

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

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/La Sig./ranato/a a..... il..... residente a
Via.....C.F.= in qualità di legale rappresentante della
Soc. con sede in Via , n. ... , C.F./P. I.V.A. che
interviene al presente atto non in proprio ma in nome, per conto e nell' interesse esclusivo della Società
sopra detta, a ciò abilitato ai sensi

e

Il Dott. nato a il..... il quale non agisce in proprio ma in nome, per
conto e nell' interesse esclusivo del Comune di Grosseto, con sede in Grosseto, P.zza Duomo, n. 1, C.F.=
00082520537, in qualità di, incarico attribuitogli con n. del, a
ciò abilitato ai sensi degli artt. 42 e 89 dello Statuto Comunale, in virtù dei poteri conferitigli dall'art. 107,
comma 3[^], lettera "c", del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, ed all' uopo incaricato, per questo atto,
in attuazione della deliberazione C.C. n. in data, esecutiva ai sensi di legge, e del
provvedimento dirigenziale n. del....., che ha autorizzato la stipulazione del presente atto e
che viene allegato allo stesso quale parte integrante e sostanziale;

P R E M E S S O

- che la Soc./Impresa....., con sede in.....,
Via....., n., per la quale il comparente
agisce, in data.....prot. n.,ha richiesto alla Amm.ne Com.le di Grosseto la
assegnazione del/ei lotto/i n..... del
P.E.E.P. mediante cessione
in diritto di superficie, per la realizzazione di nunità
abitative.....;

- che con deliberazione n. del, la Giunta Comunale ha individuato, ai sensi del D.L.
n. 55/1983 convertito nella L. 131/1983, le aree da cedere in proprietà e/o concedere in diritto di superficie
nell'anno..... ;

- che con deliberazione n.del, la Giunta Comunale ha approvato i criteri/indirizzi per la
concessione in diritto di superficie delle aree P.E.E.P. di cui alla predetta programmazione annuale;

- che con determinazione dirigenziale n. in data, è/sono stato/i assegnato/i, in
diritto di superficie, il/i lotto/i n. del citato P.E.E.P.....alla
Soc./Impresa..... ;

- che quanto sopra e' stato disposto ed attuato ai sensi delle norme di cui all' art. 35 della L. 865/71 e
successive modifiche ed integrazioni e delle norme di cui al vigente Regolamento Comunale Assegnazioni
Aree P.E.E.P.;

C O N S I D E R A T O

- che l' area P.E.E.P. oggetto della cessione suddetta contrassegnata catastalmente al Foglio n. , particella
n....., di mq

per una superficie di mqe confinante con..... e più precisamente
individuata nel/i lotto/i n. di cui alla planimetria allegata alla lettera, ha destinazione
residenziale nell'ambito del citato P.E.E.P.;

- che, in particolare, sulla stessa area dovranno essere realizzate n. unita' abitative aventi le
caratteristiche costruttive e tipologiche previste nelle N.T.A. di Piano;

- (che inoltre sull'area in oggetto già esistono le opere di urbanizzazione realizzate a cura e spese del
Comune);

- che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato la Soc./Impresa.....
.....con sede in..... Via.....,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 della L. 22.10.1971 n. 865 e successive
modifiche ed integrazioni, dalle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P. dal vigente Regolamento
Comunale di assegnazione delle aree P.E.E.P. nonché dalle norme di finanziamento pubblico qualora
l'intervento edilizio sia assistito da tale forma di agevolazione finanziaria;
- che con deliberazione C.C. n.....in data....., e' stato approvato lo schema di convenzione
da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 e s.m.i. per la regolamentazione di tutti i rapporti tra
la Soc..... /Impresa..... ed il Comune di Grosseto;
- che a tal fine si unisce alla presente convenzione il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal
Comune di Grosseto ai sensi dell' art. 18 della L.47/1985.

