

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva immobiliare n. 03/2018 R.G.E.I.**

**G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò**

**NOTE INTEGRATIVE**

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

Il sottoscritto arch. Giuseppe Olandese (LNDGPP61L06F839B) nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n.03/2018 R.G.E.I.

Premesso che

- all'udienza del 04/10/2023 il G.E. ha disposto la sospensione le operazioni di vendita disponendo che l'esperto già officiato nella procedura, proceda a depositare integrazione dell'elaborato peritale in cui indichi il prezzo massimo di cessione del compendio pignorato, nonché la sussistenza di eventuali requisiti soggettivi richiesti dalla Convenzione depositata dal professionista, nonché dall'eventuale documentazione alla stessa connessa;
- che in data 04/12/2023 è stata fatta richiesta al Comune di Castiglione della Pescaia di:  
*Richiesta documenti o attestazioni, del prezzo massimo di cessione, del prezzo stimato dal Comune per la trasformazione da Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, della convenzione con il Comune con atti d'obbligo successivi, i requisiti soggettivi richiesti per poter partecipare all'acquisto del bene e se sussiste un diritto di prelazione da parte del Comune;;*
- che in data 11/04/2024 vien chiesto atto di compravendita da parte del Comune;
- che in data 15/04/2024 è stato inviata copia atto di compravendita, richiesto dal Comune;

dichiara

che oggetto del pignoramento è un immobile censito all'Agenzia delle Entrate al  
– fg. 98, part. 347, sub.2 e sub. 26 tra loro graffati – Cat. A/2, cl.3, vani 9,5, r.c. € 1.275,65  
Appartamento in Via del Gabbiano, p. S-T-1-2– Castiglione della Pescaia- Grosseto(GR)

– fg. 98, part. 347, sub.25 e sub. 34 tra loro graffati – Cat. C/6, cl.5, mq.23 r.c. € 79,59  
Box in Via del Gabbiano, p. S – Castiglione della Pescaia- Grosseto(GR)

situati in area P.E.E.P. località Poggio D'oro - di proprietà superficiaria [REDACTED]  
[REDACTED] - esecuzione immobiliare n. R.G. 03/2018 del Tribunale di Grosseto.



che il Comune (Area Tecnica, Settori Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana e LLPP, Paesaggio, Ambiente) alle richieste di approfondimento e chiarificatrici ha così risposto:

1. Al fine di una possibile vendita della proprietà con i vincoli oggettivi e soggettivi dell'area PEEP, di seguito il calcolo del prezzo massimo di cessione che identifica oggi la proprietà applicando il coefficiente ISTAT per la rivalutazione dal tempo dell'ultima cessione (anno 1998) ad oggi, ulteriormente decurtato del 30% poiché sono trascorsi più di 40 anni dalla stipula della Convenzione originaria (giugno 1983) - si veda art. 10 Regolamento comunale - approvato con Delibera n° 42 del 29/03/1999 - per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare:

**€ 62.547,95**

2. Per quanto concerne il valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il valore dell'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione si informa che i corrispettivi (da ora in poi nominati rispettivamente CU comma 48 e CU comma 49bis), così come risulta da aggiornamento legge, sono quelli che rispondono appunto ai succitati commi 48 e 49bis dell'art. 31 della legge n° 448/1998, così come modificato dal decreto legge n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022 (art. 10 quinquies). Pertanto ai fini del calcolo del corrispettivo si fa riferimento al sistema indennitario dei beni espropriati di cui al primo comma dell'art.37 del DPR n° 327/2011, che descrive che *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.."*, sulla base del quale ne consegue il calcolo per l'eliminazione dei vincoli;

A seguito dell'entrata in vigore i valori delle tariffe in data 12/06/2023 con Delibera C.C. n° 40/2023 – che si allega – si procede con la determinazione dei sopra citati corrispettivi:

**Corrispettivo trasformazione CU c. 48 = € 52.800,31**

**Corrispettivo eliminazione CU c. 49bis = € 15.466,76**

Ai sensi del Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione allegato alla Delibera C.C. n° 40/2023.

3. Per quanto concerne la **Convenzione**, essa si allega alla presente, non si rintracciano atti d'obbligo successivi;
4. Per quanto concerne i requisiti soggettivi richiesti dalla Convenzione si rimanda all'art. 8 - Requisiti Soggettivi del Regolamento Comunale vigente, approvato con Delibera n° 42 del 02/04/1999, per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, che si allega per intero. Nel particolare i requisiti soggettivi previsti dalla convenzione non possono essere richiesti all'acquirente in sede esecutiva, come cita la Cass. Civ. sez III, 5 agosto 1987 n° 6748;
5. Si chiarisce, quindi, che all'asta pubblica va garantita la massima libertà di



partecipazione, tuttavia l'aggiudicatario che intenda sottoporre a rivendita l'immobile in proprietà superficiaria acquistato in asta dovrà sottostare ai vincoli per quanto concerne la rivendita poiché trattasi di trattativa tra privati, al contrario della procedura pubblica alla quale lui stesso ha precedentemente partecipato e vinto. Il diritto di prelazione dell'Ente consiste nell'essere informato della volontà di vendere da parte dell'aggiudicatario sulla quale ricadono i vincoli che giacevano prima della fase di asta sull'esecutato; in tale occasione, si dovrà procedere con la vendita dell'immobile del valore non superiore al prezzo massimo di cessione (di seguito esplicitato) oppure con richiesta di eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione al fine di poter liberamente vendere a libero mercato;

si allegano:

la Convenzione stipulata tra il Comune e la Cooperativa Capezzuolo del 1983, Lotto 6 Poggio d'oro;

Il Regolamento approvato con Delibera C.C. 42/1999 per la concessione del diritto di superficie e per la co concessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare;

Delibera C.C. 42/1999;

Delibera C.C. 40/2023

P.Q.M. si evince

che i requisiti soggettivi previsti dalla convenzione non possono essere richiesti all'acquirente in sede esecutiva e che se si dovrà procedere con la vendita dell'immobile con il valore non superiore al prezzo massimo di cessione: tale prezzo sarà di **€ 62.547,95**;

che all'asta pubblica va garantita la massima libertà di partecipazione, ma qualora l'aggiudicatario intenda sottoporre a rivendita l'immobile acquistato in asta in proprietà superficiaria, dovrà sottostare ai vincoli per quanto concerne la rivendita;

che il prezzo di affrancazione (*prezzo che rimuove del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale*) dato dalla somma del corrispettivo di trasformazione più il corrispettivo di eliminazione è uguale a **€ 66.304,39**

così come i su citati corrispettivi:

- Corrispettivo trasformazione **CU c. 48** = € 51.082,76
- Corrispettivo eliminazione **CU c. 49bis** = € 15.221,63

Il sottoscritto CTU ritenendo di aver adempiuto all'incarico di integrazione all'elaborato peritale, rimane a disposizione del G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò

Con osservanza

Grosseto, lì 20/04/2024

il CTU  
arch. Giuseppe Olandese





COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA**  
**SETTORI EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO,**  
**AMBIENTE, PAESAGGIO, LL.PP. ED ESPROPRI**



**Ufficio Patrimonio**

Vedi PEC/mail del 17/04/2023

Spett.le ARCH. OLANDESE GIUSEPPE  
Via Finlandia, 6 - Grosseto  
58100 - Grosseto (GR)  
Mail: [archiolan@gmail.com](mailto:archiolan@gmail.com)  
PEC: [g.olandese@archiworldpec.it](mailto:g.olandese@archiworldpec.it)

OGGETTO: Risposta al prot. 42234/2023 del 05/12/2023

L'immobile censito all'Agenzia delle Entrate al fg. 98, p.la 347, sub. 2 e sub. 6 tra loro graffiati (appartamento) e 25 e 34 tra loro graffiati (garage), situato in Area PEEP di Via del Gabbiano n° 1 del Capoluogo, [redacted] è oggetto di esecuzione immobiliare 03/2018 del Tribunale di Grosseto.

1. Al fine di una possibile vendita della proprietà con i vincoli oggettivi e soggettivi dell'area PEEP, di seguito il calcolo del **prezzo massimo di cessione** che identifica oggi la proprietà applicando il coefficiente ISTAT per la rivalutazione dal tempo dell'ultima cessione (anno 1998) ad oggi, ulteriormente decurtato del 30% poiché sono trascorsi più di 40 anni dalla stipula della Convenzione originaria (giugno 1983) – si veda art. 10 Regolamento comunale - approvato con Delibera n° 42 del 29/03/1999 - per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare:

**€62.547,95**

2. Per quanto concerne il **valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** e il **valore dell'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione** si informa che i corrispettivi (da ora in poi nominati rispettivamente CU comma 48 e CU comma 49bis), così come risulta da aggiornamento legge, sono quelli che rispondono appunto ai succitati commi 48 e 49bis dell'art. 31 della legge n° 448/1998, così come modificato dal decreto legge n° 21/2022 del 21/03/2022, convertito con modificazioni dalla legge n° 51/2022 del 21/05/2022 (art. 10 quinquies). Pertanto ai fini del calcolo del corrispettivo si fa riferimento al sistema indennitario dei beni espropriati di cui al primo comma dell'art.37 del DPR n° 327/2011, che descrive che *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.."*, sulla base del quale ne consegue il calcolo per l'eliminazione dei vincoli;

A seguito dell'entrata in vigore i valori delle tariffe in data 12/06/2023 con Delibera C.C. n° 40/2023 – che si allega – si procede con la determinazione dei sopra citati corrispettivi:

- Corrispettivo **trasformazione** CU c. 48 = **€ 52.800,31**
- Corrispettivo **eliminazione** CU c. 49bis = **€ 15.466,76**





# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

## AREA TECNICA

**SETTORI EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO,  
AMBIENTE, PAESAGGIO, LL.PP. ED ESPROPRI**



### Ufficio Patrimonio

Ai sensi del *Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione* allegato alla Delibera C.C. n° 40/2023.

3. Per quanto concerne la **Convenzione**, essa si allega alla presente, non si rintracciano **atti d'obbligo** successivi;
4. Per quanto concerne i **requisiti soggettivi** richiesti dalla Convenzione si rimanda all'art. 8 – *Requisiti Soggettivi* del Regolamento Comunale vigente, approvato con Delibera n° 42 del 02/04/1999, per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, che si allega per intero. Nel particolare i requisiti soggettivi previsti dalla convenzione non possono essere richiesti all'acquirente in sede esecutiva, come cita la Cass. Civ. sez III, 5 agosto 1987 n° 6748;
5. Si chiarisce, quindi, che all'asta pubblica va garantita la massima libertà di partecipazione, tuttavia l'aggiudicatario che intenda sottoporre a rivendita l'immobile in proprietà superficiaria acquistato in asta dovrà sottostare ai vincoli per quanto concerne la rivendita poiché trattasi di trattativa tra privati, al contrario della procedura pubblica alla quale lui stesso ha precedentemente partecipato e vinto. Il **diritto di prelazione dell'Ente** consiste nell'essere informato della volontà di vendere da parte dell'aggiudicatario sulla quale ricadono i vincoli che giacevano prima della fase di asta sull'esecutato; in tale occasione, si dovrà procedere con la vendita dell'immobile del valore non superiore al prezzo massimo di cessione (di seguito esplicitato) oppure con richiesta di eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione al fine di poter liberamente vendere a libero mercato;

Si allegano:

- la Convenzione stipulata tra il Comune e la Cooperativa Capezzuolo del 1983, Lotto 6 – Poggiodoro;
- Il Regolamento approvato con Delibera C.C. 42/1999 per la concessione del diritto di superficie e per la concessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare;
- Delibera C.C. 42/1999;
- Delibera C.C. 40/2023.

