

ALLEGATO "D" al Regolamento

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).

(A MODIFICA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI GROSSETO E LA SOC..... AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/71 e s.m.i. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE)

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./ra ..... nato/a a..... il..... residente a .....  
Via..... C.F..... in qualità di proprietario/a dell'alloggio sito  
in....., Via....., n. ...., realizzato nel lotto n. ... del P.E.E.P .....

\* (eventuali altri)

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<sup>^</sup>, 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 legge 23.12.1998, n.448, all'art. 31, comma 45<sup>^</sup>, stabilisce che i Comuni possono cedere in proprietà le 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 superficie, ai sensi dell'art. 35, 4<sup>^</sup> comma della medesima legge n. 865/71;

-il comma 46<sup>^</sup> dell'art. 31 della legge n.448/1998, dispone, fra l'altro, che le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e s.m.i, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8, commi 1<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup> e 5<sup>^</sup>, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sostituito dall'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) avente durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni ( 30 anni) diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione in cambio di un corrispettivo per ogni alloggio edificato;

-con deliberazione Giunta Comunale n. 265 in data 04.05.2005, il Comune di Grosseto ha approvato la proposta tecnico-amministrativa recante il disciplinare, i coefficienti, i valori per la determinazione dei corrispettivi da corrispondere al Comune di Grosseto - *per il trasferimento in proprietà di aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie e per la modifica dei vincoli di convenzione su aree P.E.E.P. già cedute in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71* - da parte dei singoli proprietari di alloggi di E.R.P. - in ottemperanza alle normative vigenti ed ai regolamenti comunali aree P.E.E.P., rendendo altresì applicabili, i criteri, gli indirizzi e le modalità procedurali già determinate dall'Amministrazione stessa con le deliberazioni C.C. n. 54 del 29.03.2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché gli schemi - tipo di convenzione da stipulare con i soggetti interessati;

-con deliberazione Giunta Comunale n. 439 in data 12.07.2005, il Comune di Grosseto ha applicato, in via analogica, la normativa di cui alla L. 448/98 relativa agli istituti della trasformazione del diritto sugli alloggi costruiti in aree P.E.E.P. e della soppressione dei vincoli di durata decennale e ventennale di cui all'art. 35

della L. 865/71, anche agli immobili adibiti ad impianti ed attrezzature urbane, sociali e di carattere commerciale, realizzati nelle stesse aree P.E.E.P. e i criteri, gli indirizzi e le modalità procedurali già determinate dall'Amministrazione stessa con le deliberazioni C.C. n. 54 del 29.03.2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché gli schemi - tipo delle convenzioni adeguati e resi applicabili anche agli immobili di cui trattasi, ivi compresi, per i casi di locazione, l'applicazione delle leggi nazionali che regolano la materia delle locazioni anziché la più restrittiva norma regolamentare per le aree P.E.E.P.;

-con deliberazione n. .... in data ....., il Comune di Grosseto ha approvato, riformulandone i relativi testi, gli schemi-tipo di convenzione, di cui alle deliberazioni n. 265 del 04.05.2005 e n. 439 del 12.07.2005, in ragione alle modifiche introdotte in tale atto;

-con convenzione in data ....., repertorio n. ...., ai rogiti Notaio Dott. ...., registrata il....., trascritta il ....., il Comune di Grosseto ha concesso in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, commi 4 e seguenti, della Legge n. 865/71 il lotto n. ...., del P.E.E.P ....., approvato con deliberazione C.C. n. .... in data ..... catastalmente individuato al Foglio ..... particella . ...., per complessivi mq. ...., per una volumetria di mc. ...., confinante con....., alla Cooperativa edilizia /Impresa di costruzioni/ denominata "....." con sede in ..... Via ....., C.F./P.I.= ....., per la realizzazione di n. .... alloggi di E.R.P. ovvero di immobile adibito a ..... e relative pertinenze, di cui al permesso di costruire n. .... in data ....., (e successive varianti.....) ai prezzi e secondo le modalità stabilite nella citata convenzione;