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:

A R T. 1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune di Grosseto, in forza del presente atto, ai sensi dell' art. 35 della L. 22.10.1971 n. 865 e
successive modificazioni ed integrazioni;

C O N C E D E

alla Soc./Impresa..... con sede in..... Via,
n.,che accetta, il diritto di superficie sul/i lotto/i del
P.E.E.P. in Grosseto, individuato catastalmente secondo quanto indicato in
premessa, sul quale potranno essere realizzati n. alloggi di edilizia residenziale,
con tipologia....., per una cubatura complessiva di mc. assegnati e per una
superficie complessiva di mq. di cui al permesso di costruire
n. /..... .

In attuazione dell'art. 15 del vigente regolamento assegnazioni aree P.E.E.P. il Comune ha delegato i soggetti
aggiudicatari del lotti, alla esecuzione diretta delle procedure espropriative ivi compresi gli atti preparatori
sia relativamente alle aree destinate alla utilizzazione edificatoria che a quelle interessate alla realizzazione
delle opere di urbanizzazione secondo i tempi e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia
di espropriazione.

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

A R T. 2

CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Quale corrispettivo della cessione dell'area, ex-art. art. 7 della Legge Regionale 11 luglio 1988, n. 48 e
successive modifiche ed integrazioni, il "CONCESSIONARIO" dell'area P.E.E.P., costituito in Consorzio
obbligatorio, ai sensi dell'art. 16 del vigente regolamento assegnazioni aree P.E.E.P., si obbliga a
corrispondere al momento della stipula della presente convenzione l'indennità di espropriazione/prezzo di
acquisizione 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 da ogni e qualsiasi
onere al riguardo.

La esecuzione diretta delle procedure espropriative si intende effettuata a scomputo del corrispettivo determinato provvisoriamente in € , = (mc. x .../mc), salvo conguaglio, che verrà determinato al termine delle procedure espropriative, in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area medesima - con la precisazione che a tale importo dovranno essere aggiunti i valori delle costruzioni eventualmente esistenti sull'area interessata dall'intervento e che scaturiranno da apposite perizie di stima in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi.

Tale pagamento risulta interamente versato dal "CONCESSIONARIO" alla Tesoreria Comunale di Grosseto, come da quietanza n. ... in data..... della Tesoreria Comunale medesima.

Nel caso di pagamento provvisorio del costo di acquisizione dell'area, il "CONCESSIONARIO" ed i suoi aventi causa restano obbligati - al momento della definizione della procedura espropriativa - a versare il conguaglio dell'area ceduta, ed ogni eventuale onere che il Comune sarà tenuto a pagare ai proprietari delle aree espropriate, relativamente al valore delle stesse e cio' fino alla intervenuta definizione di detta procedura espropriativa.

Ferma restando la responsabilità solidale del "CONCESSIONARIO" con i suoi aventi causa, nel caso in cui gli oneri suddetti emergano dopo la stipula degli atti di assegnazione degli alloggi, il Comune si impegna a richiedere in primo luogo agli assegnatari o agli eventuali successivi acquirenti, il pagamento di quanto sopra.

Il "CONCESSIONARIO", 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 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.

Il "CONCESSIONARIO" 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, 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 Grosseto.

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 a riconoscere comunque come validi, corretti ed applicabili i criteri di suddivisione, elaborati dal Comune riguardo alle somme dovute ai proprietari.

- (EVENTUALE): Quanto disposto al presente articolo trova applicazione anche nei riguardi di atti di assegnazione e/o vendita di immobili adibiti ad impianti ed attrezzature urbane, sociali e di carattere commerciale realizzati nella stessa area P.E.E.P.

A R T. 3 ALTRE OBBLIGAZIONI

Il "CONCESSIONARIO" si obbliga a corrispondere al Comune di Grosseto sull' area di cui al precedente art. 1, all' atto del rilascio del permesso di costruire, il contributo ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001 relativo agli

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato in applicazione di apposite deliberazioni del Consiglio Comunale, in €.....=.