Castiglione della Pescaia, 17/04/2024

Il Dirigente Area Tecnica  
Settori Pianificazione, Edilizia, Patrimonio,  
Rigenerazione Urbana e LLPP, Paesaggio,  
Ambiente  
Dott. Agr. Fabio Menchetti  
(f.to digitalmente)



Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia  
P.I. 00117100537 - Centralino 0564/927111  
Sito Internet: <http://www.comune.castiglione della pescaia.gr.it>  
e-mail certificata: [comune.castiglione.pescaia@legalmail.it](mailto:comune.castiglione.pescaia@legalmail.it)





CAPEZZOLO

Repertorio N°

CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971 numero 865.

\*\*\*\*\*

Repubblica Italiana

L'anno Milleenovecentoottantatre (1983) e questo gior-

no *9 (nove) giugno in Grosseto e nel mio studio al Viale Matteotti numero 2.*

Avanti a me Dottor GIORGIO CIAMPOLINI, Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, senza l'assistenza dei testimoni, per avervi le parti di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziato

sono presenti

i signori *[redacted]*

*[redacted]*, donu  
eritato per la carica ora affersa, infiegato,

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Sindaco pro tempore in nome e per conto del COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, a quanto appresso autorizzato in forza

dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio Comunale numero 7 del 26 Gennaio 1981, esecutiva per decorrenza dei termini, modificata con deliberazione dello stesso Consiglio Comunale in data 25 Marzo 1981, numero 149, esecutiva per decorrenza dei termini e con deliberazione del 12 Settembre 1981 numero 704 della Giunta Municipale e altresì con deliberazione n. 759 del 24 Settembre 1981 di Giunta (deliberazioni allegate a mio rogito del 2 Ottobre 1981 Rep. 31538); nonché autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 412 del 7 ottobre

1982 e con deliberazione della Giunta Municipale numero 428 del 30 maggio 1983: la deliberazione n. 412

qui si allega sotto la lettera 'A' (omissione la lettura per dispenza delle parti) e la deliberazione n. 428 è allegata a mio rogito in data odierna repertorio n. (1)

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ alligatore domiciliato ove appresso, il quale interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società "CAPEZZUOLO"- Società Cooperativa edilizia a responsabilità limitata con sede in Castiglione della Pescaia via Cervi numero 19, iscritta al n. 1754 del Registro Società presso

il Tribunale di Grosseto, in virtù dei poteri conferiti  
dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione  
in data 5 giugno 1983, che in estratto da me autenticato  
qui si allega sotto la lettera " " onorevole lettera.

PREMESSO:

- che la Cooperativa predetta

ha presentato al Comune di Castiglione della Pescaia istanza per l'ottenimento di concessione in diritto di superficie su appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, compreso nel Piano di Zona ex lege 167, approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione numero 14678 del 4 Dicembre 1979, esecutiva ai sensi di legge;

- che tale concessione è stata deliberata dagli Organi Comunali con deliberazioni sopra richiamate;

- viste le disposizioni dell'art.35 della legge 22 Ottobre 1971 numero 865;

- Visto il Regolamento Comunale per la Concessione in Diritto di superficie nelle aree destinate all'edilizia economica e popolare approvato con deliberazione consiliare numero 6(sei) del 26 gennaio 1981 e successive modifiche.

Tutto ciò premesso e considerato, fra le parti di cui

sopra, costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1.) =

Il Sindaco, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia in attuazione delle deliberazioni citate concede in favore della società "Capezzuolo - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata"

che a tale titolo accetta il diritto di superficie sull'area edificabile posta in Comune di Castiglione della Pescaia in Località Poggiodoro

individuata come lotto numero 6 (sei) sulla quale è realizzabile un edificio abitativo per un volume massimo di metri cubi 2.700

rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Castiglione della Pescaia al foglio numero 98 particella 317 (derivata dalla 335/ol)

della superficie catastale di metri quadrati 1.920

(mille novecentoventi):

come risulta dal tipo di frazionamento a firma del

Geometra Mario Boschi N° 10012 (verifica n.

235 del 1° aprile 1983) tipo, in secondo originale, allegato al citato mio rogito in data odierna.

Boufini:

Il con  
conven

milione

(oltre

a) - Co

3.007.

ro comp

viso pe

prensor

cession

b) del

re 13.1

c) del

si dà a

di accor

quattro

(pari al

per la c

corrispe

- quanto

3.428

pari a

Confini: proprietà del Comune di Pini Lati,

ART. 2) =

Il corrispettivo della presente concessione è stato  
convenuto dalle parti in Lire 17.140.730 (dieci e sette  
milioni e centop quarantamila 730)

(oltre I.V.A.) e salvo conguaglio, comprensivo:

a) - Costo di acquisizione del terreno pari a lire  
3.007.830 desunto dal costo di acquisto dell'inte-  
ro comprensorio (L. 500/mq) di cui il lotto fa parte, di-  
viso per il numero dei metri cubi edificabili nel com-  
prensorio e moltiplicato per il numero dei metri cubi  
edificabili sull'area oggetto della con-  
cessione.

b) del costo degli oneri di urbanizzazione pari a li-  
re 13.132.800 salvo conguaglio.

c) del costo degli oneri <sup>↓</sup> pari a lire 1.000.000=.

Si dà atto che il concessionario ha versato, a titolo  
di acconto, la somma di Lire: 3.428.146 (tre milioni,  
quattrocento ventotto mila 146)

(pari al 20% dell'intero corrispettivo, oltre I.V.A.),  
per la quale è stata rilasciata quietanza; il residuo  
corrispettivo verrà pagato come segue:

- quanto a Lire :

3.428.146

pari al 20% dell'intero corrispettivo al momento

del rilascio della concessione edilizia;

- quanto a Lire 5.442.219

pari al 30% dell'intero corrispettivo entro sei mesi  
dal rilascio della concessione;

- quanto a Lire 5.142.219

pari al 30% dell'intero corrispettivo entro dodici  
mesi dal rilascio della concessione.

ART. 3) -

Il concessionario si obbliga, quindi, al pagamento  
delle rate suddette alle scadenze precisate. Sui ra-  
tei ancora dovuti decorreranno, a partire dalla data  
della presente convenzione, gli interessi in ragione  
del 10% annuo.

Tali interessi dovranno essere versati unitamente al  
pagamento delle rate sopra specificate.

In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata,  
il concessionario decade dal diritto di superficie  
ed il terreno rientrerà nella disponibilità del Comu-  
ne che tratterrà il 10% dell'intero corrispettivo,  
salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente già realizzate saranno inden-  
nizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla  
base di una stima peritale, compiuta da tre tecnici

rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie, oggetto della presente convenzione.

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Il concessionario entrerà in possesso dell'area al momento in cui la presente convenzione diventerà esecutiva.

ART. 4) =

La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove), rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a 99 (novantanove) anni.

Scaduto il termine della concessione o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo sarà determinato con deliberazione del Consiglio Comunale in misura pari al corrispettivo iniziale rivalutato sulla base dell'indice nazionale del costo della vita, rilevato dall'ISTAT aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per le opere di urbanizzazione relative all'area medesima, salvo nuove disposizioni di legge al momento del rinnovo della concessione.

James L. White  
Don't know

- a) entro tre mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione, il concessionario dovrà predisporre il progetto dell'edificio, presentandolo al Sindaco per l'ottenimento della prescritta concessione edilizia;
- b) il progetto dovrà essere redatto sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente e del Piano di Zona approvato, nonché di tutte le altre norme urbanistiche vigenti;
- c) i lavori di costruzione dell'intero edificio nell'area in oggetto dovranno avere inizio entro tre mesi dalla data di rilascio della relativa concessione e dovranno essere ultimati entro il termine indicato nella concessione stessa.
- d) i soci aventi diritto all'alloggio dovranno essere ritenuti idonei dall'apposita Commissione per l'assegnazione delle aree di cui alla delibera del Consiglio Comunale numero 10 del 26 gennaio 1981.
- Il Sindaco, in base ad accertate cause di forza maggiore, potrà concedere proroghe al termine di ultimazione dei lavori.

La inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con la facoltà dell'Amministrazione Comunale di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione medesima, salvi i maggiori danni.

In caso di inosservanza dei termini finali si avrà la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie per gli edifici che non siano completati o non sia ancora iniziati.

In tal caso le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta rispettivamente da tre tecnici nominati dal Comune, dal concessionario decaduto, dal concessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie inerente a quello stesso edificio.

Le spese della stima peritale saranno detratte dalle indennità.

I rapporti tra la cooperativa edilizia e gli utenti degli alloggi saranno disciplinati dalle leggi e disposizioni vigenti, nonché dallo statuto sociale.

Gli utenti dovranno comunque possedere i requisiti

previsti dallo speciale Regolamento per la Concessio-  
ne del diritto di superficie adottato con delibera-  
zione consiliare Numero 6-(sei) del 26 gennaio 1981-  
dando atto che spetta invece alla Regione Toscana  
l'accertamento ed il controllo dei requisiti sogget-  
tivi previsti dalla legge 457/73 e dalle deliberazio-  
ni attuative regionali.

Si intendono qui richiamate, come parte integrante e  
sostanziale del presente atto, tutte le norme conte-  
nute nel Regolamento Comunale per la concessione del  
diritto di superficie richiamato dall'articolo prece-  
dente; si richiamano in particolare gli articoli 9,  
10, 11, 12, 13, 14, che il concessionario dichiara  
espressamente di conoscere.

La violazione degli obblighi di cui al presente atto  
convenzionato comporta per il concessionario l'appli-  
cazione di tutte le sanzioni previste dal Regolamen-  
to Comunale più volte citato, salvo ogni altra conse-  
guenza e responsabilità ai sensi di legge; si inten-  
dono richiamati, in particolare, e per intero, gli  
articoli 15 e 17 di detto Regolamento, cui si rinvia  
anche per le ipotesi di risoluzione di diritto della  
concessione della decadenza della stessa.

Il concessionario rinuncia alla documentazione di ri-  
to.

Il Comune di Castiglione della Pescaia rinunzia alla  
ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Regi-  
stri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo  
e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reim-  
piego del ricavato della presente concessione.

Le spese e le competenze inerenti al presente atto e  
conseguenti sono a carico del concessionario, che  
chiede i benefici fiscali di cui alla legge 22 Otto-  
bre 1971 numero 865, assumendone i relativi oneri.

La validità della presente convenzione è subordinata  
al visto di esecutività degli Organi di Controllo.

La presente convenzione dovrà essere registrata e  
trascritta a cura del concessionario.

Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore  
Aggiunto.

*Leggasi « finanze ».*

*Proclama*  
io notaio ho ricevuto questo atto scritto da persona di  
mie fiducie e in parte di mie uscio in undici  
pagine di tre fogli e da me letto alle parti, le quali  
su mie domande lo approvano.

