

Repertorio n. 12948

Fascicolo n. 7685

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' LOTTO UNICO P.E.E.P. FRAZIONE BRACCAGNI**

-----  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre e questo giorno ventisei (26) del mese di novembre in Grosseto ed in un locale della Casa Comunale in Piazza Duomo numero 1.

Davanti a me Dr. Luciano Giorgetti Notaio residente in Grosseto, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, senza l'assistenza dei testimoni cui gli infrascritti componenti rinunziano d'accordo fra loro e con il mio consenso, sono personalmente presenti i Signori:

[REDACTED], il cui verbale in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera "A"; Tarsi dr. Franco nato a Grosseto il quattro agosto millenovecentoquarantotto, Dirigente della Direzione Patrimonio come risulta dal provvedimento emesso dal Sindaco del Comune di Grosseto in data 7 febbraio 2000 n. 22, domiciliato per la carica presso la sede di detto Comune, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto del **COMUNE DI GROSSETO** con sede in Piazza Duomo n. 1, codice fiscale 00082520537, in conformità alle disposizioni del quinto comma dell'art. 89 del vigente Statuto Comunale, in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107 comma 3 lettera C del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, autorizzato alla stipulazione del presente atto in forza delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 737 del 18 novembre 2003 e n. 749 in data 25 novembre 2003, esecutive (adottate in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 10 marzo 1998), che al presente atto in copia autentica si allegano rispettivamente sotto le lettere "B" e "C". Componenti, nei nomi noti fra loro, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo i quali,

PREMETTONO

- che con deliberazione n. 8 del 10 marzo 1998 il Consiglio Comunale ha individuato ai sensi del D.L. n. 55/1983, convertito nella Legge 131/1983, le aree da cedere in proprietà e/o da concedere in diritto di superficie nell'anno 1998;  
- che la [REDACTED]

[REDACTED], ha partecipato al bando di concorso approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 1248 in data 15 dicembre 1998, pubblicato dalla Amministrazione Comunale il 28 dicembre 1998, per la cessione in diritto di proprietà del lotto unico in frazione di Braccagni nel Comune di Grosseto;

- che con deliberazioni n. 554 del 10 giugno 1999 rettificata dalla successiva n. 644 del 6 luglio 1999, la Giunta Comunale ha approvato le proposte di graduatoria per l'assegnazione dei lotti di cui al bando di concorso del 28 dicembre 1998 ed ha proceduto alla assegnazione, fra le altre, del lotto unico del P.E.E.P. in frazione di Braccagni nel Comune di Grosseto in diritto di proprietà, nei riguardi della [REDACTED]

LUCIANO GIORGETTI

NOTAIO

Registrato a Grosseto il  
02/12/2003 al n. 2782  
Mod. 1°

Trascritto all'Agenzia delle  
Entrate Direzione  
Provinciale di GROSSETO  
Ufficio Provinciale -  
Territorio Servizio Pubblicità  
Immobiliare in data  
19/12/2003 al n. 19876  
reg. gen. ed al n. 13292  
reg. part.

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 439 del 24 giugno 2003 ha approvato sia il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nel P.E.E.P. della frazione di Braccagni dando atto che l'esecuzione delle stesse avverrà a cura e spese della Cooperativa assegnataria dell'area, secondo quanto prescritto dalla Amministrazione Comunale, che il piano parcellare d'esproprio dando atto che le relative procedure saranno attivate entro sei (6) mesi dalla data di esecutività della deliberazione e verranno ultimate entro cinque (5) anni dalla data della medesima;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 588 in data 9 settembre 2003, la Cooperativa è stata autorizzata alla esecuzione diretta delle procedure espropriative secondo i tempi prescritti nella deliberazione della Giunta Comunale n. 439/2003 sopra richiamata e con le modalità previste per la determinazione delle indennità di espropriazione nel rispetto della normativa vigente in materia;

- che con determinazione dirigenziale n. 2151 del 15 ottobre 2003, il Dirigente preposto all'Ufficio espropriazioni ha autorizzato la [redacted]

[redacted] trattandosi di opere di pubblica utilità nell'ambito di attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale, e con riferimento al disposto di cui all'art 6, comma 8° del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, e successive modificazioni - alla esecuzione diretta delle procedure espropriative, compresi gli atti preparatori, secondo i tempi indicati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 439/2003, con le modalità previste per la determinazione delle indennità di espropriazione nel rispetto della normativa vigente in materia;

