

REPERTORIO N. \_\_\_\_ RACCOLTA N. \_\_\_\_

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI  
PROPRIETA' DI AREA EDIFICABILE PER EDILIZIA  
RESIDENZIALE SOCIALE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201. (duemila.....), addì... , del mese  
di...

, in Grosseto , nel mio studio in ...

Avanti a me Dottor ..... Notaio residente in  
Grosseto ed iscritto presso il Collegio No-  
tarile della stessa città, sono presenti:

**1) - FESTECCIATO NAZARIO**, nato ad Aversa il 17  
luglio 1969, nella sua qualità di Dirigente  
del Settore Entrate, patrimonio, servizi al  
cittadino ed alle imprese - incarico confe-  
ritogli con provvedimento del Sindaco di  
Grosseto n. .. del .., che in copia confor-  
me, rilasciata dal Comune di Grosseto in da-  
ta ....

**2) - DE BIANCHI MARCO**, nato a Santa Maria Ca-  
pua Vetere il 27 giugno 1963, nella sua qua-  
lità di Dirigente del Settore Gestione del  
Territorio, giusta provvedimento del Sindaco  
n. ... del .. che, in copia conforme rilascia-  
ta in data...

i quali dichiarano di intervenire al presente atto, e di stipularlo, non in proprio, ma, ciascuno per le rispettive competenze, in nome e per conto e nell'interesse esclusivo del " **COMUNE DI GROSSETO**", con sede in Grosseto (GR), Piazza Duomo n. 1, Codice Fiscale: 00082520537 a ciò abilitati ai sensi dell'art. 32 dello Statuto Comunale, in virtù dei poteri conferitigli dall'art. 107 comma 3^ lettera "c" del D.lgs. n. 267 in data 18/08/2000 ed in esecuzione delle determinazioni dirigenziali n. .... in data ..... e n..... in data ....., che in copia conforme, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "... " e

**3) - (SOGGETTO AGGIUDICATARIO)**, nato a... il... , residente a..., il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo, non in proprio, ma nella sua qualità di..., e come tale rappresentante della **(SOCIETA' AGGIUDICATARIA)** con sede in... Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Im-

prese di... N..., numero REA:..., indirizzo  
PEC:... ;

Società iscritta all'Albo ....

in esecuzione della Delibera del Consiglio  
di Amministrazione in data... ed in data ... che  
per estratto autentico di me notaio in data  
..., omessane la lettura per espressa e con-  
corde volontà dei componenti, si allega al  
presente atto sotto la lettera "...".

Componenti, cogniti tra di loro della cui  
identità personale, qualifica e poteri io  
Notaio sono certo, i quali con il presente  
atto premettono, dichiarano, convengono e  
stipulano quanto segue.

#### **P R E M E S S O**

- che con deliberazione n.48 del  
27.05.2013, il Consiglio Comunale ha appro-  
vato la scheda normative per la trasforma-  
zione degli assetti insediativi derivanti  
dalla valorizzazione del patrimonio comunale  
di cui all' area di trasformazione TRv\_01B  
via Bramante a Marina di Grosseto, finaliz-  
zate alla realizzazione di alloggi per edi-  
lizia residenziale sociale;

- che con deliberazione n... del... il Consi-

glio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2015, tra le quali è compresa l' area edificabile sopra richiamata;

- che con Disposizione n. 925 del 29.08.2014 il Segretario Comunale ha costituito qualificata Unità di Progetto Intersettoriale quale supporto tecnico per la predisposizione di bando pubblico per la cessione in diritto di proprietà dell' area edificabile di che trattasi;

- che con determinazione n... del... è stato indetto pubblico incanto con approvazione del Bando di gara per la vendita, tra l'altro, dell' area di cui trattasi;

- che con determinazione dirigenziale n... in data... si è preveduto all' aggiudicazione provvisoria dell'area oggetto del presente atto alla Società....

#### **C O N S I D E R A T O**

- che l' area oggetto della assegnazione provvisoria e del presente atto è individuata nel catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel Foglio... , con la particella ..., avente la superficie catastale di mq ...;

- che, in particolare, sulla stessa area dovranno essere realizzate unità abitative aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dalle corrispondenti schede normative di Regolamento Urbanistico Comunale;

- che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato la Società aggiudicataria d'ora in avanti nominata nel presente atto anche come "CESSIONARIO", intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

**T U T T O C I O ' P R E M E S S O**

considerato e descritto, ed a valere come parte integrante del presente atto, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

**A R T. 1**

**OGGETTO DELLA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'**

1. Il Comune di Grosseto, in forza del presente atto, ai sensi dell' art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e successive modifi-

cazioni ed integrazioni;

**CEDE E VENDE**

alla Società...