*F.lli...*  
*Donato...*

*[Signature]*

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**(Provincia di GROSSETO)**

---0000000---

**DELIBERA N. 42 DEL 29/03/1999**

Prot. n. 10337 del 02 APR. 1999

**VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione straordinaria di 1^ convocazione seduta pubblica*

**OGGETTO:** Approvazione regolamento di assegnazione aree in zona P.E.E.P..

---

L'anno millenovecentonovantanove addì ventinove del mese di marzo alle ore nove in Castiglione della Pescaia, nella Sala Consiliare, di questo Capoluogo, convocato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

| <i>Presenti</i>   |    | <i>Presenti</i>       |    |
|-------------------|----|-----------------------|----|
| ROGGIOLANI Franco | SI | SALVI Marcello        | SI |
| BARTOLI Luciano   | SI | ALBORETTI Luigi       | SI |
| GIANNOTTI Ianetta | SI | MUZZI Augusto         | SI |
| LOGGI Loreno      | SI | BENNATI Osvaldo       | SI |
| COPPINI Silvio    | SI | ROMBAI Sauro          | SI |
| ROSSI Paolo       | SI | PITISANO Filippo R.G. | SI |
| BASTIANINI Mario  | SI | EMILIANI Massimo      | SI |
| POLI Graziano     | SI | RAFFAELLI Anna Maria  | SI |
| GHEZZI Alessandro | SI |                       |    |

**Partecipa la Dott.ssa MASSAI Maria Luisa Segretario Generale del Comune.**

**Assume la presidenza il Sindaco Franco ROGGIOLANI.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Visto il regolamento per la concessione in diritto di superficie e per la cessione in diritto di proprietà su aree di edilizia economica e popolare approvato con delibera C.C. n. 06 del 24.01.1981, modificata con delibera C.C. n. 148 del 25.03.1981 e con delibera C.C. n. 101 del 31.03.1982;
- Ritenuto opportuno apportare modifiche al predetto testo regolamentare al fine di rendere adeguati i principi ed i criteri in esso contenuti alle disposizioni normative attualmente vigenti;
- Ravvisata, altresì, la necessità di introdurre nel suddetto regolamento nuovi indirizzi da valersi nei riguardi di particolari categorie di utenza, in particolare in favore dei nuclei familiari sfrattati e senza tetto, nuclei familiari dipendenti delle Forze Armate e/o Forze dell'Ordine, nuclei familiari abitanti nelle frazioni del Comune di Castiglione della Pescaia;
- Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole della apposita Commissione Consiliare;
- Ritenuto di dover approvare il nuovo testo regolamentare di cui trattasi;
- Visti gli allegati pareri di cui alla Legge 142/1990;
- Con voti favorevoli espressi all'unanimità dei presenti;

## **DELIBERA**

- 1) di approvare il nuovo Regolamento Comunale per la concessione in diritto di superficie e cessione in diritto di proprietà su aree di edilizia economica e popolare, che fa parte integrante della presente deliberazione con allegati gli schemi tipo delle convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71;
- 2) di dare atto che il Regolamento di cui al punto 1), ivi compresi gli allegati, sostituisce a tutti gli effetti quello precedentemente approvato con delibera C.C. n. 06 del 24.01.1981, modificata con delibera C.C. 148 del 25.03.1981 e con delibera C.C. n. 101 del 31.03.1982.



**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

(Provincia di Grosseto)

**Regolamento per la concessione del  
diritto di superficie e per la cessione del  
diritto di proprietà sulle aree destinate  
all'Edilizia Economica e Popolare**

Approvato con delibera C.C. n. 42 del 29/03/1999.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

(Oggetto del Regolamento)

Il presente regolamento disciplina i criteri, le procedure e i presupposti per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare approvati a norma della L. 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, o a queste assimilate, delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 28.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, e della L.R. 30.6.1984, n.41.

### **Art. 2**

(Determinazione delle aree)

1. Le aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà all'interno dei piani di edilizia economica e popolare, individuati nel vigente Piano Regolatore Generale, vengono determinate annualmente con provvedimento deliberativo del competente Organo dell'Amministrazione Comunale.

2. Le aree così determinate potranno essere successivamente modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante ulteriore provvedimento deliberativo del competente Organo dell'Amministrazione Comunale.

3. L'Amministrazione Comunale assicura una idonea forma di pubblicità ai provvedimenti deliberativi di cui ai precedenti commi del presente articolo.

## **TITOLO I**

### **MODALITÀ' PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

### **Art. 3**

(Richiedenti)

1. Possono essere concessionari del diritto di superficie:

- a) l'A.T.E.R. e altri enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- b) le cooperative di abitazione e loro consorzi;
- c) le imprese e consorzi di imprese;
- d) privati singoli.

### **Art. 4**

(Precedenza a favore di soggetti pubblici richiedenti aree di E.R.P.)

1. Dalla data di pubblicazione della delibera, di cui all'art. 2 comma 1, o di quella integrativa, se in aumento, di cui all'art. 2 comma 2, i soggetti indicati all'art. 3 lett.a) possono presentare istanza di assegnazione: tale istanza ha la priorità assoluta per l'assegnazione delle aree disponibili, a condizione che l'intervento edificatorio sia di edilizia sovvenzionata. La concessione del diritto di superficie viene effettuata sulla base di una verifica di completezza e regolarità della documentazione presentata, ai fini del rispetto delle condizioni prescritte all'art. 7.

2. L'Amministrazione Comunale, su parere non vincolante della Commissione comunale per le aree P.E.E.P., di cui all'art. 11, o d'Ufficio, può ritenere sovrabbondante la estensione di superficie richiesta e disporre per la concessione di una superficie minore.

#### **Art. 5** (Bandi di Concorso)

1. Elaborata una stima delle aree disponibili, anche sulla base delle domande pervenute in virtù del precedente art. 4, l'Amministrazione Comunale, previo parere consultivo della Commissione comunale per le aree P.E.E.P., di cui all'art. 11, provvede mediante pubblico concorso all'assegnazione delle aree di Edilizia Residenziale Pubblica disponibili.

2. Le assegnazioni delle aree, oggetto di bando di concorso, avverranno sulla base di una graduatoria predisposta dalla Commissione di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

3. I bandi di concorso, unitamente agli atti deliberativi di approvazione, devono essere pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

4. Il Comune assicura la massima pubblicità dei bandi di concorso attraverso:

- pubblicazione a mezzo stampa cittadina, tramite radio / TV locali;
- affissione dei manifesti nella pubblica via / piazza del capoluogo e delle frazioni;
- trasmissione copie bandi nelle sedi della locale A.T.E.R., degli Enti Pubblici locali, delle Associazioni sindacali degli inquilini e dei lavoratori, delle Associazioni di categoria degli imprenditori e delle Associazioni delle Cooperative di abitazione.

#### **Art. 6** (Contenuto del Bando di Concorso)

1. Il bando di concorso deve indicare:

- a- le aree pubbliche disponibili;
- b- il numero dei lotti del piano di zona, alla cui assegnazione ciascun operatore potrà concorrere;
- c- i corrispettivi dovuti per l'area in via provvisoria, salvo eventuale conguaglio dei medesimi da determinare successivamente;
- d- i corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione, salvo eventuale conguaglio degli stessi;
- e- contenuto delle domande;
- f- i requisiti per l'ammissione al concorso;
- g- l'indicazione della tipologia dell'intervento e degli indici fondiari;
- h- il termine di presentazione della domanda;
- i- le garanzie finanziarie richieste;
- l- i controlli e le prescrizioni.

#### **Art. 7** (Contenuto delle domande)

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso, redatto su apposito stampato fornito all'Amministrazione Comunale, da presentarsi entro il termine stabilito dal bando, deve indicare:

- A) - l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o individuale, impresa, consorzi di impresa, privato);
- B) - i dati identificativi del terreno richiesto;

C) - le caratteristiche dell'intervento (tecniche e tipologiche), indicando il numero dei vani, di alloggi e gli eventuali servizi accessori;

D) - la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità di credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della realizzazione dell'intervento.

E) - le modalità ed i tempi tecnici di attuazione dell'intervento (i programmi devono pervenire alla fase di inizio lavori entro sei mesi dalla data di assegnazione dell'area pubblica, salvo impedimenti che saranno valutati da parte dell'Amministrazione Comunale, ed alla fine dei lavori entro la data della relativa Concessione edilizia).

2. Qualora la domanda pervenga da un Ente Pubblico dovrà essere allegato il programma di intervento.

3. Qualora la domanda pervenga da una Cooperativa edilizia dovrà essere allegata la seguente documentazione: *dalla Camera di Commercio*

a) certificato rilasciato, *✓* e comprovante la data di costituzione della Cooperativa;

b) estratto autentificato dello Statuto comprovante la forma associativa della Cooperativa alla data del bando;

c) certificato comprovante l'iscrizione della Cooperativa nel registro Prefettizio alla data del bando;

d) estratto autentificato del registro dei soci dal quale risulti il numero dei soci iscritti alla data del bando; *da presentarsi in caso di assegnazione*

e) certificazione comprovante l'eventuale iscrizione alla data del bando della Cooperativa ad una delle associazioni nazionali di Cooperative di abitazione;

f) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal Presidente della Cooperativa per ogni singolo socio compreso nell'elenco allegato alla domanda attestante il possesso dei requisiti soggettivi, come stabilito al successivo art. 8, ed i redditi percepiti, così come risulta dallo stampato allegato al facsimile di domanda, prodotti nell'anno indicato nel bando di concorso;

g) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dal Presidente della Cooperativa attestante che quest'ultima è retta e disciplinata da principi della mutualità, senza fini di lucro ed è costituita esclusivamente da Soci aventi i requisiti soggettivi previsti dal successivo art. 8, nonché dalle leggi vigenti per essere assegnatari od acquirenti di alloggi di edilizia economica e popolare. I suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti del nucleo familiare del Socio.

La mancanza di uno dei documenti di cui alle lettere a), b), c), d), f) del presente articolo comporta l'esclusione dal concorso.

All'atto della presentazione della domanda, le Cooperative o loro Consorzi devono presentare, pena l'esclusione dalla relativa graduatoria, l'elenco nominativo dei soci prenotati in possesso dei requisiti, di cui all'art. 8 del presente regolamento, in numero non eccedente quello delle abitazioni da assegnare aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% di soci aspiranti per le sostituzioni necessarie in sede di definitiva assegnazione.

4. Qualora la domanda pervenga da un'impresa deve essere allegata la presente documentazione:

- certificato d'iscrizione alla C.C.I.A.A.;

- atto costitutivo e Statuto (nel caso di società e consorzi);

- certificato della Cancelleria commerciale;

- certificazione (eventuale) nella quale risulti che le Imprese ed i Consorzi sono aderenti ad Associazioni imprenditoriali della categoria edile rappresentate a livello provinciale, regionale e nazionale;

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio di regolarità contributiva e di assenza di procedimenti di stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo.

5. Qualora la domanda pervenga da singoli dovrà essere allegata, oltre alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 8, anche la certificazione fiscale riferita ai redditi percepiti dal richiedente e dai membri del suo nucleo familiare nell'anno indicato nel bando di concorso.