- che a seguito di variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128/2000 la superficie effettiva del lotto è risultata essere di metri quadrati tremilaquattrocentosettantacinque (mq. 3475) anziché di metri quadrati tremilatrecentonovantuno (mq. 3391);

- che con deliberazioni n. 737 del 18 novembre 2003 e n. 749 del 25 novembre 2003 è stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni per la regolamentazione di tutti i rapporti fra la [redacted]

[redacted] ed il Comune di Grosseto;

#### CONSIDERATO

- che l'area oggetto della cessione suddetta contrassegnata catastalmente come segue:

Foglio n. 15 particelle n. 525/P di metri quadrati cinquemilaseicentoquarantadue (mq. 5.642) circa;

Foglio n. 15 particella n. 90/P di metri quadrati trecentoundici (mq. 311) circa;

per una superficie totale di metri quadrati cinquemilanovecentocinquantatre (mq. 5.953) circa - tipo mappale confinante con: Comune di Grosseto, [redacted]

[redacted] salvo se altri e più precisamente individuata nel lotto unico di cui alla planimetria allegata alla lettera "D" previ esame ed approvazione dei componenti, ha destinazione residenziale nell'ambito del citato P.E.E.P. frazione di Braccagni; in detta planimetria la porzione edificabile è individuata con contorno di colore giallo e la porzione da utilizzare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione è individuata con contorno di colore rosa;

- che, in particolare, sulla stessa area dovranno essere realizzati numero minimo diciotto (18) alloggi di edilizia residenziale, con tipologia "schiera" e caratteristiche previste nelle N.T.A. di Piano;

- che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato la [redacted] d'ora in avanti nominata nel presente atto anche come "CES-

SIONARIA", a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante [redacted], intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, dalle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P., dal Regolamento Comunale di assegnazione delle aree incluse nel P.E.E.P., nonché dalle norme di finanziamento pubblico qualora l'intervento edilizio sia assistito da tale forma di agevolazione finanziaria;

- che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 737 del 18 novembre 2003 e n. 749 del 25 novembre 2003, e' stato approvato lo schema di convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35 Legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, per la regolamentazione di tutti i rapporti tra la [redacted] ed il Comune di Grosseto;

- che ai fini e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni che ha sostituito l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, il sopra costituito rappresentante del Comune di Grosseto dichiara che relativamente ai terreni oggetto del presente atto non sono ad oggi intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici dal 21 novembre 2003 data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera "E",

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

#### ART. 1

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

Il Comune di Grosseto, in forza del presente atto, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

#### CEDE

alla [redacted] che, a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, accetta, il diritto di proprietà sul lotto unico del P.E.E.P. in frazione di Braccagni nel Comune di Grosseto, individuato catastalmente secondo quanto indicato in premessa, sul quale potranno essere realizzati numero minimo diciotto (18) alloggi di edilizia residenziale, con tipologia "schiera", per una cubatura di metri cubi settemila (mc. 7.000); per una superficie effettiva di metri quadrati tremilaquattrocentosettantacinque (mq. 3.475) di cui alla pratica edilizia n. 3029/2000.

Costituendo l'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale opera di pubblica utilità, con riferimento al disposto dell'art. 6 comma 8 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni ed integrazioni, il Comune di Grosseto, ha autorizzato con determinazione dirigenziale n. 2151 in data 15 ottobre 2003, la [redacted]

[redacted] che, come sopra rappresentata, dichiara sin d'ora di essere disponibile ad accettare tale incarico, alla esecuzione diretta delle procedure espropriative ivi compresi gli atti preparatori sia relativamente alle aree destinate alla utilizzazione edificatoria che a quelle interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo i tempi prescritti nella deliberazione della Giunta Comunale n. 439/2003 citata in premessa e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia di espropriazione.

Al Comune rimane il controllo e l'alta sorveglianza oltre ad ogni altro atto o adempimento riservato alla competenza e-

sclusiva dell'Ente.

Alla "CESSIONARIA" compete, pertanto, il diritto di realizzare opere al di sopra e al di sotto del suolo nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici.

#### **ART. 2**

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

La "CESSIONARIA", a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, si obbliga a corrispondere l'indennità di espropriazione ed ogni altro onere diretto ed indiretto dovuto ai sensi di legge per effetto della procedura espropriativa, ai proprietari ed agli altri eventuali aventi diritto sulle aree del citato Piano di Zona (P.E.E.P.) sino al completo espletamento di detto procedimento, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi onere al riguardo.