Su richiesta del "CONCESSIONARIO" l'importo degli oneri può essere rateizzato in quattro rate semestrali da corrispondere a partire dalla data del rilascio del permesso di costruire, subordinatamente alla prestazione di apposita garanzia fideiussoria in misura pari al doppio dell'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente rateizzati.

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

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

- (EVENTUALE): Il "CONCESSIONARIO" si impegna, altresì, a mettere a disposizione n. alloggio/i conformemente alla quota percentuale determinata dal Comune nel bando pubblico di concorso del, di cui all'allegata planimetria, con obbligo di concedere lo/gli stesso/i in locazione con patto di futura vendita a nucleo/i familiare/i individuato/i dalla Amministrazione Comunale in base a collocamento utile in apposita graduatorie di assegnazione.

L'obbligazione concernente n.alloggio/i, avente/i la superficie convenzionale di mq., pari ad un valore convenzionale di €,= dovrà essere assistita da una fidejussione pari all'importo del valore convenzionale, come sopra determinato, incrementato del 10% pari a €,=.

A R T . 4 ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il "CONCESSIONARIO", che ai sensi dell'art. 16 del vigente regolamento assegnazioni aree P.E.E.P., si obbliga dell'esecuzione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà sottoscrivere ulteriore ed apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale disciplinante le stesse e la regolazione dei rapporti tra le parti, secondo quanto previsto dalla succitata norma regolamentare.

I programmi di realizzazione delle opere possono essere attuati anche per stralci funzionali, previa autorizzazione da parte dell'Ente.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di comparti unitari. E' facoltativa per tutti gli altri interventi oggetto di convenzionamento.

A R T . 5 DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove).

Scaduto il termine finale della concessione, il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Grosseto diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal "CONCESSIONARIO" del diritto o suoi aventi causa senza che il Comune sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno.

La concessione del diritto di superficie è rinnovabile alla sua scadenza per un uguale periodo, salvo i casi:
- in cui esistano motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità che ostino al rinnovo;
- in cui il concessionario dell'area, una volta acquisita la proprietà dell'alloggio e relativa pertinenza, inoltri alla Amministrazione Comunale domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà per la quota millesimale corrispondente e dietro pagamento di corrispettivo determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 31 commi dal 45[^] al 50[^], della L. 23 dicembre 1998, n. 448. In tal caso, la convenzione originaria verrà sostituita da una nuova convenzione da stipulare secondo le modalità di cui alla

citata L.448/98. Tutte le spese relative al rinnovo della concessione saranno a carico del "CONCESSIONARIO".

A R T. 6 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

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

- (EVENTUALE): Quanto disposto al presente articolo trova applicazione anche nei riguardi di atti di assegnazione e/o vendita di immobili adibiti ad impianti ed attrezzature urbane, sociali e di carattere commerciale realizzati nella stessa area P.E.E.P.

Sono fatti salvi termini più restrittivi imposti dalle leggi di finanziamento pubblico statale o regionale qualora l'intervento edificatorio sia assistito da tali normative. In tal caso i termini di cui al presente comma prevalgono su quelli fissati nel permesso di costruire relativamente all'inizio e fine lavori. Eventuali proroghe saranno concesse su domanda motivata del "CONCESSIONARIO", ai sensi delle disposizioni contenute nell'allegato E punto 1.5 delle N.T.A. di cui alla deliberazione Consiglio Regionale n. 387 del 27.12.1991.

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

A R T. 7 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI OPERE ESISTENTI NEL SOPRASUOLO E NEL SOTTOSUOLO

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

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico, il "CONCESSIONARIO" e' tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne comunicazione per lettera raccomandata al Comune, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

Qualora nell'ambito del Piano di Zona, nel soprasuolo e nel sottosuolo, esistano condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal "CONCESSIONARIO".

A R T. 8 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI CONTROLLI DA PARTE DEL COMUNE

Le costruzioni previste nell'area oggetto della presente convenzione dovranno essere realizzate nel rispetto:
-del progetto esecutivo approvato con il premezzo di costruire e successive varianti regolarmente autorizzate;
-delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona;
-del vigente regolamento igienico edilizio comunale dell'Ente.