6. Nel caso di interventi insediativi organici, insieme alla istanza per la concessione, il richiedente deve presentare un progetto unitario di massima, corredato da un programma attuativo con tempi particolari di svolgimento degli edifici, delle opere, degli impianti e dei servizi di interesse generale relativi all'intero complesso residenziale interessante l'area oggetto della concessione, indicante altresì le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare.

#### Art. 8 (Requisiti soggettivi)

1. Per la partecipare al bando di concorso, per l'assegnazione di alloggio di edilizia agevolata/convenzionata, è richiesto il possesso dei seguenti requisiti alla data di pubblicazione del bando di concorso:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché siano residenti in Italia da almeno cinque anni e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile;

b) avere la residenza anagrafica o l'attività lavorativa nel Comune di Castiglione della Pescaia;

c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso;

non essere titolare di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della L. 27.7.1998, n. 392, superi, dedotte le spese nella misura del 25%, le 800.000 lire annue;

non avere conseguito un reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore al limite previsto dalla deliberazione del C.I.P.E. vigente al momento del bando e determinato ai sensi dell'art. 21 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni e non inferiore all'importo dell'indennità speciale prevista per i pubblici dipendenti con riferimento all'anno indicato nel bando di concorso;

non avere ottenuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti Pubblici, ad esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;

non avere ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice, cessione accertata mediante la conclusione del procedimento di revoca;

non occupare un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

I requisiti di cui alle lettere c), d), f), g), h) debbono essere posseduti anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione e debbono sempre permanere in costanza del rapporto.

#### Art. 9

(Deroga alla procedura concorsuale)

1. L'Amministrazione Comunale procede alla concessione del diritto di superficie al di fuori delle procedure concorsuali stabilite dal presente regolamento quando il richiedente dimostri di usufruire di finanziamento pubblico o comunque assistito da contributi dello Stato, della Regione o di altro Ente Pubblico.

2. L'Amministrazione con specifico ed apposito provvedimento potrà derogare alle procedure di cui all'art. 5 del presente Titolo I nel caso di interventi che vadano a realizzarsi in aree interessate da preesistenti costruzioni e siano finalizzati, mediante risanamento e ristrutturazione urbanistica, anche a definire organicamente lo sviluppo urbano della zona disciplinato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare.

3. L'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Comunale per le aree P.E.E.P. di cui all'art. 11, con specifico e motivato provvedimento potrà derogare alle procedure di cui al precedente art. 5 del presente Titolo I nel caso di motivata richiesta di interventi organici su interi comparti edificatori, o parti sostanziali di essi, da parte di associazioni di imprese e/o cooperative edilizie, eventualmente anche costituite in forma consortile, che si impegnino alla esecuzione diretta in forma consortile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste, con le modalità stabilite dall'art. 7 comma 5 del presente Regolamento.

4. Sono comunque fatte salve le priorità previste dall'art. 35, comma 6, della L. 865/71 (... "Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa") e sarà, comunque, riservata all'assegnazione con le procedure di cui al precedente art. 5 ed al presente articolo una congrua quota delle aree da concedere annualmente in diritto di superficie.

#### Art. 10

(Priorità)

1. Il bando dovrà identificare le aree riservate alle varie categorie.

2. Ove non vi siano riserve, la priorità sarà determinata nel seguente ordine:

- a) cooperative a proprietà indivisa;
- b) cooperative a proprietà individuale;
- c) imprese singole o riunite in consorzio;
- d) privati.

3. Tra le cooperative la selezione verrà effettuata tenendo presente i seguenti criteri:

- a- iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie e di abitazione, di cui all'art. 13 della L. 13.1.1992, n. 59;
- b- adesione ad un'associazione a livello nazionale di rappresentanza delle cooperative di abitazione, debitamente riconosciuta dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale;
- c- essere in regola con le norme di bilancio (redazione - approvazione - deposito);
- d- certificazione del bilancio;

- e- esecuzione da parte dei soci dei conferimenti e degli altri obblighi sociali;
  - f- reddito medio della cooperativa, derivante dal reddito dei nuclei familiari dei soci prenotatari determinato ai sensi della L. 5.8.1978, n.457;
  - g- numero degli iscritti alla data del bando;
  - h- attività svolta ~~negli~~ <sup>negli</sup> anni precedenti alla pubblicazione del bando e, in particolare, attività svolta nell'attuazione della L. 5.8.1978, n.457;
  - i- valutazione dell'attività precedentemente svolta ~~negli~~ <sup>negli</sup> ~~anni~~ <sup>anni</sup> precedenti;
  - l- sede sociale delle cooperative nell'ambito territoriale del Comune di Castiglione della Pescaia;
  - m- tipologie proposte in modo da ottenere un contenimento delle superfici utili degli alloggi ed un minore rapporto Snr./Su.
  - n- anzianità di ~~costituzione~~ <sup>costituzione</sup> della cooperativa;
  - o- cooperative che abbiano realizzato ed intendano realizzare alloggi da dare in affitto;
  - p- cooperative che presentano al loro interno liste di prenotatari esclusivamente formate da nuclei familiari che hanno sfratti esecutivi, da nuclei familiari dipendenti delle Forze Armate e Forze dell'Ordine, e da nuclei familiari formati dagli abitanti delle frazioni del Comune di Castiglione della Pescaia (residenti o domiciliati) qualora l'intervento edilizio venga realizzato direttamente nella frazione stessa.
- I relativi punteggi verranno attribuiti tenendo conto delle disposizioni regionali in materia di realizzazione di interventi di edilizia agevolata, che saranno riportati nei bandi di concorso.

4. Tra le imprese singole o riunite in consorzio la selezione verrà effettuata tenendo presente i seguenti criteri:

- a) disponibilità a determinare nella convenzione con il Comune il canone di locazione e/o il prezzo di cessione degli alloggi e la scelta degli acquirenti degli stessi;
- b) attività svolta ~~negli~~ <sup>negli</sup> ~~anni~~ <sup>anni</sup> precedenti alla pubblicazione del bando e, in particolare, attività svolta nell'attuazione della L. 5.8.1978, n.457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) iscrizione all'albo nazionale costruttori per importo e categoria adeguate alla realizzazione dell'intervento edificatorio;
- d) sede sociale dell'impresa nell'ambito territoriale della provincia di Grosseto da almeno quattro anni alla data del bando;
- e) tipologie proposte in modo da ottenere un contenimento delle superfici utili dagli alloggi e un minore rapporto Snr./Su.;
- f) tempi di realizzazione dell'intervento.

Non potranno partecipare alle assegnazioni le imprese in stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo, di cessazione dell'attività ovvero non in regola con il pagamento dei contributi sociali.

5. Tra i privati la selezione verrà effettuata tenendo presente i seguenti criteri:

- a) fattibilità dell'intervento;
- b) reddito del richiedente comparato alla consistenza del nucleo familiare.

I relativi punteggi verranno attribuiti tenendo conto delle disposizioni regionali in materia di realizzazione di interventi di edilizia agevolata, che comunque saranno riportati nei bandi di concorso.

## Art. 11

(Commissione Comunale per l'esame delle domande e la proposta di formazione della graduatoria)

1. La graduatoria di assegnazione delle aree di edilizia economica e popolare è formulata da una Commissione Comunale nominata con provvedimento di Consiglio Comunale.

2. La Commissione è composta da:

- Sindaco o suo delegato, Presidente;
- ~~un~~ <sup>un</sup> rappresentante delle Imprese di costruzione;
- ~~tre~~ <sup>tre</sup> rappresentanti delle Associazioni delle Cooperative edilizie;
- ~~un~~ <sup>un</sup> rappresentante delle Organizzazioni dell'inquilinato;
- ~~un~~ <sup>un</sup> rappresentante delle Associazioni della proprietà.

3. In caso di concorrenza di organismi rappresentati da più di un anno nella Provincia di Grosseto in numero superiore a quello previsto per la composizione di cui al precedente comma 2 si procederà alla scelta mediante sorteggio in forma pubblica.

4. La Commissione è rinnovata ~~dal C. Comunale~~ <sup>dal C. Comunale</sup>, Resta, peraltro, in carica, con pieni poteri, fino alla ~~scadenza dello stesso~~.

5. I membri della Commissione sono rieleggibili per non più di due volte consecutive.

6. La Commissione è convocata dal Presidente, nonché ogni volta che ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei componenti.

7. Le riunioni della Commissione sono valide con l'intervento della maggioranza dei componenti.

8. La Commissione esamina le domande, secondo i criteri di cui al presente Regolamento, e formula al Consiglio Comunale la proposta di graduatoria. La proposta della Commissione non è vincolante per l'Amministrazione Comunale che potrà disattenderla sulla base di motivate ragioni di pubblico interesse.

9. La graduatoria è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, quale allegato parte integrante e sostanziale della deliberazione di approvazione della graduatoria da parte del competente Organo dell'Amministrazione Comunale.

## Art. 12

(Convenzionamento per la realizzazione di strutture e servizi complementari urbani e sociali nelle aree P.E.E.P.)

1. Per la realizzazione di impianti e servizi pubblici da parte di enti pubblici, la concessione è rilasciata dal Consiglio Comunale, sulla base di apposita e documentata domanda, senza altre prescrizioni o formalità.

2. Per la realizzazione di impianti ed attrezzature urbane e sociali, anche di carattere commerciale, il Consiglio Comunale potrà, su documentata domanda e in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei proprietari mediante convenzione con il Comune. Negli altri casi la realizzazione può essere affidata ad imprese, associazioni di imprese artigianali o industriali o cooperative mediante convenzione con il Comune.

3. La convenzione dovrà stabilire:

- a) il costo dell'area e dell'urbanizzazione;
- b) le modalità di pagamento;
- c) i tempi di inizio ed ultimazione dei lavori;
- d) l'uso degli immobili (se del caso con particolari riserve ed agevolazioni a favore dell'Amministrazione Comunale, enti pubblici ed associazioni culturali, ricreative, sportive o di assistenza;
- e) garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
- f) sanzioni e clausole penali, per l'inosservanza di quanto stabilito nella convenzione;
- g) durata della concessione.

## Art. 13

(Verifica dei requisiti soggettivi e sostituzioni)

1. L'Amministrazione Comunale, d'ufficio o su richiesta motivata di chiunque, procede alla verifica dei requisiti soggettivi e degli altri elementi su cui è stato formulato il punteggio di selezione.

Qualora si verifichi la mancanza di uno o più requisiti, l'Amministrazione Comunale dichiara la decadenza dell'interessato con esclusione dello stesso dalla graduatoria.

Nel caso di irregolarità o carenze documentali della domanda, l'Amministrazione assegna un termine per la regolarizzazione: qualora detta regolarizzazione non venga entro il termine prescritto, o emergano inesattezze nella documentazione acquisita, l'Amministrazione provvede a modificare il punteggio assegnato e a correggere la graduatoria in base alle variazioni riscontrate.

2. Nel caso di decadenza o rinuncia, l'Amministrazione Comunale provvede alla sostituzione, di cui al precedente art. 7 comma 3, in ottemperanza alla vigente normativa regionale (L.R. 26/83 e successive modificazioni ed integrazioni).

## Art. 14

(Concessione del diritto di superficie e sua durata)

1. La concessione del diritto di superficie è deliberata dal Consiglio comunale. La concessione del diritto di superficie per la realizzazione di alloggi economici e popolari ha una durata di anni novantanove a partire dalla data di stipulazione della convenzione, di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865, o comunque, se

anteriore, dalla data di entrata in possesso dell'area da parte del concessionario. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti pubblici è a tempo indeterminato.