La esecuzione diretta delle procedure espropriative si intende effettuata a scomputo del corrispettivo determinato provvisoriamente in euro centoquarantamilanovecentonovantadue virgola settantaquattro (euro 140.992,74) = [euro venti virgola centoquarantunomilaottocentoventi (euro 20,141820) x metri cubi settemila (mc. 7.000)] al metro cubo, salvo conguaglio, in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area medesima, che verrà determinato al termine delle procedure espropriative.

Permane la responsabilità solidale della Cooperativa con i suoi aventi causa, nel caso in cui gli oneri di cui ai commi che precedono, emergano dopo la stipula degli atti di assegnazione degli alloggi.

La "CESSIONARIA", a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, con la presente convenzione assume l'obbligo per sé ed i suoi aventi causa di rilevare indenne il Comune di Grosseto, 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 di 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.

La "CESSIONARIA", come sopra rappresentata, si obbliga ad inserire, in tutti gli atti di assegnazione e/o vendita di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata, nonché di ogni rispettiva pertinenza o parti ad essi comuni, la clausola da riportare nella nota di trascrizione, in cui gli assegnatari e/o acquirenti di alloggi e loro aventi causa si accollano l'obbligo di corrispondere al Comune i conguagli ed ogni eventuale onere che dovesse loro essere richiesto per la definizione della procedura espropriativa.

In riferimento all'eventuale procedimento giurisdizionale, relativo al procedimento espropriativo delegato, la "CESSIONARIA", come sopra rappresentata, 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 Grosseto.

Sarà comunque onere dell'Ente comunicare entro i tempi tecnici alla "CESSIONARIA" 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.

#### **ART. 3**

##### **ALTRE OBBLIGAZIONI**

La "CESSIONARIA", a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria contestualmente

alla realizzazione dell'intervento edificatorio nel Piano di Zona (P.E.E.P.) secondo quanto previsto dallo stesso Piano ed in conformità del progetto esecutivo, approvato dal Comune di Grosseto con deliberazione della Giunta Comunale n. 439 del 24 giugno 2003.

La realizzazione di tali opere si intende effettuata a scompu- to degli oneri di urbanizzazione primaria attinenti all'edificazione del Piano di Zona.

La "CESSIONARIA", a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, si obbliga al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ex art. 3 della Legge n. 10/1977 ed art. 7 della L.R. n. 48/1988 quantificati in applicazione di Tabelle parametriche regionali e di deliberazioni di Consiglio Comunale all'atto del rilascio della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio quantificati in euro novantottomilaquattrocentonovanta (euro 98.490,00) [euro quattordici virgola zerosette (euro 14,07) x settemila (7.000)].

L'importo degli oneri può essere rateizzato in quattro (4) 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, della presente convenzione, comporta l'obbligo per la "CESSIONARIA" di provvedere alla realizzazione e manutenzione degli accessi e spazi viari interni al lotto, nonché alla sistemazione e manutenzione a verde delle porzioni di aree assegnate non occupate dalle costruzioni e dagli accessi. Tali aree sono soggette a servitù di uso pubblico sia per le eventuali opere di urbanizzazioni presenti o future poste in essere dalla Amministrazione Comunale, sia, specificatamente, per le sedi viarie, anche pedonali, previste dal Piano di Zona, all'interno del lotto e realizzate dalla "CESSIONARIA".

#### ART. 4

##### **MODALITA' E GARANZIE PER L'ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La "CESSIONARIA", a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, ai sensi del precedente art. 3, si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dal relativo Piano di Zona (P.E.E.P.) ed in conformità del progetto esecutivo approvato dal Comune di Grosseto con deliberazione della Giunta Comunale n. 439 del 24 giugno 2003.

A garanzia di tale esecuzione fornisce apposita polizza fidejussoria corrispondente all'importo delle opere maggiorato del trenta per cento (30%) cioè pari ad euro trecentoottanta-settemilaquattrocentosettantuno virgola sessantotto (euro 387.471,68) = duecentonovantottomilatredici virgola sessanta (298.013,60) + [(duecentonovantottomilatredici virgola sessanta (298.013,60) x trenta per cento (30%)].

In caso di inadempimento anche parziale, il Comune interverrà sostituendosi alla "CESSIONARIA" nell'esecuzione delle opere, addebitandole le relative spese e riservandosi la rivalsa sulla garanzia fidejussoria.

