

“A”;

-sig. SERRI MAURO , nato a Reggio nell’Emilia il giorno 19 luglio 1952 , domiciliato per la carica in Parma viale A. Fratti n° 56, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante di SER.CA.L. COSTRUZIONI SRL con sede legale in Parma viale A. Fratti civico 56, partita i.v.a.02888330343 e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Parma 27504 (in seguito denominata anche “Soggetto Attuatore” o “Concessionario”);

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 06.09.2019 il cui verbale, in estratto da me certificato conforme all’originale in data odierna, rep. n. , si allega al presente atto con lettera “B”.

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

premessi:

A) che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 37/9 del 13/03/2007, ha approvato il PUA denominato scheda norma B/8 Via Fleming, che comporta tra l’altro la realizzazione di alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica;

B) che in data 30 luglio 2007 con atto rep. n. 50982/16559 a ministero Notaio Marco Micheli , è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica che all’art. 11 prevede la cessione da parte del soggetto attuatore al Comune di Parma di un’area destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica, individuata dal PUA come Lotto A, di superficie fondiaria pari a mq. 1.555,00;

C) che l’atto di cessione di cui al precedente punto B) è stato stipulato in data 29.11.2007 con atto rep. 51668 e racc. 16931 a ministero Notaio Marco Micheli;

D) che successivamente, con atto Notaio Marco Micheli in data 15.04.2008 (rep. 52666 e racc. 17492), a seguito di deliberazione CC. n. 33 del 21.12.2007, il Comune di Parma ha ce-

duto all'Azienda Casa Emilia Romagna di Parma il lotto A destinato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;

E) che l'Azienda Casa Emilia Romagna - ACER, previo avviso pubblico del 13 luglio 2016, con atto Notaio Marco Micheli in data 06.07.2017 (Rep. 72584 e Racc. 28392), ha a sua volta rivenduto alla D'ANDREA EIGHT S.R.L. UNIPERSONALE l'area di che trattasi facente parte della scheda norma B8 ed individuata al Fg. 13 Mapp. 1513 Sez. 1 NCT Comune di Parma, specificandone il vincolo di destinazione permanente a edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui all'art.53 delle NTA del RUE allora vigente (oggi art. 12 delle NTA del POC).

F) che con atto rep. 26944 racc. 6638 del 11.12.2018 a ministero Notaio Giuseppe Iannello la società D'ANDREA EIGHT S.R.L. UNIPERSONALE ha venduto alla SER.CA.L. COSTRUZIONI SRL l'area corrispondente al Fg. 13 Mapp. 1513 Sez. 1 NCT Comune di Parma, individuata all'interno del PUA B8 – Via Fleming come Lotto A.

G) che la SER.CA.L. COSTRUZIONI SRL, in data 30/12/2018, sull'area edificabile di sua proprietà avente superficie fondiaria (SF) pari a mq 1555,00 e destinato alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, ha presentato al Comune di Parma la SCIA n. 3858/2018 al fine di realizzare un edificio residenziale per n. 19 alloggi, n. 19 cantine, 16 autorimesse e 6 posti auto per una SLU pari a mq. 1465,43.

H) che l'intervento di edilizia convenzionata oggetto della presente convenzione è in grado di assicurare un'offerta diversificata di alloggi concorrendo così alla realizzazione del fabbisogno di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica pianificato dall'A.C. attraverso il PSC ed il POC integrando pertanto le politiche pubbliche del-settore dell'edilizia sociale attraverso la vendita a prezzi convenzionati e la locazione a canone calmierato.

I) che al fine di disciplinare l'intervento di che trattasi possa essere utilizzata la convenzione tipo approvata con deliberazione C.C. 140 del 28.09.2007 introducendovi le specificazioni relative alla peculiarità del lotto, in ragione della sua provenienza, necessarie a perseguire le

originarie finalità pubbliche, ed inerenti pertanto:

- il valore dell'area da assumere al fine della determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (valore dell'area urbanizzata desunto dal rogito ACER in data 13 luglio 2016 – atto Notaio Marco Micheli Rep. 72584/ Racc. 28392).
- la durata della convenzione edilizia, per garantire il vincolo di destinazione permanente a edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui all'art.53 delle NTA del RUE allora vigente (oggi art. 12 delle NTA del POC).