**CHE ACCETTA ED ACQUISTA**

il diritto di proprietà sul lotto edificabile TRv\_01B sito in Comune di Grosseto nella frazione di Marina di Grosseto, individuato con il n... del relativo Avviso d' Asta pubblica, avente la consistenza catastale di mq..., confinante con via..., pertinenze fabbricato condominiale via Bramante civici nn. da... a..., ecc...;

Detto terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio... con la particella ..., sul quale potranno essere realizzati numero minimo ..... alloggi di edilizia residenziale sociale, conformi alle prescrizioni del regolamento urbanistico, per una cubatura complessiva di mc... assegnati e per una superficie complessiva di mq... s.u.l..

Al "CESSIONARIO" compete, pertanto, il diritto di realizzare opere al di sopra, ed al di sotto del suolo nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici.

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto dichiarando che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici relativi.

Detto certificato, rilasciato dal comune di Grosseto in data... con il numero di protocollo..., omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti, si allega il presente atto sotto la lettera "...".

La parte venditrice, da me notaio fatto richiamo alle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi dell'articolo 47 dello stesso D.P.R. n. 445/2000,

**dichiara**

che l'immobile oggetto del presente atto non ricade in zona del Comune percorsa dal fuoco per la quale si applicherebbero i divieti, le prescrizioni e le sanzioni previste dalla legge 21 novembre 2000 n. 353 e sue successive modificazioni.

## **A R T. 2**

### **CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DELL' AREA**

Le parti dichiarano che il corrispettivo della cessione dell'area è pari ad euro ..... quale risulta determinato in esito al pubblico incanto di vendita, citato in premessa ed in conformità alla risultanza della determina di aggiudicazione del terreno di cui trattasi alla Società... , giusta Determinazione Dirigenziale n... in data... ;

## **A R T. 3**

### **ALTRE OBBLIGAZIONI**

Il "CESSIONARIO" si obbliga a corrispondere al Comune di Grosseto sull'area di cui al precedente art. 1, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il contributo determinato agli articoli 16 e 17 D.P.R. n. 380/2001 relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che verrà determinato in applicazione di quanto previsto determinato da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.

Su richiesta del "CESSIONARIO" l'importo degli oneri può essere rateizzato in numero....



rate semestrali da corrispondere a partire dalla data del rilascio del permesso di costruire, subordinatamente alla prestazione di apposita garanzia fideiussoria in misura pari al doppio dell'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente rateizzati.

Il "CESSIONARIO" è obbligato a provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi viari interni al lotto, nonché alla sistemazione e manutenzione a verde delle porzioni di aree assegnate non occupate dalle costruzioni e dagli accessi.

Tali aree sono soggette a servitù di uso pubblico sia per le eventuali opere di urbanizzazioni presenti o future poste in essere dalla Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per le sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona, all'interno del lotto e realizzate dal "CESSIONARIO".

#### **A R T. 4**

#### **ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il "CESSIONARIO", che si obbliga all'esecuzione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e seconda-

ria in conformità a quanto previsto dal relativo progetto, previa nulla osta del settore tecnico manutentivo del Comune di Grosseto.

I programmi di realizzazione delle opere possono essere attuati anche per stralci funzionali, previa autorizzazione da parte dell'Ente. La procedura è obbligatoria per la realizzazione di comparti unitari. E' facoltativa per tutti gli altri interventi oggetto di convenzionamento.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere scomutate previo rilascio di idonea garanzia.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, la Ditta lottizzante costituirà a favore del Comune di Grosseto, al momento del rilascio del permesso di costruire, una polizza fidejussoria per l'importo corrispondente all'intero costo stimato (IVA e progettazione esclusa) delle opere di urbanizzazione primaria, maggiorato del 20% (venti per cento), con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata.

L'importo delle garanzie fidejussorie é suscettibile di variazione in aggiunta o in detrazione in dipendenza del costo delle opere risultanti dal progetto esecutivo delle opere di cui sopra, sempre maggiorato del 20% (venti per cento), il cui ammontare dovrà comunque essere sottoposto a valutazione da parte della Direzione Lavori Pubblici del Comune.

Su specifica richiesta avanzata dalla Società..., tale garanzia potrà essere parzialmente svincolata dall'Amministrazione Comunale in seguito ed in proporzione a collaudi parziali delle opere e nei limiti del 90% (novanta per cento) del valore di questi.

La polizza fidejussoria sarà completamente estinta al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria).

