

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN
 PROPRIETÀ DI AREE P.E.E.P.
 PEEP “Poggetto” a Castiglione della Pescaia**

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

- il Sig. quale legale rappresentante della Soc. giusta delibera che si allega sub da una parte
- il Comune di Castiglione della Pescaia, rappresentato dal Sig. nato a il e domiciliato nel Comune di Castiglione della Pescaia, il quale agisce in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, quale Responsabile del Settore individuato con delibera G.C. n. del, ai sensi dell'art. 36 - comma 5 del vigente Statuto Comunale, dall'altra;

PREMESSO

- che il Sig. (la società per la quale il componente Sig. agisce), ha presentato al Comune di Castiglione della Pescaia, in data, prot., a seguito della pubblicazione, in data, di specifico avviso pubblico, istanza per l'acquisto in proprietà di un'area di mq ubicato in Castiglione della Pescaia, località Poggetto, al fine di realizzarvi l'intervento realizzazione dell'area P.E.E.P. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 11/02/2016,
- che l'istanza anzidetta, previo l'esperimento della procedura di cui al Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 6 maggio 2015, è stata accolta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della l. 22.10.1971, n. 865 e dell'art. 46 della l. 5.8.1978, n.457, con determinazione del Responsabile del Servizio n. del

CONSIDERATO

- che l'area oggetto dell'Avviso pubblico e della istanza sopra richiamati, contrassegnata catastalmente al foglio 78 mappali per complessivi mq e confinante con e più precisamente individuata nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera ha destinazione per edilizia economica e popolare nell'ambito del P.E.E.P. approvato con la richiamata deliberazione C.C. 7/2016;
- che in particolare sull'area suddetta dovrà essere realizzato un edificio avente le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nella relazione allegata alla presente convenzione sotto la lettera ... e comunque quelli definitivamente risultanti dal permesso di costruire che verrà rilasciato;
- che per la realizzazione del P.E.E.P. di che trattasi è necessaria la preventiva progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cui consistenza risulta dalle tavole nn. 3, 4, 5, 6 e 7 del piano approvato con la deliberazione consiliare sopra citata;
- che per la realizzazione dell'intervento sopraindicato il Sig. (la Società), d'ora in avanti nominato nel presente atto anche come 'cessionario', intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35, comma 12 e seguenti della L.865/71, dalle norme tecniche di attuazione del P.E.E.P. e dal Regolamento di concessione delle aree incluse nel P.E.E.P.;
- che l'area oggetto del presente atto di concessione risulta di proprietà del Comune per averla acquisita in proprietà con atto pubblico in data 18 maggio 2016 ai rogiti del dr. Filippo Abbate,

notaio in Grosseto, Rep. 3702, raccolta 2648, registrato a Grosseto in data il 31/05/2016 al N.3678/1T Serie e trascritto alla Conservatoria del Reg. Imm. di Grosseto in data 1/6/2016 ai nn. 6768 R.G.O. e N.4890 R.P.; N.6769 R.G.O. e N.4891 R.P.; N.6770 R.G.O. e N.4892 R.P.;

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

- 1) P.E.E.P.: delibera di approvazione, relazione, N.T.A., tavole progettuali;
- 2) dichiarazione attestante la proprietà comunale delle aree libere da vincoli e non gravate dai diritti reali in favore di terzi, né da servitù pregiudizievoli ancorché non apparenti;
- 3) planimetria catastale dell'area interessata;
- 4) relazione sulle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- 5)
- 6)

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1

(Cessione del diritto di proprietà)

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

CEDE

alla società.....impresa il diritto di proprietà sull'area residenziale ubicata in località Poggetto a Castiglione della Pescaia, all'interno del P.E.E.P. approvato con deliberazione C.C. n. 7/2016 sulla quale potrà essere realizzato un edificio residenziali. A tale scopo si precisa che il PEEP approvato prevede per il lotto una S.U.L. edificabile massima complessiva di mq 720, per un massimo di 8 alloggi, nel rispetto della tipologia e delle norme tecniche di attuazione approvate per il PEEP, nonché delle norme dettate dal regolamento urbanistico comunale vigente e di quanto dichiarato in sede di domanda di assegnazione del lotto.

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

Art. 2

(Corrispettivo della concessione delle aree)

Quale corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà, determinato con deliberazione G.C. n. del il concessionario si obbliga a versare al Comune il costo di acquisizione dell'area, determinato in Euro 180.165,60, ai sensi della deliberazione della G.C. 258/2015 sopra richiamata.

Tale pagamento è stato effettuato dalla Società cessionaria mediante versamento presso la Tesoreria Comunale di Castiglione della Pescaia con bolletta n. del della Tesoreria medesima e, pertanto, di tale complessivo importo il Comune venditore, come sopra rappresentato, rilascia quietanza / Tale importo verrà pagato in quattro rate semestrali di pari importo, con la maggiorazione dell'1% di interessi annui; il pagamento della prima rata, per Euro è stato effettuato mediante versamento preso la Tesoreria Comunale di Castiglione della Pescaia con bolletta n. del.....; a garanzia del pagamento delle rimanenti tre rate, per complessivi Euro..... è stata presentata idonea garanzia fidejussoria che si allega al presente atto in copia conforme.