-con atto Notaio Dr. .... rep.rio n. .... in data ....., la predetta Cooperativa edilizia/Impresa di costruzioni (nel caso di 1^ trasferimento) ovvero il/la Sig./ra ....., nato/a a ..... il..... C.F.=....., (nel caso di trasferimento successivo al primo) ha assegnato/venduto al/la Sig./ra ....., nato/a a ..... il ..... C.F.=....., la proprietà superficiale dell'alloggio posto al piano ....., dell'autorimessa posto al piano....., ovvero dell'immobile adibito a ..... e relative pertinenze, pari a millesimi (.....), costituenti porzioni del fabbricato sito in Via ....., n. ...., realizzato nell'ambito del citato intervento di E.R.P., il tutto censito al catasto fabbricati di Grosseto, al Foglio ....., particella ....., subalterno..... ;

-con istanza del ..... acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. .... in data ....., il/la Sig./ra ....., ha richiesto - sulla base delle tabelle millesimali con riferimento alle quali vengono ripartite le spese generali del condominio di cui fa parte l'immobile di cui trattasi - di attivare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per la propria quota millesimale dell'alloggio ovvero dell'immobile adibito a ..... e relative pertinenze, di cui al punto che precede - (per un valore complessivo di ..... millesimi), modificando la Convenzione rep. n. .... del ....., sopra citata, dichiarandosi disponibile a corrispondere al Comune di Grosseto il corrispettivo da stabilirsi, in applicazione all'art. 31, commi 47^ - 50^ della Legge n. 448/98;

-con determinazione dirigenziale n. .... del ..... il Comune di Grosseto ha autorizzato, la modifica della convenzione predetta, ai fini della trasformazione in diritto di proprietà dell'area come sopra rappresentata catastalmente, limitatamente e relativamente alle unità immobiliari sopra dette di proprietà superficiale del/la Sig./ra ....., al corrispettivo determinato in € ..... in ragione della relativa quota millesimale riferita alla proprietà generale e al volume complessivo del fabbricato e sulla base di coefficienti distinti per Zona, Epoca di costruzione e Tipologia edilizia;

-tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune di Grosseto, come sopra rappresentato e costituito, consente la modifica della convenzione in data ....., repertorio n. ...., a rogito Notaio Dott. ...., sopra citata, regolarmente registrata e trascritta, relativamente e limitatamente all'alloggio ovvero all'immobile adibito a..... e relative pertinenze di proprietà superficiale del/la Sig./Sig.ra attualmente censito al catasto fabbricati di Grosseto, al foglio ....., particella ....., subalterno .....

A parziale modifica delle disposizioni contenute nella predetta Convenzione il Comune di Grosseto e il/la Sig./ra ..... danno atto che i rapporti reciproci, per il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

**ART. 1 TRASFORMAZIONE DA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE**

1. Il Comune di Grosseto, In forza del presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45<sup>^</sup> – 50<sup>^</sup> della legge 23.12.1998, n. 448;

al/alla Sig./ra ....., nato/a a ....., il .....,  
C.F.=.....;

CEDE

CHE ACCETTA

il diritto di proprietà, piena ed esclusiva - limitatamente e relativamente alla propria quota millesimale dell'alloggio ovvero dell'immobile adibito a ..... e relative pertinenze (per un valore complessivo di ..... millesimi) - sull'area catastalmente individuata - al momento del citato rogito Notaio Dott. .... repertorio n. ...., in data ....., di concessione del diritto di superficie - al Foglio ....., particella ....., di cui al tipo mappale ....., approvato....., sulla quale sono state costruite le predette unità immobiliari secondo le caratteristiche e le dimensioni indicate nel P.E.E.P. e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite in detto atto.

Mediante la cessione del diritto di proprietà dell'area – in pro-quota – si realizza la "trasformazione" secondo quanto contenuto nella normativa sopra richiamata – del diritto superficario originariamente concesso. Ciò comporta l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà oltre che delle unità immobiliari sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Grosseto ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area (che si allega sotto la lettera "..."), nel quale viene dichiarato che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

**ART.2 CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE**

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47<sup>^</sup> e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98, ed in conformità a quanto deliberato con atti C.C. n. 54/2001; G.C. n. 265/2005; C.C. n. ..../2010 e autorizzato con Determinazione Dirigenziale n. ... in data ..... è pari a €. ....(euro .....