La polizza predetta non verrà estinta fino a quando non sia stata accertata la completa ultimazione di tutti i lavori ivi comprese le rifiniture e, in ogni caso, ad avvenuto collaudo delle opere stesse.

Le opere di urbanizzazione primaria di competenza della "CESSIONARIA" dovranno essere eseguite contestualmente alla esecuzione degli edifici, così da non avere alcun fabbricato ultimato senza disporre delle opere di urbanizzazione necessarie alla sua agibilità o abitabilità.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite

entro trentasei (36) mesi dalla data della relativa concessione, salva eventuale proroga ai sensi dell'art. 4 della Legge 10/1977.

Il Comune effettua il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera tramite personale tecnico della competente Direzione Lavori Pubblici della Amministrazione Comunale;

- mediante collaudo delle opere, da eseguire a cura dei suddetti Uffici Comunali e da professionisti esterni a ciò incaricati dall'Amministrazione Comunale.

Le spese di collaudo sono a carico della "CESSIONARIA".

Il certificato di collaudo, redatto da un tecnico nominato dal Comune, deve essere rilasciato entro sei (6) mesi della comunicazione della cessionaria attestante l'ultimazione dei lavori, come previsto dall'art. 5 della Legge 10 dicembre 1981, n. 741.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità degli alloggi o nel caso in cui non sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, la Direzione Lavori Pubblici della Amministrazione Comunale potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Al momento del rilascio del certificato di collaudo da parte del Comune di Grosseto, le opere di cui al presente articolo e le aree sulle quali sono state eseguite, dovranno essere gratuitamente trasferite a detto Ente il quale ne assumerà la gestione e la manutenzione.

#### **ART. 5**

##### **CONDIZIONI DI CESSIONE DELL'AREA DURATA DELLA CONVENZIONE**

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

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare da ogni inerente responsabilità.

La \_\_\_\_\_ a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, dichiara di conoscere i vincoli reali che derivano sull'area dalle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

2. I vincoli imposti dalla legislazione vigente in materia di E.R.P. hanno la durata di trenta (30) anni con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione.

#### **ART. 6**

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

La "CESSIONARIA", come sopra rappresentata, si obbliga ad iniziare ed ultimare la costruzione degli edifici entro i termini fissati nella relativa concessione/provvedimento autorizzativo edilizio.

I suddetti termini potranno essere prorogati, sulla base di accertate cause di forza maggiore e su domanda motivata della "CESSIONARIA".

Sono fatti salvi i termini più restrittivi imposti dalle norme di finanziamento statale o regionale che assistono l'intervento edificatorio.

In tal caso i termini di cui al presente comma prevalgono su quelli fissati nella concessione/provvedimento autorizzativo edilizio relativamente all'inizio e fine lavori. Eventuali proroghe saranno concesse su domanda motivata della "CESSIONARIA", ai sensi delle disposizioni contenute nell'allegato "E" punto 1.5 delle N.T.A. di cui alla deliberazione del Con-

siglio Regionale n. 387 del 27 dicembre 1991.

Il Comune accerta la data di inizio e di ultimazione dei lavori sulla base di comunicazione obbligatoria della "CESSIONARIA".

#### **ART. 7**

##### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

###### **OPERE ESISTENTI NEL SOPRASSUOLO E NEL SOTTOSUOLO**

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti eventualmente rinvenuti in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere eseguite in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, possono avere valore storico, artistico o qualsiasi altro.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, la "CESSIONARIA" è tenuta, 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, esistano condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dalla "CESSIONARIA".

#### **ART. 8**

##### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI E CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE**

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

- del progetto esecutivo approvato con la concessione edilizia e sue successive varianti regolarmente autorizzate;
- delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona, del regolamento igienico edilizio comunale vigente del Comune di Grosseto;
- di tutte le norme circa le misure per la sicurezza e la salute dei lavoratori nei cantieri edili di cui al D. L.vo 494/1996 e successive modificazioni ed integrazioni, e alla L.R. 8/2000.

Gli edifici risponderanno alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura previste dalla Legge 457/1978 e dalle norme statali e regionali di attuazione degli interventi di edilizia convenzionata ed agevolata.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a verificare la corrispondenza delle costruzioni alle prescrizioni della convenzione ex art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale è tenuta al controllo della rispondenza al livello qualitativo, che risulta dagli elaborati tecnici approvati, e della esecuzione a perfetta regola d'arte degli alloggi.