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

L' Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, e' tenuta a verificare la corrispondenza delle costruzioni alle prescrizioni della convenzione ex-art. 35 della L. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni ed è preposta al controllo della rispondenza al livello qualitativo, che risulta dagli elaborati tecnici approvati, e della esecuzione a perfetta regola d'arte degli alloggi.

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

A R T. 9

CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

La Cooperativa concessionaria dell'area in diritto di superficie assegnerà gli alloggi e relative pertinenze (salvo diverse modalità definite in sede di bandi di concorso) ai propri soci come individuati:

- (EVENTUALE): in base agli elenchi trasmessi all'Ente Pubblico erogatore del finanziamento (Stato, Regione);
 - alla data di pubblicazione del bando di concorso per l'assegnazione dell'area, secondo l'ordine di priorità indicato nell'elenco trasmesso in allegato alla domanda di partecipazione. A tal fine l'elenco dei soci prenotatari dovrà essere aumentato di una quota di riserva fino al 50% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità. Qualora sia stato esaurito l'elenco dei prenotatari ampliato come sopra detto, si farà ricorso all'elenco generale dei soci e gli alloggi disponibili verranno assegnati ai soci in ordine di data di iscrizione alla Cooperativa;
 - alla data del contratto di assegnazione in uso o godimento degli alloggi e/o di cessione in prima proprietà degli stessi;
 - in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi.
- Al riguardo si richiamano le disposizioni di cui al vigente regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P.

L'Impresa concessionaria dell'area in diritto di superficie alienerà gli alloggi e relative pertinenze (salvo diverse modalità definite in sede di bandi di concorso) agli acquirenti come individuati:

- alla data del rogito di trasferimento degli alloggi in prima proprietà;
 - in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi.
- Al riguardo si richiamano le disposizioni di cui al vigente regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P.

-(EVENTUALE): L'Impresa concessionaria dell'area in diritto di superficie riceverà dal Comune entro 4 mesi dalla stipula del presente atto, l'elenco dei soggetti aspiranti all'acquisto degli alloggi, redatto sulla base delle domande pervenute al Comune stesso a seguito di espletamento di apposito avviso pubblico. I nominativi contenuti nell'elenco saranno prioritariamente, e secondo l'ordine di elenco, consultati dall'Impresa medesima al fine della vendita dell'alloggio, e solo previa rinuncia scritta degli stessi potranno essere individuati acquirenti diversi.

-(EVENTUALE): Per quanto riguarda i numero alloggi che il soggetto assegnatario dell'area, in sede di bando ed ai fini dell'assegnazione del relativo punteggio, si è reso disponibile a riservare in affitto a soggetti indicati dal Comune, lo stesso ne comunicherà al Comune, entro tre mesi dalla data di stipula del presente atto, l'esatta ubicazione e consistenza, nonché il canone annuo di affitto da determinarsi secondo le modalità di cui al successivo art. 11; entro i successivi 3 (tre) mesi, il Comune, comunicherà alla Cooperativa i nominativi dei soggetti cui saranno affittati i suddetti alloggi.

-(EVENTUALE): Per quanto riguarda i numero alloggi che il soggetto assegnatario dell'area in sede di bando, si è reso disponibile a cedere a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale sulla base di preventivo apposito bando, lo stesso ne comunicherà al Comune, entro tre mesi dalla data di stipula del presente atto, l'esatta ubicazione e consistenza; entro i successivi 3 (tre) mesi il Comune fornirà alla Cooperativa i nominativi dei citati soggetti, individuati sulla base di apposita graduatoria conseguente al bando pubblico riservato agli aventi titolo per l'accesso all'edilizia economica e popolare.

-(EVENTUALE): In caso di mancata comunicazione da parte del Comune di Grosseto, nei termini sopra indicati, dei nominativi dei soggetti cui affittare o alienare gli alloggi di cui ai punti che precedono, la Cooperativa procederà nell'assegnazione così come previsto al comma 1.