#### Art. 15

##### (Contenuto del diritto di superficie)

1. Il diritto di superficie, come sopra concesso, è esercitato nei limiti e con le modalità stabilite dal presente regolamento, secondo gli artt. 925-926 Codice civile e l'art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché secondo lo schema tipo di convenzione per la concessione del diritto di superficie, allegato al presente regolamento, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, con lettera "A".

2. Il diritto è esteso:

- alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo le modalità fissati dal presente regolamento (e non può essere oggetto di legato testamentario).

#### Art. 16

##### (Stipula della convenzione)

1. La stipula della convenzione di cui all'art. 35 della L. 865/71 dovrà avvenire entro sei mesi dall'esecutività della deliberazione di concessione del diritto di superficie, salvo impedimenti (caso fortuito, forza maggiore) che saranno valutati dall'Amministrazione Comunale.

2. Nel corso di tale semestre il concessionario predisporrà il progetto di ogni singolo edificio e lo presenterà al Sindaco per il rilascio della prescritta concessione edilizia.

3. L'Amministrazione comunale potrà concedere proroga di mesi 3 (tre) per la stipula dell'atto convenzionale soltanto in caso fortuito o di forza maggiore che non consenta la firma di tale atto nei tempi come sopra stabiliti.

#### Art. 17

##### (Contenuto della convenzione)

1. La convenzione prevede:

- a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate;
  - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, ovvero qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai Comuni;
  - c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
  - d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - e) i criteri di determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi;
  - f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
  - g) gli eventuali criteri per determinare il corrispettivo per il rinnovo della concessione della superficie e quanto altro attiene all'esercizio del diritto di superficie, sono contenuti nello schema tipo di convenzione allegato quale parte integrante e sostanziale al presente regolamento con la lettera "A".
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di inserire in convenzione norme di garanzia e tutela degli interessi degli assegnatari o acquirenti degli alloggi nei confronti del soggetto costruttore.

2. Sarà facoltà dell'Amministrazione, volta per volta, delegare il concessionario all'espropriazione e all'occupazione d'urgenza delle aree.

3. Sarà facoltà dell'Amministrazione, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito nella convenzione tipo.

4. L'Amministrazione potrà inoltre stabilire l'obbligo, nel caso di interventi di imprese e consorzi di imprese, di assegnare in locazione una quota (da determinare) degli alloggi da realizzare. In ogni caso, qualora la

convenzione tipo rechi accanto all'articolo o al comma la dizione "eventuale", sarà facoltà dell'Amministrazione inserire o meno tale articolo o comma nella convenzione tipo.

#### **Art. 18**

(Risoluzione della concessione del diritto di superficie)

1. La concessione potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non ha titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, l'Amministrazione revocherà la deliberazione di concessione del diritto di superficie con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate ai sensi dell'art. 14 n. 5 della convenzione tipo.

### **TITOLO II**

#### **MODALITÀ' PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ'**

#### **Art. 19**

(Procedura preliminare alla concessione del diritto di proprietà)

1. Ogni anno l'Amministrazione Comunale, anche con delibera contestuale a quella di cui all'art. 2, determinare le aree da cedere in diritto di proprietà.

2. Successivamente, o contestualmente, il competente organo dell'Amministrazione Comunale emana uno o più bandi di prenotazione. Il contenuto del bando e delle domande è disciplinato dagli artt. 6 e 7 del presente regolamento. Si applica altresì l'art. 7.5.

#### **Art. 20**

(Richiedenti la cessione del diritto di proprietà)

1. Possono richiedere la cessione del diritto di proprietà:

- a) le cooperative edilizie e loro consorzi;
- b) le imprese di costruzione e loro consorzi (art. 46 L. 457/78);
- c) i privati singoli.

2. I soci delle cooperative e loro consorzi ed i privati singoli devono avere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per essere assegnatari o acquirente di alloggi economici e popolari.

3. Le imprese di costruzione devono vendere o locare ai soggetti che abbiano i requisiti di cui al n. 2 del presente articolo, salvo l'ipotesi di cui all'art. 45 L. 457/78.

#### **Art. 21** (Priorità)

1. Il bando potrà identificare le aree nelle varie categorie di cessionari. Potranno essere soddisfatte le richieste dei proprietari (singoli, imprese o cooperative) di aree espropriate o in corso di espropriazione all'interno dei Piani di Edilizia Economica e Popolare di Castiglione della Pescaia, e comunque delle aree di cui all'art. 1 del presente regolamento, sempre che permangono nei riguardi dei richiedenti (singoli o soci di cooperative edilizie) i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare.

2. Ove non vi sia la ripartizione di cui al comma precedente, e ferma restando la priorità stabilita dal suddetto comma, in applicazione dell'art. 35, comma 11, L. 865/71 la priorità tra le varie categorie opera nel seguente ordine:

- 1) cooperative;
- 2) imprese e consorzi di imprese;
- 3) privati.

3. All'interno delle varie categorie, la selezione avverrà secondo i criteri di cui all'art. 10, commi 3, 4 e 5.

#### **Art. 22** (Norme applicabili)

1. Trova applicazione, anche per le cessioni del diritto di proprietà, l'art. 2 comma 2 (riduzione della superficie richiesta), e l'art. 9 comma 1 (cessione dell'area in proprietà al di fuori della procedura concorsuale). Anche in queste ipotesi dovranno essere comunque soddisfatte tutte le domande di soggetti che hanno priorità ex art. 35, comma 11, L. 865/71 (art. 21 comma 1 del presente regolamento).

2. La Commissione di cui all'art. 11 svolge le proprie funzioni anche per le domande di cessione del diritto di proprietà.

3. Trovano altresì applicazione gli artt. 13, 16, 17 e 18 con la specificazione che la convenzione tipo per la cessione del diritto di proprietà deve contenere gli elementi progettuali, costruttivi e tipologici degli edifici e le modalità di controllo sulla costruzione, i termini di inizio e di ultimazione degli edifici, l'indicazione dei casi in cui l'inadempimento degli obblighi di convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione, gli eventuali criteri per la determinazione dei prezzi e dei canoni di locazione degli alloggi e costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento allegato con la lettera "B".

Il cessionario approverà altresì specificatamente, ai sensi dell'art. codice civile le seguenti clausole: limitazioni di responsabilità (art. 1 comma 2, eventuale) - limitazioni alla libertà contrattuale (art. 10, eventuale) - facoltà di recedere dal contratto e limiti alla facoltà di opporre eccezioni (art. 21) - clausola compromissoria (art. 22).

#### **Art. 23** (Disposizioni transitorie e finali)

1. L'Amministrazione Comunale potrà cedere in proprietà le aree concesse in diritto di superficie, previa determinazione del prezzo di cessione delle stesse e con l'osservanza degli obblighi, prescrizioni e pattuizioni di cui alle normative vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER LA CONCESSIONE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
DELLE AREE P.E.E.P.**

## Allegato "A" al Regolamento

Oggi, il giorno ....., in Grosseto, davanti a me Notaio ..... sono comparse le seguenti parti, che senza la presenza dei testimoni, avendovi previamente rinunciato, convengono tra di loro quanto segue:

Il Sig. .... quale legale rappresentante della Soc. .... giusta delibera che si allega sub ..... da una parte ed il Comune di Castiglione della Pescaia, rappresentato dal Sig. .... nato a ..... il ..... e domiciliato nel Comune di Castiglione della Pescaia, il quale agisce in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, quale Responsabile dell'Ufficio e del Servizio individuato con delibera G.M. n. ... del ....., ai sensi dell'art. 36, comma 3 lett.e), del vigente Statuto Comunale;

### PREMESSO

che il Sig. .... (la società per la quale il comparente Sig. .... agisce), il ..... ha presentato al Sindaco del Comune di Castiglione della Pescaia l'istanza per la concessione in diritto di superficie su di un'area di mq. .... nel P.E.E.P., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... e approvato dalla Regione Toscana il ..... con delibera Giunta Regionale n. ...., che l'istanza anzidetta previo l'esperimento della procedura di cui al Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... ) è stata accolta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 e dell'art. 46 della L. 5.8.1978, n.457, con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... approvata della Regione Toscana.

### CONSIDERATO

che l'area oggetto della concessione suddetta, contrassegnata catastalmente ..... e confinante con ..... e più precisamente individuata nella planimetria allegata alla lettera ..... ha destinazione ..... nell'ambito del P.E.E.P. e del relativo programma di attuazione;

che in particolare sull'area suddetta dovranno essere realizzati n. .... (.....) edifici aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nella relazione allegata alla presente convenzione al n. .... (che inoltre sull'area in oggetto già esistono le seguenti opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del Comune ..... );

che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato il Sig. .... (la Società .....), d'ora in avanti nominato nel presente atto anche come "concessionario", intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35, comma 12 e seguenti della L. 865/71, dalle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P. e dal Regolamento di concessione delle aree incluse nel P.E.E.P.;

che a tal fine si unisce alla presente convenzione la documentazione relativa ai presupposti e agli atti della procedura fin qui svolta, e in particolare:

- 1) P.E.E.P.: delibera di adozione, delibera di approvazione, relazione, N.T.A., planimetrie;
- 2) documentazione sull'espropriazione delle aree (decreti, documenti sull'effettivo pagamento delle indennità ..... );
- 3) dichiarazione attestante la proprietà comunale delle aree libere da vincoli e non gravate dai diritti reali in favore di terzi, né da servitù pregiudizievoli ancorché non apparenti (N.B.: nell'ipotesi in cui l'area non sia ancora

- di proprietà comunale dovranno essere depositati documenti comprovanti l'occupazione d'urgenza o comunque il titolo per il possesso comunale);
- 4) planimetria dell'area interessata;
  - 5) relazione sulle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
  - 6) .....
  - 7) .....

### TUTTO CIO' PREMESSO

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

#### Art. 1

(Concessione del diritto di superficie)

Il Comune in forza del presente atto, ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865

#### CONCEDE

al legale rappresentante della società .....  
all'impresa .....  
il diritto di superficie sulle aree residenziali ubicate nel Piano di Zona adottato con deliberazione n. .... ed approvato dalla Giunta Regionale il ..... sulle quali potranno essere realizzati edifici per una cubatura complessiva di mc. ....

La concessione del diritto di superficie ha una durata ed una validità per anni 99 (novantanove) a partire dalla data di stipulazione della convenzione di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865.

Al concessionario compete altresì il diritto di realizzare opere al di sotto del suolo nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici.

#### Art. 2

(Corrispettivo della concessione delle aree)

Quale corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, determinato ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 11 luglio 1988, n. 48 e successive integrazioni e modificazioni, il concessionario si obbliga: a versare al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree determinato provvisoriamente in f....., ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale, salvo conguaglio derivante dall'effettivo costo di acquisizione delle medesime e dalla effettiva volumetria accessoria realizzata.

Tale pagamento sarà effettuato dalla Società concessionaria mediante versamento presso la Tesoreria Comunale di Castiglione della Pescaia con bolletta n. .... del ..... della Tesoreria medesima e, pertanto, di tale complessivo importo il Comune venditore, come sopra rappresentato, rilascia quietanza.

