inosservanza non grave delle caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso e delle finiture degli edifici da realizzare dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione, imputabili al concessionario;
   b) inosservanza del divieto di procedere all'assegnazione per atto pubblico degli alloggi o locazione dei medesimi prima della richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
   c) inosservanza dell'obbligo di utilizzare gli alloggi per soli usi abitativi;
   d) inosservanza non grave o ripetuta dei criteri fissati nel precedente art. 17 per la locazione degli alloggi.
4. Nel caso di cessione di alloggi a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli artt. 8, 9, 11 sarà applicato a carico dell'alienante, originario o subentrante, una penale da cinque a otto volte la differenza dei due prezzi, salvo le varianti richieste dagli acquirenti ai sensi dell'art. 9.
5. In difetto di dimostrazione della buona fede, una penale di pari importo grava anche sull'acquirente dell'alloggio (concessionario subentrante). Tale sanzione non si applica nel caso sia stato l'acquirente a denunciare o comunque a fare conoscere l'intervenuta inosservanza dell'obbligo di vendere al prezzo risultante dai criteri fissati nei precedenti artt. 8, 9 e 11.
6. Laddove l'acquirente dell'alloggio non provveda nei termini previsti al pagamento della penale, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di attivare le procedure di riscossione coattiva dell'importo dovuto.
7. La penale non può essere inferiore, in ogni caso, a ventimila euro (€ 20.000).
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. 30 della legge regionale 25/11/2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, del 40% 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.

Seduta del - 6 AGO. 2009 Deliberazione N. 1026 477

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 3921/2009 del 03/08/2009

PARERI EX ART. 49 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 3921/2009 del 03/08/2009 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Approvazione schema di Convenzione edilizia tra Comune di Parma e l'Impresa Eurosia s.r.l. riguardante la realizzazione in proprietà di 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata di pertinenza della scheda norma denominata "A4 Via S. Eurosia" (Ambito A14 Scale B e C) - I.E.

si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa ed attesta che l'atto medesimo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzione di entrate e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile.

Sottoscritto digitalmente dal
Dirigente responsabile
Di Bernardo Tiziano

Parma, 03/08/2009

Seduta del - 6 AGO. 2009 Deliberazione N. 1026 478

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n.3921/2009 del 03/08/2009

E 20090001178 00

PARERI EX ART. 49 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 3921/2009 del 03/08/2009 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Approvazione schema di Convenzione edilizia tra Comune di Parma e l'Impresa Eurosia s.r.l. riguardante la realizzazione in proprietà di 37 alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata di pertinenza della scheda norma denominata "A4 Via S. Eurosia" (Ambito A14 Scale B e C) - I.E.

Il sottoscritto Responsabile del Settore Finanze e Bilancio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Sottoscritto digitalmente dal
Responsabile del Settore Finanze e Bilancio
BENECCHI STEFANIA

Parma, 05/08/2009

DELIBERAZIONE N. 1026/2009 *DEL 06/08/2009*

Il processo verbale all'originale viene come appresso sottoscritto:

IL PRESIDENTE: VIGNALI
IL SEGRETARIO GENERALE: CAROPPO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Delegato certifica che copia del testo della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 11/08/2009 al 26/08/2009, mentre gli eventuali allegati tecnici sono stati depositati in visione presso l'ufficio Segreteria Generale.

Parma, lì 06/08/2009

IL SEGRETARIO GENERALE

CAROPPO

Certifico che il presente documento composto da n. 18 fogli debitamente vidimati, è copia conforme a quello in originale depositato presso il mio ufficio e si rilascia ad uso Convegno delle Leggi

Parma, 21 AGO. 2009

IL DELEGATO DEL SINDACO
(BOSELLI MARINA)

COMUNE DI PARMA - SEGRETERIA GENERALE

ALLEGATO 4B4 AL N. 26181 DI REP E AL N. 12791 DI RACC.

EUROSIA SRL

Via A.M. Adorni, 1 - 43100 Parma (PR)

Capitale Sociale €. 110.000,00= i.v.