A R T. 10 REQUISITI SOGGETTIVI DEI SOCI/ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI

I destinatari degli alloggi e relative pertinenze realizzati nelle aree concesse in diritto di superficie devono possedere i requisiti previsti dall'art. 8 del vigente regolamento per le assegnazioni delle aree P.E.E.P.

- (EVENTUALE): 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.

A R T. 11 LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione è prevista la locazione degli alloggi e relative pertinenze, anche con patto di futura vendita, nei riguardi di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P. di cui alla deliberazione C.C. n. ... del, ad un canone non superiore, su base annua, al 4% del valore catastale dell'immobile stesso, anche se trattasi di alloggi ammobiliati.

E' fatta salva l'applicazione del canone previsto dalla norma di finanziamento qualora in essere sull'intervento edificatorio. In tal caso detto canone prevale su quello disciplinato al comma che precede.

L'alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli sopra previsti comporta, oltre all'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 15, la restituzione di quanto percepito in eccedenza.

E' fatto 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 abitazioni per finalità diverse a quelle proprie per tutta la durata di validità della presente convenzione.

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere determinato e asseverato, sulla base dei criteri sopra citati, da un tecnico iscritto all'albo professionale, su incarico del "CONCESSIONARIO".

Copia del contratto di locazione e della predetta relazione tecnica di asseveramento dovranno essere inviati al Comune entro (30) trenta giorni dalla stipula a cura del rogante.

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, è tenuta all'espletamento dei relativi controlli sulla corretta applicazione di tale criterio.

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione ogni pattuizione stipulata in violazione dei canoni di locazione stabiliti dal presente articolo è nulla per la parte eccedente.

- (EVENTUALE): Quanto disposto al presente articolo trova applicazione anche nei riguardi di atti di assegnazione e/o vendita di immobili adibiti ad impianti ed attrezzature urbane, sociali e di carattere commerciale realizzati nella stessa area P.E.E.P.

A R T. 12

PREZZO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE RAPPORATO A MQ. CONVENZIONALE
DI COSTRUZIONE

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

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

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

b- il 60% della superficie non residenziale per servizi e accessori (S.N.R.) intesa quale risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali: logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali: androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (art. 1 lettera "e" D.M. n. 62 del 26.4.1991);

Il rapporto tra la superficie netta non residenziale (S.N.R.) e superficie utile abitabile (S.U.) deve essere minore o uguale a 0,45. Tale rapporto varrà esclusivamente nel caso in cui l'Amministrazione Comunale proceda all'assegnazione di alloggi mediante pubblico bando e nel caso in cui quest'ultimi siano assistiti da finanziamento pubblico.

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

Le parti danno atto che per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, delle strutture non residenziali e relative pertinenze in aree P.E.E.P. assistiti da finanziamento pubblico statale/regionale di edilizia sovvenzionata e agevolata si applicano i criteri di cui alla legge di finanziamento, per gli immobili fruanti di contributo pubblico, o, comunque, derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Regionale della Toscana n. 328 del 18.03.1996 e successive modifiche ed integrazioni e relativi decreti dirigenziali di aggiornamento.

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

Per gli interventi di edilizia convenzionata con l'Amministrazione Comunale, il/i prospetto/i per la determinazione del/i prezzo/i di cessione degli alloggi, delle strutture non residenziali e relative pertinenze in aree P.E.E.P.- da inviare a cura dell'operatore "CONCESSIONARIO" per il/i visto/i di congruità comunale successivamente al provvedimento di assegnazione dell'area - deve/ono essere calcolato/i per analogia, secondo i criteri stabiliti dalla Regione Toscana per gli interventi di edilizia sovvenzionata/agevolata, in "linea", "schiera" e "torre", di cui alle norme che precedono, tranne che per i seguenti punti consistenti:

a) nell'adozione del piano di qualità e/o programma di manutenzione e confort ambientale ove la percentuale da applicare è adeguata ad un massimo del 35% del C.B.N. (costo base di realizzazione tecnica) per interventi in "linea", "schiera" e "torre" ed applicabile su richiesta documentata dell'operatore "CONCESSIONARIO", da aggiornare biennialmente, previa valutazione di congruità in ordine alla misura della stessa e del suo aggiornamento di volta in volta attestati dal competente Ufficio di Edilizia Privata dell'Ente;

b) nel riconoscimento di ulteriori migliorie aggiuntive, di cui al Decreto Regionale n. 1633 del 12.04.2002 di approvazione della relativa modulistica, non quantificate nell'adozione del piano di qualità, di cui al punto a) che precede, contenute nel limite massimo del 35% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) ed applicabile su richiesta documentata dell'operatore "CONCESSIONARIO", da aggiornare biennialmente,

previa valutazione di congruità in ordine alla misura della stessa e del suo aggiornamento di volta in volta attestati dal competente Ufficio comunale di Edilizia Privata e approvate con provvedimento dell'Ente;

c) nell'inserimento nell'articolazione dei prezzi di convenzione del costo effettivo di esproprio delle aree ovvero del costo effettivo di acquisizione delle aree pubbliche, previa valutazione di congruità del relativo costo da parte del competente Ufficio – Gestione Tecnica Espropri della Amministrazione Comunale;

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

E' fatto obbligo al "CONCESSIONARIO" di avvalersi, per la compilazione del/i prospetto/i per la determinazione del/i prezzo/i di cessione degli alloggi della modulistica predisposta dall'Ente.

E' fatto obbligo al "CONCESSIONARIO" di rilasciare all'acquirente, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo n. 122/2005, prima o contestualmente alla stipula dell'eventuale contratto preliminare di acquisto (o di assegnazione), una fidejussione a garanzia, a semplice richiesta, delle somme **già versate**. L'Amministrazione Comunale resta ad ogni effetto estranea ad ogni controversia tra le parti, inerente o conseguente a tale garanzia.

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

L'Amministrazione Comunale, tramite il competente Ufficio di Edilizia Privata, è tenuta ad esercitare il controllo, a seguito della comunicazione di fine lavori presentata dal "CONCESSIONARIO", sulla congruenza del prezzo di vendita al mq. (riferito alla S.C.) di cui alla presente convenzione, tenuto conto delle fatturazioni riferite ai singoli interventi su ciascun lotto. Tale adempimento deve essere espletato su un campione del 30% dei lotti mediante pubblico sorteggio.

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

A R T. 13

CONDIZIONI DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI. VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA

L'assegnazione o alienazione definitiva degli alloggi e relative pertinenze da parte della Società costruttrice non è consentita prima del rilascio del certificato di abitabilità e, salvo non sia imposto un termine diverso da leggi di finanziamento, i predetti alloggi e relative pertinenze devono essere ceduti e/o assegnati entro 1 (un) anno dalla data di ultimazione dei lavori esclusivamente a soci o acquirenti in possesso dei requisiti previsti dal vigente regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P. pena l'applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 15.

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione, in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze dopo la prima, 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 riportato nell'ultimo contratto di compravendita calcolato ai sensi del comma precedente, sarà aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ufficiale I.S.T.A.T. del costo di un fabbricato residenziale intercorso fra la data dell'ultimo trasferimento ed il quarto mese antecedente alla data del trasferimento in atto. In ogni cessione successiva alla prima, quindi, l'aggiornamento del prezzo di cessione avverrà partendo dal prezzo dell'ultimo trasferimento.

Il prezzo come sopra determinato, per quanto attiene al costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) di cui alle deliberazioni Giunta Regionale Toscana n. 328 del 18.03.1996 e n. 459 del 26.04.1999, potrà essere aumentato del valore delle eventuali opere di miglioramento 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 dell'edificio e delle eventuali opere di miglioramento 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.