La Società... si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Al riguardo la Società stessa riconosce al

Comune di Grosseto, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fidejussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

Nel contratto fideiussorio dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Le parti confermano quindi, che le opere di urbanizzazione primaria relativa all'intervento di cui trattasi saranno a totale carico della Cooperativa, con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

La sottoscritta parte richiedente, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi, alla realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette secondo il progetto esecutivo redatto da Tecnico abilitato, dell'importo risultante

dal computo Metrico Estimativo, vistato dall'Ufficio Tecnico Manutenzioni.

Tale importo sarà scomputato dagli Oneri di Urbanizzazione previsti per l'edificazione.

## **A R T .5**

### **CONDIZIONI DI CESSIONE DELL' AREA.**

#### **DURATA DELLA CONVENZIONE**

L' area è trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui versa al momento della consegna, con tutti i diritti e servitù attive e passive, anche non apparenti, se ed in quanto esistenti o aventi ragione di esistere legalmente.

Il Comune garantisce la piena proprietà, la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali delle aree, pervenutegli per atto ai rogiti del Segretario Comunale in data 26 gennaio 1970 repertorio n. 463 reso esecutivo con Decreto Prefettizio in data 25 febbraio 1970 protocollo 828 div. IV, registrato a Grosseto il 21 marzo 1970 al n. 828 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto al n. ....rpf rgo in data.....

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale con

esonero del Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - da ogni inerente responsabilità.

La parte acquirente dichiara di conoscere i vincoli reali che derivano sull'area dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

La durata della presente convenzione e' stabilita in anni 20 (venti) decorrenti dalla data di stipula della stessa.

#### **A R T. 6**

##### **TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

Il "CESSIONARIO" si obbliga ad iniziare ed ultimare la costruzione degli edifici entro i termini fissati nel relativo permesso di costruire di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, salvo eventuali proroghe secondo quanto prescritto dallo stesso articolo.

Sono fatti salvi termini più restrittivi imposti dalle leggi di finanziamento pubblico statale o regionale qualora l' intervento edificatorio sia assistito da tali normative. In tal caso detti termini prevalgono su quelli fissati nel permesso di costruire relativamente all'inizio e fine lavori.

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, accerta la data di inizio e di ultimazione dei lavori sulla base di comunicazione obbligatoria del "CESSIONARIO".

## **A R T. 7**

### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

#### **OPERE ESISTENTI NEL SOPRASUOLO E NEL SOTTOSUOLO**

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti eventualmente rinvenuti in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguite in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, possono avere valore storico, artistico o qualsiasi altro. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il "CESSIONARIO" e' tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprasuolo e nel sottosuolo, esistano condutture

elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal "CESSIONARIO".

## **A R T. 8**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE**

#### **DEGLI ALLOGGICONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE**

Le costruzioni previste nell'area oggetto della presente convenzione dovranno essere realizzate nel rispetto:

- del piano attuativo con il permesso di costruire e successive varianti regolarmente autorizzate;
- delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale;
- del vigente Regolamento igienico edilizio comunale dell'Ente.

Gli edifici risponderanno alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura previste dalla Legge n.457/78 e dalle altre normative statali nonché dalle normative regionali in materia di attuazione degli interventi di edilizia agevolata qui applicabili agli interventi disciplinati dalla pre-



sente convenzione.

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, è tenuta a verificare la corrispondenza delle costruzioni alle prescrizioni della convenzione ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed è preposta al controllo della rispondenza al livello qualitativo che risulta dagli elaborati tecnici approvati e della esecuzione a perfetta regola d'arte degli alloggi.

Nel caso di intervento assistito da contributo dello Stato, della Regione o di altro Ente Pubblico, dovranno altresì essere osservate le prescrizioni fissate nelle leggi speciali di finanziamento. In particolare, l'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, è tenuta ad esercitare il controllo sul rispetto da parte del "CESSIONARIO" dei tempi, delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti dalla Legge n. 457/1978 con particolare riferimento all'art. 4, lettera "m", previa rilascio di competente attestazione.

#### **A R T. 9**

## **CRITERI PER L' ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

La Società aggiudicataria dell'area assegnata in diritto di proprietà assegnerà gli alloggi e relative pertinenze ai soggetti quali quali individuati come segue:

-alla data di pubblicazione del bando di concorso per l'assegnazione dell'area, secondo l'ordine di priorità indicato nell'elenco trasmesso in allegato alla domanda di partecipazione. A tal fine l'elenco dei soggetti prenotatari dovrà essere aumentato di una quota di riserva fino al 50% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità. Qualora sia stato esaurito l'elenco dei prenotatari ampliato come sopra detto, si farà ricorso all'elenco generale dei soggetti interessati e gli alloggi disponibili verranno assegnati in ordine di data di iscrizione come risultante dall'elenco stesso;

-alla data del contratto di assegnazione in uso o godimento degli alloggi e/o di cessione in prima proprietà degli stessi;

-in ogni trasferimento successivo al primo

della proprietà degli alloggi.