Pertanto il/la Sig./ra. .... ha versato interamente al Comune di Grosseto la somma di € ....., alla data di stipula della presente convenzione di "trasformazione" del diritto, come da quietanza n. .... in data ..... della Tesoreria Comunale di Grosseto, in conformità alle disposizioni di cui al DL 223/2006 conv. Legge 248 dell'11.08.2006 e precisamente ....., da verificare in sede di rogito notarile.

Ovvero:

Il/la Sig./ra..... ha versato al Comune di Grosseto la somma di € ....., quale prima rata del corrispettivo come sopra quantificato, alla data di stipula della presente convenzione di "trasformazione" del diritto, come da quietanza n. .... in data ..... della Tesoreria Comunale di Grosseto, in conformità alle disposizioni di cui al DL

223/2006 conv. Legge 248 dell'11.08.2006 e precisamente ..... , da verificare in sede di rogito notarile.

Il/la Sig./ra ..... si obbliga a versare al Comune di Grosseto la residua somma pari a € ..... in numero ..... rate annuali di € ..... ciascuna, delle quali, la prima scadrà al..... e l'ultima al ..... da corrispondere nel massimo di 15 anni con interessi progressivi così determinati:  
da 0 a 5 anni nessun interesse;  
da 5 a 10 anni interesse legale al momento della stipula della convenzione;  
da 10 a 15 anni lo stesso interesse legale maggiorato di 2 punti percentuali.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento degli obblighi assunti il/la Sig./ra. .... , presenta idonea fidejussione bancaria/assicurativa della ..... n. .... del ..... di € ..... , pari all'importo rateizzato a favore del Comune di Grosseto. Nel caso di ritardato od omesso versamento delle singole rate il/la Sig./ra. .... , autorizza il Comune di Grosseto a disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, salva la ripetizione di eventuali spese che il Comune di Grosseto avesse a sostenere.

La suddetta fidejussione è valida fino al ..... e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del Comune di Grosseto ed è esigibile a semplice richiesta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, del Comune medesimo.

Del pari il Comune di Grosseto potrà procedere allo svincolo parziale di detta fidejussione sulla base dei versamenti che verranno effettuati dal/dalla Sig./ra. .... e suoi aventi causa.

Ferma restando la responsabilità degli obblighi assunti, fino a che non venga corrisposta l'intera somma dovuta al Comune di Grosseto, il/la Sig./ra. .... si obbliga, nel caso di cessione degli immobili, ad inserire negli atti di vendita le clausole sopra indicate, relative alla dilazione di pagamento ed agli obblighi assunti con la presente convenzione, con l'impegno di dare comunicazione al Comune di Grosseto dell'avvenuto trasferimento a terzi e dell'inserimento di tali clausole nei relativi atti.

### **ART. 3 OBBLIGAZIONI E DURATA DELLA CONVENZIONE**

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex-art. 35 L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni - con cui è stato concesso il diritto di superficie nel lotto ..... di area P.E.E.P. ...., giusto atto Notaio Dott. .... di .....repertorio n. .... in data ..... - per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 30 (trenta) a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al ..... , relativamente e limitatamente al presente immobile.

### **ART. 4 REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI/LOCATARI**

Nei primi 20 (venti) anni di durata della presente convenzione, per ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi – qualora detto trasferimento avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto – è richiesto il possesso dei requisiti dell'assegnatario/proprietario dell'alloggio ed i componenti il suo nucleo familiare di cui all'art. 8 del Regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P., a cui viene fatto espresso rinvio.

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

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

Nei primi 20 (venti) anni di durata della presente convenzione, l'assegnatario/proprietario e relativo nucleo familiare ha l'obbligo di concedere in locazione l'alloggio (e relative pertinenze) ad affittuari in possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del Regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P., (a cui viene fatto espresso rinvio) qualora il/i relativo/i contratto/i siano stipulati nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio. Per il/i contratto/i stipulato/i dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio soltanto a chi abbia la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'alloggio.