Il concessionario con la presente convenzione assume l'obbligo per sé ed aventi causa di rilevare indenne il comune di Castiglione della Pescaia, a semplice richiesta dello stesso, da ogni pretesa economica che i proprietari dei terreni ad esso assegnati possano proporre nei confronti dell'Ente per ottenere il conguaglio pari alla differenza fra quanto eventualmente percepito e l'indennità di esproprio e/o altri indennizzi e ristori secondo gli indici della emananda legge o, in difetto di contesto normativo applicabile, la somma che il Comune sarà condannato e/o tenuto a pagare a qualunque titolo o ragione anche derivante da intervenute transazioni tra le parti o da cessioni bonarie.

In riferimento all'eventuale procedimento giurisdizionale, il concessionario si impegna per sé ed aventi causa, di riconoscere valida anche nei suoi confronti la pronuncia di condanna che potrà essere emessa dal Giudice competente a richiesta della parte interessata nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia.

Sarà comunque onere dell'Ente comunicare entro i tempi tecnici al concessionario e/o aventi causa la pendenza di tale causa, al fine di consentire la costituzione in giudizio ex art. 106 del Codice di Procedura Civile.

Il concessionario si impegna altresì comunque a riconoscere come validi, corretti ed applicabili i criteri di suddivisione, proposti dall'Ente, delle somme dovute ai proprietari.

#### Art. 3

(Altre obbligazioni)

Il concessionario si obbliga altresì a corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia all'atto della concessione edilizia, quale contributo ex art. 3 della L. 10/77 ed art. 16 della L.R. 7 L.R. 48/88 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato in applicazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale la somma di £.....

L'importo degli oneri può essere rateizzato in quattro rate semestrali da corrispondere a partire dalla data del rilascio della concessione edilizia, subordinatamente alla prestazione di apposita garanzia fideiussoria in misura pari al doppio dell'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente rateizzati.

Il diritto di superficie da esercitare sulle aree di cui all'art. 1) comporta l'obbligo per il concessionario di provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi vari interni al lotto, nonché alla sistemazione e manutenzione a verde della porzione di aree assegnate non occupate dalle costruzioni e dagli accessi.

Le aree concesse in diritto di superficie sono soggette a servitù di uso pubblico sia per le eventuali opere di urbanizzazione presenti o future poste in essere dalla Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per la sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona, all'interno del lotto e realizzate dal concessionario

#### Art. 4

##### (Tempi di esecuzione dell'opera)

Il concessionario si obbliga ad iniziare ed ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro i termini fissati nella relativa concessione edilizia.

Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse al finanziamento agevolato.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori dovranno risultare dalle comunicazioni effettuate dal concessionario ed eventualmente verificate dall'Amministrazione Comunale.

Per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, indipendenti dalla volontà del concessionario.

#### Art. 5

##### (Ritrovamenti archeologici. Opere esistenti nel soprassuolo e nel sottosuolo)

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere che eseguissero in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero 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 concessionario sarà 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 soprassuolo e nel sottosuolo esistessero 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 concessionario.

#### Art. 6

##### (Caratteristiche costruttive degli alloggi)

Nella progettazione e costruzione degli edifici la parte concessionaria dovrà attenersi alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona e del Regolamento Edilizio Comunale.

Gli edifici risponderanno alle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al progetto esecutivo, salve varianti da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Dovranno altresì essere osservate eventuali prescrizioni fissate nella Legge speciale di finanziamento.

Il concessionario dovrà altresì provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi viari interni al lotto, nonché alla sistemazione e manutenzione a verde della porzione di aree dei lotti a ciò destinate.

#### Art. 7

##### (Requisiti soggettivi degli utenti)

Gli utenti degli alloggi realizzati nelle aree concesse devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione dei alloggi economici e popolari. Per la determinazione dei limiti di reddito degli acquirenti si richiamano espressamente gli artt. 20 e 21 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

I requisiti sopraelencati dovranno essere posseduti dagli interessati al momento dell'acquisto o dell'assegnazione in locazione.

Sono richiamati in modo espresso i requisiti previsti dal vigente Regolamento Comunale per la Concessione di aree P.E.E.P..

L'eventuale cessione degli alloggi a persone non aventi i requisiti di legge è nulla di diritto e può essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento.

E' consentita la vendita in blocco o per singole unità immobiliari ad enti pubblici e compagnie di assicurazione, ai sensi dell'art. 45 L. 457/78.

In caso di procedure concorsuali e/o fallimentari, stante la particolarità delle modalità di vendita e la necessità di definizione della stessa da parte dell'autorità preposta, è ammessa la cessione degli alloggi di E.R.P. anche agli utenti non aventi i requisiti di legge per l'acquisto di alloggi economici e popolari.

N.B.: L'art. 7 vale per la concessione a imprese o consorzi di imprese. Per la concessione a singoli o a cooperative il requisito è presupposto dalla concessione stessa (Vedi Regolamento e art. 35, comma 11, L.865/71).

Analogamente per gli articoli seguenti.

#### Art. 8

##### (Modalità per la vendita degli alloggi)

E' facoltà del concessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

#### Art.9

##### (Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario)

Il prezzo medio di prima cessione - prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi 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 abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) il 60% delle superfici non residenziali per servizi e accessori.

Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge e/o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensori, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio delle residenze.

Tale prezzo (P.M.B.) consegue dalla sommatoria dei seguenti elementi:

Pa) corrispettivo concessione dell'area già determinato dall'art. 2 (due);

Po) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati dall'art. 3 (tre);

Pc) costo di produzione determinato in base al costo di costruzione degli alloggi con l'aggiunta delle spese tecniche generali, delle spese promozionali e commerciali e degli oneri finanziari.

Il concessionario si impegna, entro il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, a sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari, in riferimento alle caratteristiche posizionali, prezzi la cui media ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferiscono, deve corrispondere al P.M.B..

Tali norme si intendono applicabili ai privati, alle imprese, ai consorzi di impresa con l'esclusione delle cooperative, che in quanto soggetti senza fini di lucro, il prezzo di prima cessione in proprietà corrisponde alla ripartizione tra i soci degli oneri effettivi sostenuti per la realizzazione dell'immobile.

#### Art. 10

##### (Criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima)

Per la vendita di ogni singolo ed in ogni caso di successivo trasferimento di esso, il prezzo iniziale sarà quello riportato in convenzione per i privati, le imprese ed i consorzi d'impresa, mentre per le cooperative sarà quello risultante nell'atto di cessione in proprietà rilevato dalla ripartizione tra i soci degli oneri effettivi sostenuti dalle cooperative stesse per la realizzazione dell'immobile.

Il prezzo di cessione in tutti i casi di successivo trasferimento dell'alloggio, sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale dell'ISTAT del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento (o la data del permesso di abitabilità nel caso del primo trasferimento) ed il quarto mese antecedente alla data di trasferimento in atto.

In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l'aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell'ultimo trasferimento.

Il prezzo, come sopra determinato, verrà aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e verrà diminuito di una percentuale di deprezzamento, riferita al costo di costruzione dell'alloggio, in base all'età dell'edificio:

da 0 a 5 anni = 0%

da 5 a 10 anni = 5%

da 10 a 20 anni = 10%

da 20 a 30 anni = 20%

da oltre 30 anni = 30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Il prezzo sarà pagato dall'acquirente in un'unica soluzione o in rate posticipate.

Nel caso di pagamento rateale, il tasso di interesse da corrispondere per le rate differite sarà pari al tasso di interesse legale.

A garanzia del pagamento delle rate differite, il venditore ha facoltà di iscrivere ipoteca sull'alloggio ceduto e di frazionare il mutuo fondiario ricevuto dall'Istituto finanziatore attribuendo all'acquirente la quota corrispondente del mutuo stesso e della relativa spesa.

E' fatto obbligo al concessionario e suoi venti causa del mantenimento della destinazione d'uso definita nella concessione edilizia e nelle norme del Piano di Zona.

Si richiamano in quanto compatibili ed applicabili le altre clausole della presente convenzione e del regolamento comunale per l'assegnazione delle aree P.E.E.P.,

Il prezzo medio di cessione di cui al presente e precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nella concessione edilizia, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$p_{\text{finale}} = p_{\text{iniziale}} \times \frac{(1 + 0,50 \times lf - li)}{li}$$

dove:

lf = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

li = lo stesso indice alla data di stipulazione della convenzione.

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

#### Art. 11 (Sanzioni)

La violazione o l'inadempimento da parte del concessionario o suoi aventi causa degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti Comunali le seguenti sanzioni:

A) Risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie:

- 1) qualora si proceda alla cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie sulle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;
- 2) qualora non siano rispettate le destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione e sia trascorso inutilmente il termine fissato nella diffida comunale;
- 3) qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi;
- 4) qualora si verificano reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione;
- 5) qualora il concessionario venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.

Nei casi di risoluzione sopra indicati 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 delle stesse, da tre tecnici rispettivamente nominati : il primo dal Comune, il secondo dal concessionario decaduto, il terzo di comune accordo dai due tecnici delle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Grosseto.

Nel caso di risoluzione, dichiarata dopo la stipula dei contratti preliminari di vendita o di impegni di locazione futura, i diritti acquisiti dai terzi possono essere fatti valere a richiesta degli interessati nei confronti dei nuovi concessionari.

La dichiarazione di risoluzione obbliga il concessionario all'immediata restituzione del cantiere e degli immobili.

B) Per le violazioni o inadempienze, che non comportino la risoluzione del diritto di superficie, dovranno essere corrisposte, a richiesta del Comune, le seguenti sanzioni pecuniarie:

- 1) penale di importo pari a 30 (trenta) volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 9
- 2) interesse pari al tasso ufficiale di sconto, alla data della stipula della convenzione, sulle somme ancora dovute per il tardivo pagamento degli importi di cui al precedente articolo 2
- 3) penale di £. 100.000 (centomila) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascun dei termini fissati nel precedente articolo 4, comma 1.

#### Art. 12

(Clausola compromissoria)

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato, ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

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

Il collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

#### Art. 13

(Trascrizione della convenzione)

I comparenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando inoltre garanzia di evizione.

#### Art. 14

(Spese della convenzione)

Le spese della convenzione e sua registrazione saranno a carico del concessionario che intende avvalersi delle vigenti agevolazioni fiscali.

# **SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ' DELLE AREE P.E.E.P.**

Allegato "B" al Regolamento

Oggi, il giorno ....., in Grosseto, davanti a me Notaio .....  
sono comparse le seguenti parti, che senza la presenza dei testimoni, avendovi previamente rinunciato,  
convengono tra di loro quanto segue:

Il Sig. .... quale legale rappresentante della  
Soc..... giusta delibera che si allega sub ..... da una parte ed il  
Comune di Castiglione della Pescaia, rappresentato dal Sig. .... nato a ..... il  
..... e domiciliato nel Comune di Castiglione della Pescaia, il quale agisce in nome e per conto  
dell'Amministrazione Comunale, quale Responsabile dell'Ufficio e del Servizio individuato con delibera G.M.  
n. ... del ....., ai sensi dell'art. 36, comma 3 lett.e), del vigente Statuto Comunale, dall'altra;

PREMESSO

che il Sig. .... (la società per la quale il comparente Sig. .... agisce), il ..... ha presentato al Sindaco del Comune di Castiglione della Pescaia l'istanza per l'acquisto in proprietà di un'area di mq. .... nel P.E.E.P., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... e approvato dalla Regione Toscana il ..... con delibera Giunta Regionale n. ...., che l'istanza anzidetta previo l'esperimento della procedura di cui al Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... ) è stata accolta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 e dell'art. 46 della L. 5.8.1978, n.457, con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... approvata dalla Regione Toscana.