L'Impresa cessionaria dell'area assegnata in diritto di proprietà alienerà gli alloggi e relative pertinenze agli acquirenti come individuati:

-alla data del rogito di trasferimento degli alloggi in prima proprietà;

-in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi.

#### **A R T. 10**

#### **REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOGGETTI**

#### **ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI**

Gli acquirenti ed i locatari degli alloggi e relative pertinenze realizzati nell'area ceduta in proprietà devono possedere i requisiti previsti al punto 2 della relazione finale dell'U.D.P. del 03 ottobre 2014;

tali requisiti devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando ed alla data del contratto di prima assegnazione in uso o in godimento degli alloggi o di cessione in proprietà degli stessi;

nonchè in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi e relative pertinenze qualora detto trasferimento

avvenga nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto, e per la locazione dell'alloggio i requisiti di cui al punto 2, della citata relazione, dovranno sussistere qualora il contratto sia stipulato nei cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio.

Nel caso in cui il contratto di locazione venga stipulato dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto come requisito che l'assegnatario-proprietario debba locare l'alloggio soltanto a chi abbia la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto, ove è ubicato l'alloggio.

In espressa rettifica dell'errore materiale contenuto nella relazione finale sopra citata, le parti convengono che in caso di trasferimento della proprietà dell'alloggio successivo al primo, qualora detto trasferimento avvenga dopo cinque anni dopo il primo contratto di acquisto, l'acquirente dovrà avere il seguente requisito soggettivo:

- avere la residenza anagrafica nel comune di Grosseto, ove è ubicato l'alloggio da ac-

quistare, ovvero

- stabilire entro diciotto mesi la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare.

La relazione finale della Unità di Progetto Intersectoriale in data 3 ottobre 2014 in copia conforme, omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti, si allega al presente atto, sotto la lettera "...".

#### **A R T . 11**

##### **LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione, è prevista la locazione degli alloggi e relative pertinenze, anche con patto di futura vendita, ad un canone annuo non superiore al 9% del valore catastale dell'immobile stesso, anche se trattasi di alloggi ammobiliati, nei riguardi di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi sopra precisati alternativamente per il caso di locazione nei primi cinque anni dal primo trasferimento o decorsi cinque anni dal primo trasferimento.

#### **A R T . 12**

**PREZZO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE RAPPORTATO**

**A MQ.**

**CONVENZIONALE DI COSTRUZIONE**

Il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e relative pertinenze viene stabilito alla data di stipula della presente convenzione, (salvo aggiornamento), in € ..... , al mq. di superficie complessiva.

Per superficie complessiva (S.C.) si intende:

a- il 100% della superficie utile abitabile (S.U.) intesa quale superficie di pavimento degli alloggi calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre (art. 1 lettera "d" D.M. n. 62 del 26.4.1991);

b- il 60% della superficie non residenziale per servizi e accessori (S.N.R.) intesa quale risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali: logge, balconi, cantine, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali: androni di ingresso, porticati liberi, volumi

tecnici, vani ascensore, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (art. 1 lettera "e" D.M. n. 62 del 26.4.1991) ;

c- il 60% della superficie per parcheggi (S.P.) intesa quale superficie per autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo comprensiva degli spazi di manovra di cui alla deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 328 del 18/03/1996.

Al fine del controllo comunale, da espletare a cura del competente Ufficio di Edilizia Privata sulla esatta applicazione di quanto al comma che precede, l'operatore "CESSIONARIO" si obbliga a compilare il/i prospetto/i per la determinazione del/i prezzo/i di cessione secondo detti criteri inviandone copia/e all'Amministrazione Comunale per il/i visto/i di congruità successivamente al provvedimento regionale di nulla osta alla realizzazione dello/degli intervento/i finanziato/i.