## **ART. 5 CONDIZIONI DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE E DI VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA DELLO STESSO**

1. Nei primi 20 (venti) anni di durata della presente convenzione, in caso di vendita o di costituzione di diritti reali di godimento successive alla prima, il prezzo di vendita di ciascun immobile e relative pertinenze, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il prezzo ricavato dalla rendita catastale e quello ricavabile dall'applicazione della seguente formula:

MODALITÀ DI DEFINIZIONE DEL PREZZO ANNUALE PER TIPOLOGIA EDILIZIA:  
(SCHIERA, LINEA, TORRE):

### ARTICOLAZIONE DEL PREZZO

|  |   |
|--|---|
| 1) COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.B.N.)               | + |
| 2) DIFFERENZA DI QUALITÀ' E ULTERIORI MIGLIORIE (C.R.N.) | + |
| 3) ONERI COMPLEMENTARI                                   | = |

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

OVE

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

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

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

3) GLI ONERI COMPLEMENTARI sono così rappresentati:

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

=

PREZZO MEDIO DI CESSIONE AL MQ/ SUPERFICIE CONVENZIONALE

---

## **COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO DEL PREZZO MEDIO DI CESSIONE**

1) COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO sono così rappresentati:

|               |                           |           |
|---------------|---------------------------|-----------|
| <b>ZONA :</b> | <i>Grosseto capoluogo</i> | <b>2%</b> |
|               | <i>Frazioni interne</i>   | <b>4%</b> |
|               | <i>Frazioni costiere</i>  | <b>0</b>  |

EPOCA DI COSTRUZIONE: *percentuale di deprezzamento per ogni anno di vetustà dell'edificio*  
*0 – 30 anni = 0,5% (annui)*

*Schiera*

**1 %**

**TIPOLOGIA EDILIZIA:**

|              |    |
|--------------|----|
| <i>Linea</i> | 2% |
| <i>Torre</i> | 3% |

**2) SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE è così rappresentata:**

**S.C. = S.u. + 60% di (S.n.r. + S.P.)**

**a) S.C.** = Superficie Convenzionale;

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

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

**d) S.P.** = superficie per parcheggi, autorimesse o posti auto coperti di pertinenza dell'unità immobiliare, comprensiva di spazi di manovra (delibera G.R.T. n. 328/96).

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

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

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

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

**DIFFERENZA DI QUALITÀ (35% del C.B.N.):** E' determinata in ragione alla percentuale stabilita nel Regolamento Comunale Assegnazioni Aree PEEP e attualmente attestata al 35%.

**(ULTERIORI MIGLIORIE) = (35 del C.B.N.):** Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita nel Regolamento Comunale Assegnazioni Aree PEEP che attualmente è attestata al 35%.

**SPESE GENERALI TECNICHE = (14% del C.R.N.):** Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

**PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE = (1% del C.R.N.):** Sono determinate in ragione alla percentuale stabilita annualmente dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale.

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

**COSTO MEDIO PER AREE E URBANIZZAZIONI = (32% del C.R.N.):** E' determinato in ragione alla incidenza media del costo delle aree sommato al costo delle urbanizzazioni. La percentuale del 32% scaturisce da una media di valori ricavati dal PEEP CURIEL e dal PEEP VIA DE BARBERI, che si attestano rispettivamente in € 416,58 e € 478,24 = ( € 416,58 + € 478,24) : 2 = € 447,41 media. **COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO RELATIVI A:**

**ZONA :** Il coefficiente di abbattimento riferito alla Zona si rende necessario per differenziare il valore di un immobile in funzione della sua localizzazione. (Es. immobile ubicato in Grosseto rispetto a quello ubicato nelle frazioni).

Per quanto riguarda le frazioni costiere (Marina di Grosseto, Principina a Mare, ecc. ) non viene previsto alcun abbattimento (percentuale 0) in quanto un immobile ivi localizzato non ha percentuale di svalutazione.