L) che per effetto della presente convenzione, il contributo di cui all'art. 29 della legge regionale del 30.07.2013 n. 15 e s.m. è ridotto alla sola quota di cui all'art. 30 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);

M) che il Soggetto Attuatore, al momento della sottoscrizione della presente convenzione documenta di aver versato la somma di € 42.515,93 per i residui oneri di urbanizzazione secondaria;

N) che dell'intervento edilizio dovrà essere data, a cura del soggetto attuatore, ampia diffusione anche mediante pubblicazione sui quotidiani locali dell'avviso di vendita degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, delle modalità di presentazione delle richieste, il termine dal quale sarà possibile inoltrare la prenotazione delle richieste finalizzata all'assegnazione;

O) che lo schema della presente convenzione disciplinante la realizzazione in proprietà degli alloggi sopra citati è stato deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. _____ del _____

;

tutto ciò premesso

i componenti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

Oggetto della convenzione

1. L'intervento oggetto della presente convenzione prevede la nuova costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in piena proprietà, su un lotto di terreno di proprietà del soggetto attuatore, distinto al Catasto Terreni di Parma, sezione di San Lazzaro Parmense, al foglio N. 13 mappale 1513 in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

2. Sull'area sopra descritta ed individuata nel Piano Urbanistico attuativo della Scheda Norma B8 – Via Fleming lotto "A", il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, in ottemperanza alla presente convenzione, un complesso immobiliare per una SLU massima pari a mq. 1465,43, come indicata nel titolo edilizio richiamato in premessa e calcolata ai sensi del RUE vigente, consistente in 19 alloggi in diritto di proprietà ed aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 3

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare l'intervento affidando i lavori di costruzione ad Imprese o Cooperative di costruzione dotate di iscrizione S.O.A. 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 22.10.1971 n° 865 e succ. mod. ed integrazioni.

Il Soggetto Attuatore dà atto di conoscere, accettare e applicare le modalità di trasferimento a terzi del diritto di proprietà nei negozi di 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 nella SCIA n. 3858/2018 del 30.12.2018 successivamente integrati fino alla data del 21 giugno 2019, e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale.

2. La dimensione massima degli alloggi è stabilita in 110 (centodieci) mq. di superficie utile calpestabile; la quota di superficie non residenziale (in sigla "SNR") è calcolata con l'esclusione delle parti condominiali e nei limiti definiti dal RUE.

3. Le varie tipologie di alloggio verificano la funzionalità abitativa mediante uno schema di arredamento.

4. 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 agli atti di assegnazione.

5. I requisiti energetici degli edifici (Indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale) compresi quelli aventi una sls inferiore a 1000 (mille) mq. dovranno rispettare i limiti introdotti dalla DAL 156/08 e ss.mm.ii.. Dovranno essere predisposte opere e impianti, per il contenimento dei consumi energetici estivi (caldaie a condensazione e gruppi frigoriferi ad assorbimento o ad alta efficienza energetica). A questo proposito, devono essere altresì predisposti alloggiamenti a basso impatto architettonico mascherate sui prospetti (applicazioni non in facciata o balconi con parapetti non "trasparenti").

6. 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 dal titolo edilizio e successive varianti. 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 state realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore del PUA, secondo le condizioni definite dalla relativa convenzione urbanistica sottoscritta in data 30.07.2007 e richiamata in premessa.

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

Oneri di urbanizzazione.

1. Il Soggetto Attuatore, al momento della sottoscrizione della presente convenzione documenta di aver adempiuto al pagamento del contributo di costruzione (residui oneri di urbanizzazione secondaria), quantificato in euro 42.515,93; in applicazione delle riduzioni recepite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 140 del 30 maggio 2000 e succ.mod. e int. – alle-

gato 1 punto 1.6.9. e comunque secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria, sono ridotti del 20% gli oneri di urbanizzazione secondaria e non è dovuto il costo di costruzione.

Articolo 8

Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi.

1. Il Soggetto Attuatore in data 10/01/2019, 12/03/2019 e successive integrazioni, fino al 21 giugno 2019 ha inoltrato al Comune gli elaborati progettuali che sono:

- planimetria generale;
- piante piano seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo, quarto con schema di arredamento;
- piante con conteggio superfici vendibili;
- capitolato dei lavori;
- computo metrico estimativo;
- quadro tecnico economico QTE;
- tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di ciascuna unità immobiliare ed il calcolo della superficie complessiva vendibile;
- bozza convenzione edilizia;

2. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio è riferito alla Superficie Vendibile (Sv) delle NTA computando:

- muro esterno	100%
- superficie netta di calpestio	100%
- divisorie interne dell'appartamento	100%
- divisorie fra unità immobiliari e fra queste e le parti comuni	50%
- balconi a mensola	50%
- verande, logge, chiusi su tre lati	100%