Per gli interventi di edilizia convenzionata

con l'Amministrazione Comunale, il/i pro-  
spetto/i per la determinazione del/i prez-  
zo/i di cessione degli alloggi, delle strut-  
ture non residenziali e relative pertinenze  
da inviare a cura dell'operatore "CESSIONA-  
RIO" per il/i visto/i di congruità comunale  
successivamente al provvedimento di assegna-  
zione dell'area - deve/ono essere calcola-  
to/i per analogia, secondo i criteri stabi-  
liti dalla Regione Toscana per gli interven-  
ti di edilizia sovvenzionata/agevolata, in  
"linea", "schiera" e "torre", di cui alle  
norme che precedono, tranne che per i se-  
guenti punti consistenti:

a) nell'adozione del piano di qualità e/o  
programma di manutenzione e confort ambien-  
tale ove la percentuale da applicare è ade-  
guata ad un massimo del 35% del C.B.N. (co-  
sto base di realizzazione tecnica) per in-  
terventi in "linea", "schiera" e "torre" ed  
applicabile su richiesta documentata dell'o-  
peratore "CESSIONARIO", da aggiornare bien-  
nalmente, previa valutazione di congruità in  
ordine alla misura della stessa e del suo  
aggiornamento di volta in volta attestati



dal competente Ufficio di Edilizia Privata dell'Ente;

b) nel riconoscimento di ulteriori migliorie aggiuntive, di cui al Decreto Regionale n. 1633 del 12.04.2002 di approvazione della relativa modulistica, non quantificate nell'adozione del piano di qualità, di cui al punto a) che precede, contenute nel limite massimo del 35% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) ed applicabile su richiesta documentata dell'operatore "CESSIONARIO", da aggiornare biennialmente, previa valutazione di congruità in ordine alla misura della stessa e del suo aggiornamento di volta in volta attestati dal competente Ufficio comunale di Edilizia Privata e approvata con provvedimento dell'Ente;

c) nell'inserimento nell'articolazione dei prezzi di convenzione del costo effettivo delle urbanizzazioni regolarmente approvato dall'Ufficio Tecnico della Amministrazione Comunale.

E' fatto obbligo al "CESSIONARIO" di avvalersi, per la compilazione del/i prospetto/i per la determinazione del/i prezzo/i di ces-

sione degli alloggi della modulistica predisposta dall'Ente.

E' fatto obbligo al "CESSIONARIO" di rilasciare all'acquirente, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo n. 122/2005, prima o contestualmente alla stipula dell'eventuale contratto preliminare di acquisto (o di assegnazione), una fidejussione bancaria a garanzia, a semplice richiesta, delle somme già versate.

L'Amministrazione Comunale resta ad ogni effetto estranea ad ogni controversia tra le parti, inerente o conseguente a tale garanzia.

E' fatto obbligo al "CESSIONARIO" di consegnare al promittente assegnatario/acquirente la documentazione completa in base alla quale è stato determinato il prezzo di prima cessione dell'alloggio.

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, è tenuta ad esercitare il controllo, a seguito della comunicazione di fine lavori presentata dal "CESSIONARIO" sulla congruenza del prezzo di vendita al mq. (riferito alla

S.C.) di cui alla presente convenzione, tenuto conto delle fatturazioni riferite ai singoli interventi su ciascun lotto. Tale adempimento deve essere espletato su un campione del 30% dei lotti mediante pubblico sorteggio.

L'Amministrazione Comunale, tramite il Servizio Lavori Pubblici dell'Ente è tenuta ad esercitare il controllo dei prezzi indicati nel computo metrico estimativo a corredo del prezzo di prima cessione proposto dal "CESSIONARIO" ai fini del rilascio del parere di congruità su detto prezzo di convenzione (verifica dei singoli prezzi di cui al C.M.E., tramite bollettino degli Ingegneri della Provincia di Grosseto).

### **A R T. 13**

#### **CONDIZIONI DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI. VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA**

L'assegnazione o alienazione definitiva degli alloggi e relative pertinenze da parte della Società costruttrice non è consentita prima del rilascio del certificato di abitabilità e, salvo non sia imposto un termine

diverso da leggi di finanziamento, i predetti alloggi e relative pertinenze devono essere ceduti e/o assegnati entro 1 (un) anno dalla data di ultimazione dei lavori esclusivamente a soci o acquirenti in possesso dei requisiti previsti.

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione, in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze, non potrà essere superiore:

A - all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo ricavato dalla rendita catastale e quello ricavabile dall'applicazione della seguente formula:

MODALITÀ DI DEFINIZIONE DEL PREZZO ANNUALE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:

(SCHIERA, LINEA, TORRE)

#### **ARTICOLAZIONE DEL PREZZO**

1) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.) +

2) DIFFERENZA DI QUALITÀ E ULTERIORI MIGLIORIE (C.R.N.) +

3) ONERI COMPLEMENTARI

=

PREZZO MEDIO DI CESSIONE AL MQ./S.C.

DOVE

1) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA è l'importo calcolato dalla Regione Toscana sulla base della delibera della Giunta regionale n. 328/96 aggiornato annualmente dalla stessa R.T. (C.B.N.)