**EPOCA DI COSTRUZIONE:** Il coefficiente di abbattimento riferito all' Epoca di costruzione è stato stabilito in ragione dell'0,5% per ogni anno di vetustà dell'immobile dalla data di prima assegnazione/acquisto in proprietà desunta dal rogito notarile.

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

ovvero 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;

ovvero per la vendita di ogni singolo alloggio e per ogni successivo trasferimento dello stesso, il prezzo di rivendita può essere determinato secondo le modalità di calcolo riportate nelle convenzioni originarie.

2. Tra il 21° (ventunesimo) ed il 30° (trentesimo) anno di vigenza della presente convenzione, la rivendita dell'alloggio successiva alla prima è così regolamentata:

a) incrementando il prezzo di vendita degli alloggi, determinato ai sensi del comma 1 del presente art. 5 del 20%. Oltre a ciò deve essere corrisposta al Comune di Grosseto prima della stipula notarile della convenzione ex-art. 18 D.P.R. n. 380/2001, da parte dei proprietari degli alloggi, la quota di compartecipazione al "reinvestimento per finalità pubbliche dell'Ente" pari al 5% della differenza di valore tra il prezzo di vendita dell'immobile scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 ed il prezzo di vendita dello stesso immobile incrementato del 20%. L'immobile può essere rivenduto a chiunque senza alcun requisito/vincolo.

b) in alternativa alla rivendita con la maggiorazione del 20%, di cui alla precedente lettera a), è consentito trasferire l'immobile nelle cessioni successive alla prima, al prezzo scaturito dall'applicazione dei parametri/criteri vigenti al momento delle convenzioni di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, a soggetti aventi i seguenti requisiti:

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

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

Copia dei contratti di vendita e della/e predetta/e relazione/i tecnica/che di asseveramento dovrà/anno essere inviata/i al Comune entro trenta giorni dalla stipula a cura del Notaio rogante per l'effettuazione dei controlli sulla corretta applicazione di tali criteri, a cura del competente Ufficio di Edilizia Privata dell'Ente.

In forza del trasferimento dell'alloggio ovvero dell'immobile adibito a ..... e relative pertinenze gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del/della Sig./ra ..... relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

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

## **ART. 6 LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO**

Per tutta la durata trentennale della presente convenzione è prevista la locazione dell'alloggio e relative pertinenze, in conformità alla deliberazione C.C. n. .... del ....., ad un canone annuo non superiore al 9% del valore catastale dello stesso così come previsto dal vigente regolamento comunale assegnazioni aree P.E.E.P. approvato con deliberazione C.C. n. .... in data .....

E' fatta salva l'applicazione del canone previsto dalla norma di finanziamento qualora in essere sull'intervento edificatorio. In tal caso i canoni di cui al presente comma prevalgono su quelli disciplinati al comma 1^ del presente articolo.

Per ogni ulteriore disposizione relativa alla locazione si fa riferimento all'art. 11 – allegato “B” del succitato regolamento comunale.

#### **ART. 6 BIS LOCAZIONE DELL'IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO**

E' prevista la locazione dell'immobile e relative pertinenze adibito ad uso non abitativo, secondo le leggi nazionali che regolano la materia delle locazioni di tali locali o similari, a chiunque.

#### **ART.7 VARIE E FISCALI**

L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune di Grosseto in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Il Comune di Grosseto alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere.

La proprietà di quanto in contratto si consegue dalla parte acquirente con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del/la Sig./ra .....che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa - esenzione delle imposte ipotecarie e catastali).

La presente Convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese del/la Sig./ra .....

Del presente atto verrà data opportuna pubblicità presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Il Comune di Grosseto rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente contratto.

Il/La Sig./ra ....., non può ottenere altro immobile in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella L.865/71, e successive modifiche ed integrazioni, o, comunque, costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici, salvo quanto eventualmente espressamente consentito.

Il presente atto verrà annotato a margine della trascrizione della convenzione a rogito del Notaio Dr..... in data ..... rep.rio n....., sopra citata, trascritta in data ..... al n. ...., con esonero del Conservatore dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – di Grosseto da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo.