Nel caso di intervento assistito da contributo dello Stato, della Regione o di altro Ente Pubblico, dovranno altresì essere osservate le prescrizioni fissate nelle leggi speciali di finanziamento.

In particolare l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esercitare e certificare (rilascio di attestati), il controllo sul rispetto da parte della "CESSIONARIA" dei tempi, delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti dalla L. 457/1978 e dalla normativa tecnica (L. 457/1978, art. 4, lett. m, e dal D.M. LL.PP.).

#### **ART. 9**

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

La Cooperativa cessionaria dell'area in proprietà assegnerà gli alloggi ai propri soci come individuati secondo l'ordine di priorità indicato, nell'elenco trasmesso, all'atto di presentazione delle domande di partecipazione al bando di con-

corso per l'assegnazione dell'area.

A tal fine l'elenco dei soci prenotatari dovrà essere aumentato di una quota di riserva non inferiore al cinquanta per cento (50%) e non superiore al cento per cento (100%) per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione. Qualora sia stato esaurito l'elenco dei soci prenotatari ampliato come sopra detto, si farà ricorso all'elenco generale dei soci, e gli alloggi disponibili verranno assegnati ai soci in ordine di data di iscrizione alla Cooperativa. Al riguardo si richiamano le disposizioni di cui al vigente regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2000 n. 136, che in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera "F".

#### **ART. 10**

##### **REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI UTENTI**

Gli utenti degli alloggi realizzati nelle aree cedute in proprietà devono possedere i requisiti previsti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

I requisiti soggettivi devono essere posseduti:

- a) dall'acquirente, all'atto della stipula del preliminare e all'atto di vendita;
- b) per i soci di cooperative inseriti negli elenchi allegati alla domanda per l'assegnazione delle aree P.E.E.P.: alla data di pubblicazione del bando di concorso per l'assegnazione delle aree P.E.E.P., nonché al momento dell'assegnazione in uso e godimento degli alloggi e debbono sempre permanere in costanza del rapporto e fino al relativo acquisto degli stessi;
- c) per tutti gli altri, alla data di richiesta inviata al Comune per il "nulla - osta" alla sostituzione.

(Requisiti aggiuntivi a quelli previsti dal regolamento comunale potranno essere eventualmente stabiliti in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti statali o regionali destinati a specifiche finalità, ovvero in relazione a peculiari esigenze locali. Per tali interventi, i provvedimenti statali o regionali di localizzazione potranno eventualmente prevedere requisiti integrativi rispondenti alle finalità programmatiche).

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.

#### **ART. 11**

##### **LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DA PARTE DEL CESSIONARIO DELL'AREA**

Il canone di locazione degli alloggi da locare e delle rispettive pertinenze, anche con patto di futura vendita, sarà determinato, ove sia disciplinato in base alle disposizioni, dalle leggi di finanziamento, altrimenti, anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore, su base annua, al quattro per cento (4%) del valore catastale dell'immobile stesso.

In caso di inosservanza delle prescrizioni per la determinazione del canone di locazione, sarà applicato a carico del locatore, in favore del Comune di Grosseto e a sua discrezione, una penalità convenzionale da tre (3) a cinque (5) volte la differenza tra i due canoni per tutto il periodo di corresponsione del canone illecitamente maggiorato; ciò salvo il diritto del locatario di tutelare i propri interessi nella sede che riterrà opportuna.

La mancata corresponsione della penale darà luogo alla riscossione coattiva.

E' vietata in ogni caso la locazione, la sub-locazione e l'utilizzo dell'alloggio per finalità diverse da quelle abitative e così pure è vietato l'utilizzo delle pertinenze alle a-

bitazioni per finalità diverse a quelle proprie.  
Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro trenta (30) giorni dalla sua stipula a cura del proprietario.

#### **ART. 12**

##### **PREZZO INIZIALE DI PRIMA CESSIONE (P.M.B.) DEGLI ALLOGGI, RAPPORTATO A MQ. DI COSTRUZIONE - CRITERI E MODALITA'**

Il prezzo medio di prima cessione - prezzo medio base (P.M.B.) degli alloggi di edilizia agevolata/convenzionata viene stabilito alla data di stipula della presente convenzione, (salvo aggiornamento), come segue:

in euro millesessantotto virgola settantaquattro (euro 1.068,74, lire 2.069.370) al metro quadrato di superficie complessiva per numero minimo diciotto (18) alloggi con tipologia edilizia "schiera".