2) DIFFERENZA DI QUALITÀ' E ULTERIORI MIGLIORIE sono così rappresentati:

COSTO BASE di REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.)  
+ 35% C.B.N. per (DIFFERENZA DI QUALITÀ) + 35 del C.B.N. per (ULTERIORI MIGLIORIE) = TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.N.)

3) GLI ONERI COMPLEMENTARI sono così rappresentati:

SPESE GENERALI TECNICHE (14% del C.R.N.) +  
PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE (1% del  
C.R.N .) + IMPREVISTI (7% del C.R.N.) + CO-  
STO MEDIO PER AREE E URBANIZZAZIONI (massimo  
32% del C.R.N .) = TOTALE ONERI COMPLEMENTA-

RI

**PREZZO MEDIO DI CESSIONE AL MQ/ SUPERFICIE  
CONVENZIONALE COEFFICIENTI CORRETTIVI DI  
ABBATTIMENTO DEL PREZZO MEDIO DI CESSIONE**

1) COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO  
sono così rappresentati:

-ZONA: Grosseto capoluogo 2% , : Frazioni  
interne 4%, Frazioni costiere 0.

-EPOCA DI COSTRUZIONE : percentuale di de-  
prezzamento per ogni anno di vetustà dell'e-  
dificio

0 - 20 anni = 0,5% (annui)

-TIPOLOGIA EDILIZIA: Schiera 1 %, Linea 2%,  
Torre 3%.

-----

-----

----

---

-----

**PREZZO MEDIO DI CESSIONE IMMOBILE AL MQ/ SU-  
PERFICIE CONVENZIONALE  
AL NETTO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DI AB-**

## BATTIMENTO

2) SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE è così rappresentata:

$$\mathbf{S.C. = S.u. + 60\% \text{ di } (S.n.r. + S.P.)}$$

a) S.C.= Superficie Convenzionale;

b) S.u. (art. 1 lettera d) del D.M. n. 62/91) = superficie utile abitabile intesa quale superficie di pavimento degli alloggi al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre;

c) S.n.r. (art. 1 lettera e) del D.M. n. 62/91) = superficie utile non residenziale per servizi e accessori di pertinenza dell'alloggio (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche);

d) S.P. = superficie per parcheggi, autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'unità immobiliare, comprensiva di spazi

di manovra (delibera G.R.T. n. 328/96).

3) PREZZO DI VENDITA IMMOBILE SUCCESSIVO ALLA PRIMA è così rappresentato:

- ANNO (.....) = €  
..... al mq/S.C. X totale  
mq di S.C. .... = € .....

**INTERPRETAZIONE DELLA FORMULA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SUCCESSIVO ALLA PRIMA**

COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.): E' determinato in ragione ai massimali di costo aggiornati annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale per tipologia Edilizia (schiera, linea, torre).

DIFFERENZA DI QUALITÀ = (35% del C.B.N.)

ULTERIORI MIGLIORIE = (35% del C.B.N.)

SPESE GENERALI TECNICHE = (14% del C.R.N.):

Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE = (1% del C.R.N.):



Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

IMPREVISTI = (7% del C.R.N.): Sono determinati in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

COSTO MEDIO PER AREE E URBANIZZAZIONI = (32% del C.R.N.): E' determinato in ragione alla incidenza media del costo delle aree sommato al costo delle urbanizzazioni.

CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO RELATIVI A:

ZONA : Il coefficiente di abbattimento riferito alla Zona si rende necessario per differenziare il valore di un immobile in funzione della sua localizzazione. (Es. immobile ubicato in Grosseto rispetto a quello ubicato nelle frazioni). Per quanto riguarda le frazioni costiere (Marina di Grosseto, Principina a Mare, ecc. ) non viene previsto alcun abbattimento (percentuale 0) in quanto un immobile ivi localizzato non ha percentuale di svalutazione.

EPOCA DI COSTRUZIONE: Il coefficiente di abbattimento riferito all' Epoca di costru-

zione è stato stabilito in ragione dell'0,5% per ogni anno di vetustà dell'immobile dalla data di prima assegnazione/acquisto in proprietà desunta dal rogito notarile.

TIPOLOGIA EDILIZIA: Il coefficiente di abbattimento riferito alla Tipologia edilizia è stato inserito per differenziare la svalutazione dell'immobile a seconda della tipologia dello stesso. (Schiera 1% - Linea 2% - Torre 3%); ovvero

B) al prezzo iniziale corrispondente a quello riportato nell'ultimo contratto di compravendita calcolato ai sensi del comma precedente, aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento ed il quarto mese antecedente alla data del trasferimento in atto. In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l'aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell'ultimo trasferimento.

Per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo di rivendita può essere

determinato secondo le modalità di calcolo riportate nelle convenzioni originarie.