#### CONSIDERATO

che l'area oggetto della concessione suddetta, contrassegnata catastalmente ..... e confinante con ..... e più precisamente individuata nella planimetria allegata alla lettera ..... ha destinazione ..... nell'ambito del P.E.E.P. e del relativo programma di attuazione; che in particolare sull'area suddetta dovranno essere realizzati n. .... (.....) edifici aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nella relazione allegata alla presente convenzione al n. .... (che inoltre sull'area in oggetto già esistono le seguenti opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del Comune ..... ); che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato il Sig. .... (la Società .....), d'ora in avanti nominato nel presente atto anche come "cessionario", intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35, comma 12 e seguenti della L. 865/71, dalle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P. e dal Regolamento di concessione delle aree incluse nel P.E.E.P.; che a tal fine si unisce alla presente convenzione la documentazione relativa ai presupposti e agli atti della procedura fin qui svolta, e in particolare:

- 1) P.E.E.P.: delibera di adozione, delibera di approvazione, relazione, N.T.A., planimetrie;
- 2) documentazione sull'espropriazione delle aree (decreti, documenti sull'effettivo pagamento delle indennità .....);
- 3) dichiarazione attestante la proprietà comunale delle aree libere da vincoli e non gravate dai diritti reali in favore di terzi, né da servitù pregiudizievoli ancorché non apparenti (N.B.: nell'ipotesi in cui l'area non sia ancora di proprietà comunale dovranno essere depositati documenti comprovanti l'occupazione d'urgenza o comunque il titolo per il possesso comunale);
- 4) planimetria dell'area interessata;
- 5) relazione sulle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- 6) .....
- 7) .....

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

#### Art. 1 (Cessione del diritto di proprietà)

Il Comune in forza del presente atto, ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865  
CEDE

al legale rappresentante della società ..... con effetto dalla data di trasferimento in capo al Comune impresa ..... delle aree sottodescritte (1) il diritto di proprietà sulle aree residenziali ubicate nel Piano di Zona adottato con deliberazione n. .... ed approvato dalla Giunta Regionale il ..... sulle quali potranno essere realizzati edifici per una cubatura complessiva di mc. ....

Al cessionario compete altresì il diritto di realizzare opere al di sotto del suolo nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici.

(1) Nel caso di aree non ancora definitivamente acquisite in proprietà dal Comune.  
In tale ipotesi dovrà essere inserito un secondo comma così formulato:

"Il Sig. .... (o la Società ..... ) prende atto ed accetta che il terreno oggetto del presente atto non ancora di proprietà comunale, essendo in corso le procedure di acquisizione; qualora per qualsiasi ragione, l'acquisizione non andasse a buon fine, il Sig. .... (o la Soc.....) dichiara di non aver nulla da chiedere o da pretendere dal Comune, a nessun titolo".

## Art. 2

### (Corrispettivo della concessione delle aree)

Quale corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà, determinato ai sensi dell' art. 7 della Legge Regionale 11 luglio 1988, n. 48 e successive integrazioni e modificazioni, degli oneri connessi al rilascio della concessione ad edificare, il concessionario si obbliga:

a versare al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree determinato provvisoriamente in £....., ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale, salvo conguaglio derivante dall' effettivo costo di acquisizione delle medesime e dalla effettiva volumetria accessoria realizzata.

Tale pagamento è stato effettuato dalla Società cessionaria mediante versamento presso la Tesoreria Comunale di Castiglione della Pescaia con bolletta n. .... del ..... della Tesoreria medesima e, pertanto, di tale complessivo importo il Comune venditore, come sopra rappresentato, rilascia quietanza.

Il cessionario con la presente convenzione assume l'obbligo per sé ed aventi causa di rilevare indenne il Comune di Castiglione della Pescaia, a semplice richiesta dello stesso, da ogni pretesa economica che i proprietari dei terreni ad esso assegnati possano proporre nei confronti dell'Ente per ottenere il conguaglio pari alla differenza fra quanto eventualmente percepito e l'indennità di esproprio e/o altri indennizzi e ristori secondo gli indici della emananda legge o, in difetto di contesto normativo applicabile, la somma che il Comune sarà condannato e/o tenuto a pagare a qualunque titolo o ragione anche derivante da intervenute transazioni tra le parti o da cessioni bonarie.

In riferimento all'eventuale procedimento giurisdizionale, il cessionario si impegna per sé ed aventi causa, di riconoscere valida anche nei suoi confronti la pronuncia di condanna che potrà essere emessa dal Giudice competente a richiesta della parte interessata nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia.

Sarà comunque onere dell'Ente comunicare entro i tempi tecnici al cessionario e/o aventi causa la pendenza di tale causa, al fine di consentire la costituzione in giudizio ex art. 106 del Codice di Procedura Civile.

Il cessionario si impegna altresì comunque a riconoscere come validi, corretti ed applicabili i criteri di suddivisione, proposti dall'Ente, delle somme dovute ai proprietari.

## Art. 3

### (Altre obbligazioni)

Il cessionario si obbliga altresì a corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia all'atto della concessione edilizia, quale contributo ex art. 3 della L. 10/77 ed art. 16 della L.R. 7 L.R. 48/88 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato in applicazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale la somma di £.....

L'importo degli oneri può essere rateizzato in quattro rate semestrali da corrispondere a partire dalla data del rilascio della concessione edilizia, subordinatamente alla prestazione di apposita garanzia fideiussoria in misura pari al doppio dell'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente rateizzati.

Il diritto di proprietà da esercitare sulle aree di cui all'art. 1) comporta l'obbligo per il cessionario di provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi vari interni al lotto, nonché alla sistemazione e manutenzione a verde della porzione di aree assegnate non occupate dalle costruzioni e dagli accessi.

Le aree concesse in diritto di proprietà sono soggette a servitù di uso pubblico sia per le eventuali opere di urbanizzazione presenti o future poste in essere dalla Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per la sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona, all'interno del lotto e realizzate dal cessionario

## Art. 4

### (Tempi di esecuzione dell'opera)

Il cessionario si obbliga ad iniziare ed ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro i termini fissati nella relativa concessione edilizia.

Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse al finanziamento agevolato.  
Le date di inizio e di ultimazione dei lavori dovranno risultare dalle comunicazioni effettuate dal cessionario ed eventualmente verificate dall'Amministrazione Comunale.  
Per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe per gravi e fondati motivi, indipendenti dalla volontà del cessionario.

#### Art. 5

(Ritrovamenti archeologici. Opere esistenti nel soprassuolo e nel sottosuolo)

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere che eseguissero in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero 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 sarà 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 soprassuolo e nel sottosuolo esistessero 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.

#### Art. 6

(Caratteristiche costruttive degli alloggi)

Nella progettazione e costruzione degli edifici la parte cessionaria dovrà attenersi alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona e del Regolamento Edilizio Comunale.

Gli edifici risponderanno alle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al progetto esecutivo, salve varianti da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Dovranno altresì essere osservate eventuali prescrizioni fissate nella Legge speciale di finanziamento.

Il cessionario dovrà altresì provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi viari interni al lotto, nonché alla sistemazione e manutenzione a verde della porzione di aree dei lotti a ciò destinate.

#### Art. 7

(Requisiti soggettivi degli utenti)

Gli utenti degli alloggi realizzati nelle aree concesse devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione dei alloggi economici e popolari. Per la determinazione dei limiti di reddito degli acquirenti si richiamano espressamente gli artt. 20 e 21 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

I requisiti sopraelencati dovranno essere posseduti dagli interessati al momento dell'acquisto o dell'assegnazione in locazione.

Sono richiamati in modo espresso i requisiti previsti dal vigente Regolamento Comunale per la Concessione di aree P.E.E.P..

L'eventuale cessione degli alloggi a persone non aventi i requisiti di legge è nulla di diritto e può essere fatta valere da chiunque in qualsiasi momento.

E' consentita la vendita in blocco o per singole unità immobiliari ad enti pubblici e compagnie di assicurazione, ai sensi dell'art. 45 L. 457/78.

In caso di procedure concorsuali e/o fallimentari, stante la particolarità delle modalità di vendita e la necessità di definizione della stessa da parte dell'autorità preposta, è ammessa la cessione degli alloggi di E.R.P. anche agli utenti non aventi i requisiti di legge per l'acquisto di alloggi economici e popolari.

N.B.: L'art. 7 vale per la cessione a imprese o consorzi di imprese. Per la cessione a singoli o a cooperative il requisito è presupposto dalla cessione stessa (Vedi Regolamento e art. 35, comma 11, L. 865/71).

Analogamente per gli articoli seguenti.

In caso di procedure concorsuali e/o fallimentari, stante la particolarità delle modalità di vendita e la necessità di definizione della stessa da parte della autorità preposta, è ammessa la cessione degli alloggi E.R.P. anche agli utenti non aventi i requisiti di legge per l'acquisto di alloggi economici e popolari.

#### Art. 8 (Modalità per la vendita degli alloggi)

E' facoltà del cessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

#### Art. 9 (Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte dell'impresa cessionaria)

Il prezzo medio di prima cessione - prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi viene stabilito alla data di stipula della presente convenzione, salvo aggiornamento in f. .... al mq. di superficie complessiva.

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

- a) il 100% della superficie abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) il 60% delle superfici non residenziali per servizi e accessori.

Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge e/o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensori, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio delle residenze.

Tale prezzo (P.M.B.) consegue dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- Pa) corrispettivo concessione dell'area già determinato dall'art. 2 (due);
- Po) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati dall'art. 3 (tre);
- Pc) costo di produzione determinato in base al costo di costruzione degli alloggi con l'aggiunta delle spese tecniche generali, delle spese promozionali e commerciali e degli oneri finanziari.

Il cessionario si impegna, entro il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, a sottoporre alla verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari, in riferimento alle caratteristiche posizionali, prezzi la cui media ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferiscono, deve corrispondere al P.M.B..

Tali norme si intendono applicabili ai privati, alle imprese, ai consorzi di impresa con l'esclusione delle cooperative, che in quanto soggetti senza fini di lucro, il prezzo di prima cessione in proprietà corrisponde alla ripartizione tra i soci degli oneri effettivi sostenuti per la realizzazione dell'immobile.

Il prezzo medio di cessione di cui al presente e precedente articolo può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nella concessione edilizia, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$p.\text{finale} = p.\text{iniziale} \times \frac{(1 + 0,50 \times lf - li)}{li}$$

dove:

lf = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

li = lo stesso indice alla data di stipulazione della convenzione.

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

#### Art. 10 (Criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima)

Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a nessun titolo alienare la proprietà o costituire su di essi diritti reali di godimento per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità.

Decorso tale periodo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 7. Il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico

Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle urbanizzazioni posto a carico del proprietario. Dopo 20 (venti) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà a chiunque con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo d'acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro.