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

a) il cento per cento (100%) della superficie utile abitabile (Su) intesa quale superficie di pavimento degli alloggi calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre (art. 1 lettera d) D.M. n. 62 del 26 aprile 1991);

b) il sessanta per cento (60%) della superficie non residenziale (Snr) per servizi e accessori.

Per superficie non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (art. 1 lettera e) D.M. n. 62 del 26 aprile 1991.

Le parti, come sopra rappresentate, danno atto che il prezzo di cessione della totalità degli alloggi di cui alla presente convenzione è quello risultante dall'applicazione dei criteri di cui alla legge di finanziamento, per gli immobili fruente di contributo pubblico, o comunque dalla applicazione delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 328 del 18 marzo 1996 e successive modifiche ed integrazioni per gli alloggi assistiti da finanziamento regionale.

Al fine del controllo circa l'esatta applicazione di quanto sopra prescritto, la "CESSIONARIA", come sopra rappresentata, si obbliga a compilare il prospetto per la determinazione del prezzo di cessione secondo detti criteri e ad inviarne copia all'Amministrazione Comunale per il visto di congruità entro due (2) mesi dal provvedimento regionale di nulla osta definitivo alla realizzazione dell'intervento assistito da finanziamento agevolato.

Per gli interventi di edilizia convenzionata, il prospetto di determinazione del prezzo di cessione deve essere inviato dalla "CESSIONARIA" per il visto di congruità entro sei (6) mesi dal provvedimento di assegnazione dell'area. Detto prezzo, deve essere calcolato, per analogia, secondo i criteri stabiliti dalla Regione Toscana per interventi di edilizia agevolata, di cui alle norme citate nel presente articolo.

#### **ART. 13**

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

L'assegnazione o alienazione definitiva degli alloggi non è consentita prima del rilascio del certificato di abitabilità. Soltanto in casi opportunamente documentati dalla "CESSIONARIA", il Comune si riserva di adottare specifici provvedimenti che consentono di derogare al divieto di cui al presente

comma.

Gli alloggi, salvo non sia previsto un termine diverso dalle rispettive leggi di finanziamento, devono comunque essere ceduti e/o assegnati entro un (1) anno dalla data di ultimazione dei lavori.

Gli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata possono essere assegnati e/o ceduti a soci o acquirenti in possesso dei requisiti per l'accesso alla E.R.P., di cui al precedente art. 10 (requisiti soggettivi degli utenti).

Gli assegnatari e acquirenti dovranno occupare gli alloggi per non meno di un quinquennio che decorre dalla data, risultante dal rogito notarile, di cessione definitiva o di assegnazione in proprietà.

Per lo stesso periodo di tempo è ad essi vietata la locazione, l'alienazione dell'alloggio, salvo, in caso di gravi, sopravvenuti e documentati motivi, autorizzazione regionale per gli edifici realizzati in edilizia agevolata e, salvo, autorizzazione comunale per gli edifici realizzati in edilizia convenzionata, e salvo, altra eventuale autorizzazione prevista dalla legge di finanziamento.

Nel caso di cessione, successiva alla prima, a favore dei soggetti che non subentrino nel contratto di mutuo agevolato, gli stessi devono possedere i requisiti per l'accesso all'E.R.P. di cui al precedente art. 10.

Nel caso di locazione, i locatari devono possedere i requisiti per l'accesso alla E.R.P. di cui al precedente art. 10.

Dopo cinque (5) anni dalla data, risultante dal rogito notarile, di assegnazione in proprietà o di acquisto, l'alloggio può essere ceduto, nel rispetto degli adempimenti previsti dall'art. 20 della L. n. 179/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le cessioni successive alla prima che dovranno avvenire, comunque, salvo la deroga sopra citata, dopo cinque (5) anni dalla data del primo atto di trasferimento, il prezzo di vendita dell'alloggio non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo di prima cessione rivalutato e il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata.

Per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo iniziale corrispondente a quello di prima cessione sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento (o la data del certificato di abitabilità nel caso del primo trasferimento) ed il quarto mese antecedente alla data del trasferimento in atto.