Su incarico del proprietario il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere determinato e asseverato, sulla base dei criteri sopra citati, da un tecnico iscritto in Albo professionale che si avvarrà della modulistica predisposta dall'Ente.

Copia del contratto di vendita e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviati al Comune entro trenta giorni dalla stipula a cura del Notaio rogante per l'effettuazione dei controlli sulla corretta applicazione di tale criterio, a cura del competente Ufficio di Edilizia Privata dell'Ente.

In forza del trasferimento degli alloggi e relative pertinenze gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa subentrano nella posizione giuridica del CESSIONARIO relativamente ai diritti, oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione.

E' facoltà del "CESSIONARIO" stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione

futura dei singoli alloggi. Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare quanto previsto nella presente convenzione e di impegnarsi a non usare o disporre degli immobili e relative pertinenze in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.

E' fatto obbligo al "CESSIONARIO" e ai suoi aventi causa del mantenimento delle destinazioni d'uso definite nel permesso di costruire e nelle norme del Piano di Zona.

In caso di procedure concorsuali e/o fallimentari, stante la particolarità della modalità di vendita e la necessità di definizione della stessa da parte della autorità preposta, e' ammessa la cessione degli alloggi e relative pertinenze disciplinati dalla presente convenzione anche nei riguardi di soggetti non aventi i requisiti per l'acquisto degli stessi.

Per tutto il periodo di validità della presente Convenzione ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione calco-

lati secondo quanto previsto al precedente comma, è nulla per la parte eccedente.

**REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI SUCCESSIVI AL PRIMO TRASFERIMENTO**

Qualora il trasferimento della proprietà degli alloggi successivo al primo, avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto è richiesto il possesso dei requisiti dell'assegnatario/proprietario dell'alloggio e dei componenti il suo nucleo familiare di cui al punto 2 della relazione finale, già allegata al presente atto sotto la lettera "---".

Qualora il trasferimento della proprietà degli alloggi successivo al primo, avvenga dal 6° (sesto) al 20° (ventesimo) anno di vigenza della presente Convenzione, l'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il suo nucleo familiare debbono possedere i seguenti requisiti:

-avere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da acquistare, ovvero

-stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'immobile da

acquistare entro diciotto mesi dall'acquisto.

#### **A R T. 14**

##### **REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE**

Il prezzo di cui al precedente art. 12, per la parte corrispondente al costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), di cui alle deliberazioni Giunta Regionale Toscana n. 328 del 18.03.1996 e n. 459 del 26.04.1999, e s.m.i. può essere revisionato, in virtù di quanto stabilito nelle N.T.A. di attuazione degli interventi, di cui all'allegato "E", della deliberazione Consiglio Regionale della Toscana 27.12.1991, n. 387, per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione, alla fine del mese di ultimazione dei lavori, fissato nel permesso di costruire, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$\text{Prezzo finale} = \text{Prezzo iniziale} \times (1 + 0,50 \times (I_f - I_i))$$

dove:

If= rappresenta l' indice ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

Ii= rappresenta lo stesso indice alla data di stipula della convenzione.

La revisione prezzi non si applica sulle somme già versate in acconto e per le opere realizzate dopo i termini previsti dalla presente convenzione.

## **A R T. 15**

### **SANZIONI**

La violazione o l'inadempimento da parte del "CESSIONARIO" o i suoi aventi causa degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste in altre leggi o regolamenti, le seguenti sanzioni:

A) DECADENZA/RISOLUZIONE DALLA CESSIONE DELL'AREA ED ESTINZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

1) cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di proprietà delle aree non ancora edificate o parzialmente edifica-

te;

2) cessione o locazione di alloggi e relative pertinenze a soggetti non aventi i requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze irregolarmente ceduti o locati;

3) mancata assegnazione e/o cessione degli alloggi e relative pertinenze entro 1 (uno) anno dalla data di ultimazione dei lavori a soci o acquirenti in possesso dei requisiti previsti. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze non assegnati/ceduti entro tale termine;

4) mancato trasferimento della residenza, del figlio maggiorenne convivente con i genitori nell'alloggio detenuto in uso ovvero acquistato dallo stesso in proprietà, entro un anno dalla data della ultimazione dei lavori. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli atti di cessione dei relativi alloggi e pertinenze;

5) mancata presentazione, entro i termini fissati ed eventualmente prorogati, della domanda per il rilascio del permesso di costruire per alloggi e per opere di urbaniz-



zazione;

6) scioglimento, fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e dell'urbanizzazione;

7) in caso di sostituzione da parte della/e Cooperativa/e edilizia/e di soci che, al momento del bando, erano in possesso dei requisiti comportanti l'attribuzione di punteggio per l'assegnazione dell'area con altri privi di tali requisiti.