C.F. e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Parma: 02437390343

R.E.A. di Parma n.237974

Partita IVA n.02437390343

****

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 31/07/2009

Il giorno dodici del mese di Luglio dell'anno duemilanove, alle ore 17,30, presso il Direzionale di Via Traversetolo a Parma -, si é riunito il Consiglio di Amministrazione della "Eurosia srl", per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1)Sottoscrizione convenzione regolante il programma di edilizia residenziale pubblica (Erp) convenzionata;

2)Varie ed eventuali.

A norma dell'art.20 dello Statuto Sociale assume la Presidenza il Sig. Burani Rubens, Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale dopo aver constatato che:

- oltre alla propria carica sono presenti: il Vice Presidente, Sig. Buttini Aldo e al Consigliere Sig. Menozzi Daniele , assente giustificato Pirondi Mauro.
- sono altresì presenti il Sig. Acerbi Roberto
- non esiste il Collegio Sindacale;
- tutti i presenti si dichiarano sufficientemente informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e ne accettano la discussione;

DICHIARA

il Consiglio di Amministrazione validamente costituito ai sensi dell'art.20 dello Statuto Sociale e pertanto atto a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno, e chiama a fungere da Segretario il Sig. Acerbi Roberto.

Al **primo ed unico punto** all'ordine del giorno, il presidente dopo aver premesso che il Consiglio Comunale del Comune di Parma con delibera 84/143 del 10/04/2007, ha approvato un piano denominato "Scheda a norma A4" che comporta la realizzazione di mq 3.988, 59 di Slu e mq 5.697,99 di Sf (Ambito

A14), destinati ad edilizia residenziale pubblica convenzionata di diretta attuazione da parte del soggetto attuatore; che in data 02/07/2007 presso il notaio Canali e' stata stipulata la relativa convenzione, e che il soggetto attuatore in data 03-03-2008 ha presentato il permesso di costruire n. 585/08 per la realizzazione delle opere di di urbanizzazione relative alla scheda Norma A4 Via S. Eurosia.

Tutto cio' premesso il presidente, dopo aver edotto i presenti che il soggetto attuatore Eurosia Srl e' chiamato a firmare in funzione degli accodi di cui sopra una convenzione che prevede la nuova costruzione di 37 alloggi (scale B e C Ambito B14) di edilizia Residenziale Pubblica individua ti al Nct del Comune di Parma sez. urbana al foglio 25 part. 1129, invita il consiglio a deliberare.

Il Consiglio dopo breve dibattito e dopo aver visionato la bozza della convenzione, valuta con positivita' la proposta del Presidente e

delibera:

- di sottoscrivre la convenzione con il Comune di Parma avente per oggetto da parte di Eurosia Srl la nuova costruzione di 37 alloggi (scale B e C Ambito B14) di edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata di attuazione privata di cui all'art. 53 delle N.T.A. del Poc, ricompressa nel Piano Urbanistico Attuativo denominato "Scheda a norma A4 Via S. Eurosia, individuato al Nct del Comune di Parma sez. urbana al foglio 25 part. 1129.
- di autorizzare il Presidente Burani Rubens nato a Bibbiano il 17-05-1949, o nel caso di sua assenza e impedimento il Vice Presidente Buttini Aldo nato a Parma il 03-12-1947 disgiuntamente tra loro ed eventualmente anche con l'attribuzione di deleghe a terzi a sottoscrivere la suddetta convenzione, il tutto con la piu' ampia facolta, nessuna esclusa ed accettuata, e con la promessa di avere fin d'ora per rato e valido, sotto gli obblighi di legge, l'operato del Presidente e del Vice Presidente.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno più chiedendo la parola, alle ore 19,00 la seduta è tolta, previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO (Acerbi Roberto)

IL PRESIDENTE (Burani Rubens)

Repertorio n. 26180

Io sottoscritto dottor Carlo Maria Canali, Notaio in Bedonia, inscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, certifico che quanto sopra leggesi è stato da me estratto dalla pag. n. 89 alla pagina n. 90 del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della:

"EUROSIA s.r.l."

con sede legale in Parma (PR), via A.M. Adorni n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02437390343.

Parma, via Verdi n. 6, il giorno trentuno agosto duemilanove (31.8.2009).

conforme