Gli atti di cessione compiuti in violazione del presente articolo sono nulli.

La cessione in locazione degli alloggi da parte degli acquirenti è consentita sino a che non stata versata al Comune la somma di cui al terzo comma del presente articolo, soltanto in favore dei soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 7. In tal caso il canone di locazione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo le modalità di cui al precedente secondo comma.

#### Art. 11 (Sanzioni)

La violazione o l'inadempimento da parte del cessionario o suoi aventi causa degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

- A) Risoluzione dell'atto di cessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà:
- 1) qualora si proceda alla cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di proprietà sulle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;
  - 2) qualora non siano rispettate le destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione e sia trascorso inutilmente il termine fissato nella diffida comunale;
  - 3) qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi;
  - 4) qualora si verificino reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione;
  - 5) qualora il cessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa o venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.

Nei casi di risoluzione sopra indicati 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 delle stesse, da tre tecnici rispettivamente nominati: il primo dal Comune, il secondo dal cessionario decaduto, il terzo di comune accordo dai due tecnici delle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Grosseto.

Nel caso di risoluzione, dichiarata dopo la stipula dei contratti preliminari di vendita o di impegni di locazione futura, i diritti acquisiti dai terzi possono essere fatti valere a richiesta degli interessati nei confronti dei nuovi cessionari.

La dichiarazione di risoluzione obbliga il cessionario all'immediata restituzione del cantiere e degli immobili.

B) Per le violazioni o inadempienze, che non comportino la risoluzione dell'atto di cessione del diritto di proprietà, dovranno essere corrisposte, a richiesta del Comune, le seguenti sanzioni pecuniarie:

- 1) penale di importo pari a 30 (trenta) volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 9
- 2) interesse pari al tasso ufficiale di sconto, alla data della stipula della convenzione, sulle somme ancora dovute per il tardivo pagamento degli importi di cui al precedente articolo 2
- 3) penale di £. 100.000 (centomila) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascun dei termini fissati nel precedente articolo 4, comma 1.

#### Art. 12 (Clausola compromissoria)

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, entrambe le parti ricorreranno all'arbitrato, ai sensi degli artt. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

I tre arbitri saranno nominati, uno dal Comune, uno dal cessionario o suoi aventi causa, il terzo d'accordo tra le parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Grosseto. Il collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

Art. 13  
(Trascrizione della convenzione)

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Comune rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando inoltre garanzia di evizione.

Art. 14  
(Spese della convenzione)

Le spese della convenzione e sua registrazione saranno a carico del cessionario che intende avvalersi delle vigenti agevolazioni fiscali.



**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**(Provincia di Grosseto)**

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 40 del 12/06/2023**

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA - ART 31 COMMA 48 E 49 L.448/98 E L.51 DEL 21/05/2022 - REVOCA DELIBERAZIONI 37/2021 E 58/2021.**

**L'anno duemilaventitre, addì dodici del mese di Giugno alle ore 14:00 in**

**Castiglione della Pescaia nella Sala Consiliare di questo capoluogo, convocato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.**

**Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:**

|                            | <b>Presente:</b> |                           | <b>Presente:</b> |
|----------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| <b>NAPPI ELENA</b>         | <b>S</b>         | <b>BIANCALANI JESSICA</b> | <b>S</b>         |
| <b>MAZZARELLO FEDERICO</b> | <b>S</b>         | <b>QUARATESI COSTANZA</b> | <b>S</b>         |
| <b>MARIANI ISABELLE</b>    | <b>S</b>         | <b>GIANNOTTI IANETTA</b>  | <b>S</b>         |
| <b>LORENZINI SUSANNA</b>   | <b>S</b>         | <b>IAVARONE ALDO</b>      | <b>S</b>         |
| <b>MASSETTI WALTER</b>     | <b>S</b>         | <b>CESARIO ALFREDO</b>    | <b>S</b>         |
| <b>MUCCIARINI SANDRA</b>   | <b>S</b>         | <b>MAZZINI EDOARDO</b>    | <b>S</b>         |
| <b>TAVARELLI FABIO</b>     | <b>S</b>         |                           |                  |

**13 Presenti**

**0 Assenti**

**Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Riccardo Masoni.**

**Assume la Presidenza il Presidente MARIANI ISABELLE.**

## PROPOSTA DI DELIBERA

### Premesso:

- che in base all'art. 31 comma 49bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448, *“I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;*
- che con la sentenza 18135/2015 la Suprema Corte in Sezioni Unite ha accolto e confermato la tesi della sanzione della nullità parziale: sostituzione di diritto della clausola del prezzo adottata in violazione dei vincoli di convenzione e conseguente applicazione della disciplina di cui al combinato disposto degli artt. 1339 e 1419, secondo comma, c.c., che richiama la norma dell'art. 31, comma 49bis, legge 23 dicembre 1998 n. 448: *“da detta norma emerge con chiarezza che il vincolo del prezzo non è affatto soppresso ....ed anzi in assenza di convenzione ad hoc (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita”;*
- che con decreto del ministero economia e finanze del 28 settembre 2020 n°151, venivano modificati i criteri di calcolo relativi al corrispettivo da pagare al fine della rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione, di cui all'art. 31, comma 49bis, della l. 448/1998;
- che con delibera del c.c. n. 37 del 31/05/2021, in recepimento al DM 151/2020, si è reso necessario rivedere le precedenti disposizioni consiliari, aggiornando i prezzi precedentemente individuati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e determinati ai sensi dell'art. 31, comma 48, della l. n. 448/1998 e pertanto veniva revocata la delibera consiliare n. 8 del 07/02/2012, e veniva approvato l'Allegato Doc. A – schema di convenzione e l'Allegato Doc. B – criteri di calcolo;

**Visto** la delibera 58 del 30/07/2021 avente per oggetto: approvazione schema convenzione ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis della legge 22 dicembre 1998 n. 448 per la rimozione di tutti i vincoli oggettivi e soggettivi delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di proprietà in attuazione alla delibera cc 37/2021;

Visto il D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021, con l'art. 10 *quiquies* inserito dalla L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022, i criteri di calcolo relativi al corrispettivo da pagare al fine della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e del corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, di cui all'art. 31, comma 49bis, della l. 448/1998;

Visto l'art. 10 *quiquies* della Legge n° 51/2022 del 21/05/2022 - Disposizioni in materia di alloggi di edilizia residenziale pubblica:

" 1. All'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 47, il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione»;
- b) al comma 48, primo periodo, le parole: «dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma,» sono sostituite dalle seguenti: «dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327,»;
- c) al comma 48, secondo periodo, le parole: «con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione» sono soppresse;
- d) al comma 49-bis, il secondo e il settimo periodo sono soppressi".

#### **Ritenuto:**

- che il comma 48 art. 31 L. 448/1998 definisce le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie degli alloggi e relative pertinenze realizzati in area P.E.E.P. e per la sostituzione della convenzione e rettifica dei vincoli delle aree P.E.E.P. cedute in diritto di proprietà prima dell'entrata in vigore della L. 179/1992, e - come anticipato - indica quale valore iniziale della formula quello determinato ai sensi del c. 1 art 37 DPR 327/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), in sintesi il Valore Venale dell'area;

- Trattandosi di terreni edificati per determinare il valore delle aree si propone di considerare il riferimento iniziale al prezzo minimo O.M.I. pubblicato che fa riferimento al semestre precedente alla data della domanda a mq di superficie lorda in stato conservativo normale delle abitazioni civili e degli immobili con altre destinazioni, a questo proposito l'Ufficio ha ritenuto considerare la cifra minima di valutazione OMI €/mq. A questo proposito si ritiene di dover considerare il minimo per agevolare i cittadini proprietari degli immobili in quanto l'OMI, per Castiglione paese, non effettua una vera e propria zonizzazione delle aree PEEP oppure delle

fasce di pregio del territorio comunale, a differenza delle frazioni del Comune, di seguito riportate:

- **B1 centrale:** *Castiglione della pescaia e zone circostanti;*
- **E1 suburbana:** *Roccamare Riva del Sole Rocchette Cannucce Zone circostanti;*
- **E4 suburbana:** *Punta Ala e Zone circostanti;*
- **R2 extraurbana:** *Zona rurale e piccoli centri abitati-pianeggiante;*
- **R3 extraurbana:** *Zona rurale e piccoli centri abitati-bassa collina.*

N.B.: per maggiore chiarezza vedere Tab. 1 dell'Allegato "Tabelle dei coefficienti di adeguamento"

- di procedere con i calcoli dei corrispettivi ai sensi dei commi 48 e 49 *bis* come da aggiornamento di norme precedentemente citate;

- di applicare - al fine di agevolare il cittadino - coefficienti di omogenizzazione dei valori di stima al fine di differenziare su basi oggettive ed eque i reali apprezzamenti di mercato tra tipologia, comparti ed altri fattori che vengono così dettagliati:

- Avvio comparto: indice riferito all'anno di avvio comparto, necessario per intercettare la vetustà e la qualità costruttiva degli immobili, progressivamente migliorata (riduzione max 45%) da aggiornare al 1 ° gennaio di ogni anno;
- Tipologia/destinazione dell'edificio: coefficiente che dipende dal tipo di edificio relativamente alla residenza: palazzina, villette a schiera, duplex, ecc. (da 0,25 per gli edifici di oltre 3 piani a 1 per le tipologie singole/bifamiliari e altre tipologie pregiate).

#### **Visti:**

- l'Allegato A: "REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI SU IMMOBILI REALIZZATI IN EDILIZIA CONVENZIONATA";
- l'Allegato B: "DEFINIZIONE CRITERI DI CALCOLO comprensivo di Relazione tecnica e Tabelle dei coefficienti di adeguamento";
- l'Allegato C: "SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' (Art. 31, commi 45<sup>^</sup>/50<sup>^</sup> della Legge 23.12.1998, n. 448)" e "CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 49-BIS DELLA LEGGE 22 DICEMBRE 1998 N. 448 PER LA RIMOZIONE DI TUTTI I VINCOLI OGGETTIVI E SOGGETTIVI DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'";

#### **Richiamati:**

- il d.p.r. n. 327/2001 e ss.mm.ii;
- la l. 448/1998 ss.mm.ii;
- la l. 865/1971 ss.mm.ii;
- la l. 167/1962 ss.mm.ii;
- il d.p.r. 380/2001 ss.mm.ii;

- il decreto D.L. 31/05/2021, n. 77 convertito con modificazione in L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021;
- la L. 108/2021 in vigore dal 31/07/2021;
- la L. 51/2022 di conversione del D.L. 21/2022.

## **DISPOSITIVO**

- 1) di revocare, per le motivazioni esposte in narrativa, le delibere consiliari n. 37 del 31/05/2021 e n. 58 del 30/07/2021;
- 2) di approvare l'Allegato Doc. A – schema di convenzione, l'Allegato Doc. B – criteri di calcolo e l'Allegato C Schema di convenzione, quali parti integranti della presente delibera;
- 3) di applicare i valori di cessione aggiornati e riportati in narrativa, per il capoluogo e per le frazioni, nella definizione di tutte le pratiche in argomento a partire dalla data di approvazione della presente delibera;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente  
MARIANI ISABELLE

Segretario Generale  
Dott. Riccardo Masoni

**Ufficio Proponente:**

SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