- scale interne all'alloggio	100%	
- autorimesse	50%	
- cantine	50%	
- sottotetti non abitabili, ma fruibili ≤ 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 standard calcolati in misura effettiva e rapportati alla Sv	25 %	
ed è costituito dalle seguenti voci al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale:		
a. euro 332.000, quale valore dell'area desunto dall'atto di trasferimento da Acer a D'AN-		
DREA EIGHT S.R.L. UNIPERSONALE (rogito Notaio Marco Micheli in data 13 luglio		
2016 Rep. 72584/ Racc.28392), ritenuto congruo anche in seguito a valutazioni con l'Agenzia		
delle Entrate e determinato in esito ad avviso pubblico di alienazione promossa da Ente Pub-		
blico;		
b. euro 2.649.639,94 (duemilioneiseicentoquarantanovemilaseicentotrentanove,94) quale costo		
di costruzione inteso come valore dell'intervento risultante dall'applicazione dell'importo uni-		
tario massimo previsto dalla convenzione edilizia tipo, euro 1.300,29, alla superficie vendibi-		
le di mq.1.973,10.		
I limiti massimi di costo di costruzione sopra indicati fanno riferimento alla data di approva-		
zione del presente schema di convenzione, applicando annualmente l'adeguamento ISTAT		
del costo delle costruzioni;		
c. euro 42.515,93 (quarantaduemilacinquecentoquindici,93) quale incidenza per i residui		
oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi della L.R. n.15/2013;		
d. euro 695.556,15 (seicentonovantacinquecentocinquanta,15) per spese generali,		

fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 23 per cento dei costi di cui alla precedente lettere a), b), c) e comprensivo del costo delle garanzie fideiussorie a favore degli acquirenti e della garanzia decennale postuma sulla costruzione.

Pertanto il costo complessivo della costruzione ammonta a euro 3.719.713,32 (a+b+c+d), mentre la Superficie vendibile totale (Sv) è pari a 2.037,73 mq.

3. Dalla somma di tutti gli elementi in possesso si desume che per codesto intervento il prezzo di convenzione sarà fisso ed invariabile per tutta la durata dei lavori.

Articolo 9

Prezzo di cessione degli alloggi.

1. Il prezzo di cessione degli alloggi, di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il costo complessivo di cui al precedente art. 8 per la superficie vendibile totale Sv, è determinato in euro 1.825,43/mq arrotondato ad euro 1.825,00 al mq di Sv.

2. Detto prezzo può essere considerato «medio» e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 5 (cinque) per cento dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui all'articolo precedente.

3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse sorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. Sono fatti salvi eventuali sopraggiunti oneri derivanti da applicazioni di disposizioni legislative statali o regionali non derogabili. A richiesta dell'acquirente, il 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 approvato dall'Amministrazione Comunale in forma scritta, registrata e non cedibile sottoposta agli assegnatari degli alloggi:

- 10 per cento all'atto di assegnazione provvisoria, con fideiussione a garanzia;
- 20 per cento all'inizio dei lavori, con fideiussione a garanzia;
- 20 per cento a sei mesi dall'inizio lavori, con fideiussione a garanzia;
- 20 per cento a dodici mesi dall'inizio lavori, con fideiussione a garanzia;
- 20 per cento a diciotto mesi dall'inizio lavori, con fideiussione a garanzia;
- 10 per cento alla consegna delle chiavi.

2. I pagamenti, effettuati oltre 30 (trenta) giorni dalle date di cui sopra, potranno essere incrementati degli interessi sul capitale anticipato dal Soggetto Attuatore, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) al momento del versamento + "3 punti". In ogni caso il ritardo dei pagamenti non potrà superare di oltre 90 (novanta) giorni le scadenze di cui al punto precedente, fatto salvo eventuali deroghe concordate fra le parti, pena la decadenza del contratto di vendita.

Articolo 11

Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi

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

1. aggiornamento, con frequenza annuale, del prezzo di rivendita dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della presente convenzione.

Il prezzo iniziale di convenzione (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:

$$P_1 \times I_2$$

$$P_2 = \frac{\quad}{\quad}$$

$$I_1$$

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 (uno) per cento all'anno, a partire dal sesto anno dopo la stipula della convenzione fino al decimo anno; di una quota pari allo 0,5 (cinque decimi) per cento all'anno, dall'undicesimo fino al-ventesimo anno; di una quota pari al 0,1 (1 decimo) per cento all'anno dal ventunesimo anno in poi.