La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze;

8) omessa o ritardata produzione al Comune di oltre 90 giorni, dal rogito notarile di cessione in proprietà ovvero di assegnazione in uso o godimento degli alloggi, della documentazione comprovante il possesso dei requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze;

9) mancato rispetto delle destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione;

10) alterazioni dei prezzi di vendita/locazione rispetto a quelli previsti in

convenzione;

11) reiterate e/o gravi violazioni degli altri obblighi di cui alla presente convenzione.

La decadenza/risoluzione dalla cessione dell'area è pronunciata dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento, previa diffida ad adempiere, con contemporanea fissazione del termine entro il quale il "CESSIONARIO" può presentare le proprie osservazioni.

Pronunciata la decadenza/risoluzione, verrà corrisposto un indennizzo limitatamente alle costruzioni eseguite in conformità della convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione di dette costruzioni, da tre tecnici rispettivamente nominati con i criteri di cui al successivo articolo 16.

Le spese di valutazione nonché tutti gli oneri relativi alla pronuncia di decadenza dalla cessione sono ad esclusivo carico dei soggetti decaduti.

La dichiarazione di decadenza/risoluzione

obbliga il "CESSIONARIO" all'immediata restituzione del cantiere e degli immobili.

Nei casi di decadenza/risoluzione i diritti legittimamente acquisiti dai terzi possono essere fatti valere a richiesta degli interessati nei confronti dei nuovi "CESSIONARI".

#### B) SANZIONI PECUNARIE:

Alla violazione delle presenti disposizioni, dei suoi allegati parti integranti come ed in quanto codificati ed integrati in sede di approvazione del relativo bando di gara e fatti salvi gli autonomi procedimenti e provvedimenti nei casi di decadenza, si applicano per ogni alloggio o unità immobiliare le sanzioni previste dall'art. 7-bis del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con le seguenti graduazioni:

a) mancato rispetto dei termini sopra fissati, non diversamente sanzionati: da € 100,00 a € 500,00 per ogni inottemperanza e/o violazione;

b) inosservanza dei capitolati: da € 150.00 al mq. a € 300.00 al mq. di Superficie Complessiva, da corrispondere all'assegnata-

rio/proprietario;

c) alterazione dei prezzi di vendita al mq. rispetto a quelli previsti: da € 200,00 al mq. a € 500,00 al mq. per ogni alloggio. L'alterazione dei prezzi di vendita al mq. rispetto a quelli previsti comporta, oltre alle sanzioni di cui sopra, la restituzione di quanto percepito in eccedenza;

d) alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli previsti: da € 200,00 a € 500,00 per ogni alloggio, incrementato di 20 volte la differenza tra il canone maggiorato ed il canone convenzionato. L'alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli previsti comporta, oltre alle sanzioni di cui sopra, la restituzione di quanto percepito in eccedenza;

e) per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

## **A R T. 16**

### **CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzio-

ne entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedure Civile.

I tre arbitri saranno nominati, uno dal Comune, uno dal "CESSIONARIO" o suoi aventi causa, il terzo d'accordo tra le parti od in mancanza di accordo dal Presidente del Tribunale di Grosseto.

Il Collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

#### **A R T. 17**

##### **TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto - Servizio pubblicità Immobiliare ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale esonerandone il Conservatore dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando inoltre garanzia di evizione.

#### **A R T. 19**

##### **SPESE DELLA CONVENZIONE**

Le spese della convenzione e sua registrazione saranno a carico del "CESSIONARIO" che intende avvalersi delle vigenti agevolazioni

fiscali in particolare le parti chiedono che in sede di registrazione del presente atto vengano percepite l'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 32 del DPR 29 settembre 1973 n. 601, esenzione da imposta ipotecaria e catastale, avendo per oggetto cessione di area relativa all'attuazione di programma pubblico di edilizia residenziale stipulata ai sensi dell'art. 18 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001 n. 380) che sostituisce l'art. 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e tenuto conto che l'art. 20 della stessa Legge 10/1977 prevede l'applicazione delle agevolazioni di cui al sopra richiamato art. 32 del DPR 601/1973;

le agevolazioni previste da tale ultima norma sono state ripristinate dalla legge 11 novembre 2014 n. 164 di conversione del D.L. 12 settembre 2014 n. 133.

Le parti dichiarano che il trasferimento oggetto del presente atto non è soggetto ad IVA in quanto ha per oggetto area acquisita e alienata dal Comune nell'ambito delle proprie attività istituzionali (cioè non uti-