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

Il prezzo come sopra determinato, per quanto attiene al costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale Toscana n. 328 del 18 marzo 1996, n. 459 del 26 aprile 1999 e successive modifiche ed integrazioni potrà essere aumentato del valore delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e da questo documentate e verrà diminuito di una percentuale di deprezzamento dell'alloggio in base all'età dell'edificio, come da schema qui riportato:

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 i 30 anni	=	30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione del-

l'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.

Il prezzo di cessione successiva alla prima degli alloggi, verrà determinato ed asseverato sulla base dei criteri sopra citati, da un tecnico iscritto in Albo Professionale, su incarico della "CESSIONARIA". Copia del contratto di vendita dovrà essere inviata al Comune entro trenta (30) giorni dalla sua stipula a cura del Notaio rogante unitamente alla perizia asseverata dal tecnico.

E' fatto obbligo alla "CESSIONARIA" e ai suoi aventi causa del mantenimento delle destinazioni d'uso definite nella concessione edilizia e nelle norme del Piano di Zona.

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti ed i loro aventi causa subentrano nella posizione giuridica della "CESSIONARIA", relativamente ai diritti e obblighi derivanti dalla presente convenzione.

E' facoltà della "CESSIONARIA" stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi. Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare quanto previsto nella presente convenzione, quanto previsto nel regolamento comunale per l'assegnazioni di aree P.E.E.P. e di impegnarsi a non usare o disporre degli alloggi in contrasto con le disposizioni risultanti dalla convenzione stessa.

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

#### **ART. 14**

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

Il prezzo medio di cessione degli alloggi di edilizia agevolata/convenzionata, di cui al precedente art. 12, per la parte corrispondente al costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale Toscana n. 328 del 18 marzo 1996 e n. 459 del 26 aprile 1999, e successive modificazioni ed integrazioni può essere revisionato, in virtù di quanto stabilito nelle N.T.A. di attuazione degli interventi, di cui all'allegato "E", della deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 27 dicembre 1991, n. 387, per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione, alla fine del mese di ultimazione dei lavori, fissato nella concessione edilizia, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

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

I<sub>i</sub>

dove:

I<sub>f</sub>= rappresenta l'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

I<sub>i</sub>= rappresenta lo stesso indice alla data di stipula della convenzione.

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

dalla presente convenzione.

#### **ART. 15**

##### **SANZIONI**

La violazione o l'inadempimento da parte della "CESSIONARIA" o i 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 con conseguente estinzione del diritto di proprietà nei seguenti casi:

1) qualora si proceda alla cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di proprietà delle 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 locazione degli alloggi;

4) qualora si verificino reiterate e/o gravi violazioni degli altri obblighi di cui alla presente convenzione;

5) qualora la "CESSIONARIA" venga dichiarata fallita prima della integrale realizzazione dell'iniziativa o venga ammessa 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 dalla "CESSIONARIA" decaduta ed il terzo di comune accordo dai due tecnici delle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Grosseto.

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

La dichiarazione di risoluzione obbliga la "CESSIONARIA" all'immediata restituzione del cantiere e degli immobili.

B) Sanzioni pecunarie per violazioni o inadempienze che, pur non comportando la risoluzione del diritto di proprietà, determinano la corresponsione, a richiesta del Comune, delle seguenti penali:

1) - penale di importo pari a trenta (30) 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 12;

2) - penale di euro cinquantuno virgola sessantacinque (euro 51,65) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nel precedente articolo 6, comma 1°.

#### **ART. 16**

##### **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 dalla "CESSIONARIA" 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. 17**

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

I componenti autorizzano la trascrizione immediata del pre-

sente atto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare ed il Comune di Grosseto rinunzia al diritto di ipoteca legale ed esonera il Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio Pubblicità Immobiliare dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, prestando inoltre garanzia di evizione.

**ART. 18**

**SPESE DELLA CONVENZIONE**

Le spese della convenzione e sua registrazione saranno a carico della "CESSIONARIA" che, a mezzo del come sopra costituito suo legale rappresentante, dichiara che la presente cessione è soggetta al pagamento dell'Imposta di Registro in misura fissa ed è esente dalle imposte di trascrizione e catastale ai sensi dell'art. 32 secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati "A", "B", "C", "E" ed "F".

Questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e scritto in parte di mia mano è stato da me notaio letto ai comparenti che interpellati lo approvano.

Occupi di questi nove fogli pagine trentatre e fin qui della trentaquattresima.

F.to Franco Tarsi

"

" Luciano Giorgetti notaio