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 del-

l'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 da almeno due anni;

b) avere la residenza nel Comune di Parma e comunque assumerla entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo, nell'alloggio convenzionato;

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 39.756,16;
- secondo componente il nucleo	euro 17038,33;
- terzo componente il nucleo	euro 22.717,78;
- quarto componente il nucleo e successivi	euro 17.038,33.

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 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

zione 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 e all'utenza con le caratteristiche individuate al precedente comma 1.

4. Ai fini del requisito di cui alla lett. c) del comma 1, è da considerarsi adeguato l'alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, che in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, abbia un indice di affollamento non inferiore a 0,8 (vani abitabili/componenti del nucleo familiare anagrafico); tale criterio non viene applicato agli alloggi che siano stati dichiarati igienicamente non idonei dall'autorità competente.

5. I requisiti di cui sopra, dovranno essere posseduti o all'atto dell'assegnazione provvisoria (preliminare di acquisto) oppure all'atto di assegnazione definitiva (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. Gli atti di assegnazione provvisoria dovranno essere registrati e non cedibili.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad allegare agli atti di assegnazione definitiva (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'assegnatario per sé e per i suoi aventi causa:
 - a. dichiara di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e di impegnarsi a rispettarla;
 - b. dichiara di accettare e rispettare, nel caso di successive rivendite, le disposizioni di cui agli art. 9, 11, 12, 13 della presente convenzione e le sanzioni relative nel caso di mancata ottemperanza delle clausole stesse;
 - c. dichiara di possedere i requisiti soggettivi di cui all'art. 13 della presente convenzione, dichiarando in particolare che né il capo famiglia né alcun altro componente della famiglia è già proprietario di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Parma e nei comuni limitrofi;
 - d. si obbliga a rispettare le norme convenzionali relative ai criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la formazione dell'utenza;
 - e. si obbliga a trasmettere all'Amministrazione Comunale copia del rogito/contratto di locazione sottoscritto.

Articolo 15

Durata della convenzione

La presente convenzione vincola permanentemente il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti. I vincoli derivanti dalla presente convenzione potranno essere oggetto di rimozione se , nella misura , con le modalità ed i costi per l'affrancazione previsti dalla normativa di tempo in tempo vigente così come declinata e dettagliata, ove ciò sia consentito dalle norme di rango primario, all'interno degli strumenti normativi e di

pianificazione vigenti nell'ente .

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 e 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) ed un restante 50 (cinquanta) per cento del totale, arrotondato all'unità superiore, ai nuclei famigliari con figli minori, nuclei famigliari con invalidi con invalidità superiore al 45 (quarantacinque) per cento, ai nuclei famigliari che ospitano anziani oltre i 70 anni, agli anziani oltre i 70 anni.. Per nucleo 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 convenzio-

nata, saranno specificati, il numero degli alloggi, e prezzo di vendita iniziale degli alloggi a m² di SV.

3. Gli atti richiamati nella convenzione (planimetria generale - planimetria generale piano seminterrato - piante piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto³, piante con arredi, piante con conteggio superfici vendibili, capitolato dei lavori, computo metrico estimativo, quadro tecnico economico QTE, tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di ciascuna unità immobiliare ed il calcolo della superficie complessiva vendibile) saranno consultabili dagli assegnatari presso l'Amministrazione Comunale, sul sito istituzionale dell'ente, in quanto allegati alla deliberazione di approvazione dello schema di convenzione edilizia.

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

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

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 agli atti di assegnazione provvisori. I costi di tale attività sono a carico del Soggetto Attuatore ed ammontano ad euro 3974,46 (tremilanovecentosettantaquattro,46) pari allo 0,15 (quindici centesimi) per cento del costo di costruzione di cui all'art. 8; il pagamento viene documentato mediante attestazione di bonifico bancario eseguito presso in data .

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 euro 20.000 (ventimila).

8. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli art. 8, 9, 11, 12 della presente convenzione nel corso di validità è nulla per la parte di prezzo eccedente.

9. Ogni atto di compravendita stipulato a soggetti non in possesso dei requisiti dettati dall'art. 13 nel corso del periodo di validità della presente convenzione è annullabile.

10. Nell'ipotesi di risoluzione della convenzione per colpa del Soggetto Attuatore il contributo di cui all'art. 30 della legge regionale 25/11/2002, n. 31, è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo maggiorato, del 20 (venti) per cento a titolo di penale, oltre agli interessi legali.

11. Le somme recuperate resteranno nelle disponibilità del Comune e saranno utilizzate per interventi di edilizia residenziale pubblica.

I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

I contraenti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento dei dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore _____ ; consta il presente atto di _____ fogli per facciate e fino a questo punto della _____ pagina