Per tutto il periodo di validità della presente Convenzione è prevista la vendita degli alloggi e relative pertinenze o la costituzione di diritti reali di godimento sugli stessi, nei riguardi di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal vigente regolamento comunale, approvato con deliberazione C.C. n. ... del

Su incarico del proprietario il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere determinato e asseverato, sulla base dei criteri sopra citati, da un tecnico iscritto in Albo professionale.

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

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

È facoltà del "CONCESSIONARIO" 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'assegnazione di aree P.E.E.P. e di impegnarsi a non usare o disporre degli immobili e delle relative pertinenze in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.

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

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

Per tutto il periodo di validità della presente convenzione ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione calcolati secondo quanto previsto al presente articolo, è nulla per la parte eccedente.

- (EVENTUALE): Quanto disposto al presente articolo trova applicazione anche nei riguardi di atti di assegnazione e/o vendita di immobili adibiti ad impianti ed attrezzature urbane, sociali e di carattere commerciale realizzati nella stessa area P.E.E.P.

A R T. 14 REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE

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

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

I_i

dove:

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

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

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

- (EVENTUALE): Quanto disposto al presente articolo trova applicazione anche nei riguardi di atti di assegnazione e/o vendita di immobili adibiti ad impianti ed attrezzature urbane, sociali e di carattere commerciale realizzati nella stessa area P.E.E.P.

A R T. 15 SANZIONI

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

A) DECADENZA/RISOLUZIONE DALLA CONCESSIONE DELL'AREA ED ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1)cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di superficie delle aree non ancora edificate o parzialmente edificate, **salvo quanto previsto all'art. 2, comma 8[^], del regolamento;**

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

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

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

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

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

7)sostituzione da parte della/e Cooperativa/e edilizia/e di soci che al momento del bando erano in possesso dei requisiti comportanti l'attribuzione di punteggio per l'assegnazione dell'area con altri privi di tali requisiti. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze;

- 8) omessa o ritardata produzione al Comune di oltre 90 giorni, dal rogito notarile di cessione in proprietà ovvero di assegnazione in uso o godimento degli alloggi, della documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del regolamento PEEP per ciascun socio/acquirente. La decadenza in tal caso riguarderà soltanto gli alloggi e relative pertinenze;
- 9) mancato rispetto delle destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione;
- 10) alterazioni dei prezzi di vendita/locazione rispetto a quelli previsti in convenzione;
- 11) reiterate e/o gravi violazioni degli altri obblighi di cui alla presente convenzione;
- 12) mancata costituzione o adesione al Consorzio obbligatorio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

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

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

La dichiarazione di decadenza/risoluzione obbliga il "CONCESSIONARIO" all'immediata restituzione del cantiere e degli immobili.

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

B) SANZIONI PECUNARIE:

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati dal presente regolamento, non diversamente sanzionati: da € 100,00 = a € 500,00= per ogni inottemperanza e/o violazione;
- b) inosservanza dei capitoli: da € 150,00= al mq. a 300,00= al mq. di Superficie Complessiva, da corrispondere all'assegnatario/proprietario;
- c) alterazione dei prezzi di vendita al mq. rispetto a quelli previsti: da € 200,00= al mq. a € 500,00= al mq. per ogni alloggio. L'alterazione dei prezzi di vendita al mq. rispetto a quelli previsti comporta, oltre alle sanzioni di cui sopra, la restituzione di quanto percepito in eccedenza;
- d) alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli previsti: da € 200,00= a € 500,00= per ogni alloggio, incrementato di 20 volte la differenza tra il canone maggiorato ed il canone convenzionato. L'alterazione dei canoni di locazione rispetto a quelli previsti comporta, oltre alle sanzioni di cui sopra, la restituzione di quanto percepito in eccedenza;
- e) per quanto non previsto ai precedenti commi si applica in quanto compatibile la legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

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 Procedure Civile.

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

Il Collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

A R T. 17

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

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

A R T. 18

SPESE DELLA CONVENZIONE

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