Art. 3
(Atre obbligazioni)

Il cessionario si obbliga altresì a corrispondere al Comune di Castiglione della Pescaia, all'atto del rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici, il contributo dovuto ai sensi dell'art. 186 comma 1 della l.r.t. 65/2014, che sarà determinato al momento del rilascio dei permessi di costruire stessi sulla base delle tabelle approvate dall'Amministrazione Comunale ai sensi della stessa legge regionale ed in base alla effettiva consistenza dell'intervento.

Le parti si danno atto che ad oggi gli oneri di urbanizzazione dovuti, avendo riguardo alle tabelle vigenti ed all'area di ubicazione, sarebbero così determinati:

- Urbanizzazione primaria: Euro/mc 21,75
- Urbanizzazione secondaria: Euro/mc 62,84.

L'importo degli oneri potrà essere rateizzato in quattro rate semestrali da corrispondere a partire dalla data del rilascio del/dei permesso/i di costruire, subordinatamente alla prestazione di apposita garanzia fideiussoria con le modalità che verranno prescritte dall'ufficio.

Il diritto di proprietà da esercitare sulle aree di cui all'art. 1) comporta l'obbligo per il cessionario di provvedere alla realizzazione e manutenzione di tutte le opere previste nel PEEP, ivi comprese le sistemazioni a verde, la realizzazione delle aree private di parcheggio, i passaggi pedonali e carrabili.

Tale diritto comporta altresì l'onere per il cessionario, anche in consorzio con i concessionari proprietari degli altri due lotti previsti nel PEEP Poggetto, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie e previste nel piano attuativo stesso. Nel dettaglio le opere di urbanizzazione da realizzare sono quelle previste nella relazione tecnica e nelle tavole 4, 5, 6 e 7 del PEEP approvato e che si allegano al presente atto sotto la lettera

Le spese da sostenere per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste e necessarie potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del sopra citato art. 186 l.r.t. 65/2014, a condizione che prima del rilascio dei relativi permessi di costruire sia sottoscritta apposita convenzione con l'amministrazione comunale tesa a disciplinare le modalità di realizzazione, collaudo e cessione al comune delle opere da realizzare secondo il permesso di costruire che dovrà essere rilasciato dal comune e contenente il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, corredata da idonea polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse e che garantisca l'intera somma non corrisposta. Tale polizza potrà essere svincolata solo ad avvenuta approvazione da parte del comune del certificato di collaudo delle opere e dopo che sarà perfezionata la presa in carico delle stesse da parte dell'amministrazione comunale.

In caso di mancata corretta realizzazione delle opere il Comune provvederà all'escussione delle somme garantite per le realizzazioni di quanto non realizzato.

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

Art. 4
(Tempi di esecuzione dell'opera)

Il cessionario si obbliga ad iniziare ed ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro i termini fissati nei relativi permessi di costruire.

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

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

Per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni potranno essere concesse proroghe nel rispetto della

normativa vigente (art. 15 d.p.r. 380/2001 e s.m.i., art. 133 l.r.t. 65/2014).

Per quanto concerne il rimboschimento compensativo, varranno i tempi che l'agronomo indicherà nel relativo progetto, sia per quanto riguarda l'impianto che la sua manutenzione e attecchimento, fatto salvo il fatto che i lavori forestali dovranno essere avviati contestualmente ai lavori di costruzione degli alloggi.

Art.5

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

Rimarranno di proprietà pubblica gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, costruzioni ed altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno ceduto e che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, avessero valore storico, artistico o qualsiasi altro.

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

Qualora nell'ambito dei terreni oggetto della presente convenzione, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per la loro ricerca e spostamento in altra sede, ove necessario, saranno assunti dal cessionario.

Art. 6

(Caratteristiche costruttive degli alloggi)

Nella progettazione e costruzione degli edifici il cessionario dovrà attenersi alle Norme Tecniche di Attuazione del PEEP, al Regolamento Urbanistico Comunale ed al Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Gli edifici risponderanno alle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al/ai progetto/i oggetto del/dei permesso/i di costruire rilasciato/i dal comune, salve varianti da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. I progetti dovranno altresì essere conformi a quanto indicato nella relazione descrittiva allegata alla richiesta di partecipazione alla procedura di cessione del lotto ed allegata alla presente convenzione sotto la lettera.....

Dovranno altresì essere osservate eventuali prescrizioni fissate nella legge speciale in caso di eventuale finanziamento.

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

Art. 7

(Requisiti soggettivi degli utenti)

Gli utenti degli alloggi realizzati nelle aree concesse con il presente atto devono possedere i requisiti di cui all'art. 8 del "Regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare" approvato con delibera C.C. 28/2015.

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

Art. 8

(Modalità per la vendita degli alloggi)

E facoltà del cessionario stipulare contratti preliminari di vendita e di locazione futura dei singoli alloggi, nel rispetto di quanto dichiarato quale impegno in fase di presentazione della domanda di

partecipazione al Bando per l'assegnazione del lotto e che abbia contribuito all'assegnazione del relativo punteggio per la redazione della graduatoria. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

Art.9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo medio di cessione di cui al presente e precedente articolo potrà essere aggiornato per il periodo intercorrente tra il mese successivo a quello di stipulazione della convenzione e la fine del mese di ultimazione dei lavori fissato nel permesso di costruire, applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

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

dove:

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

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

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

Art. 10

(Criteri per la cessione degli alloggi successiva alla prima)

Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a

nessun titolo alienare la proprietà o costituire su di essi diritti reali di godimento per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di attestazione della abitabilità degli stessi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Decorso tale periodo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 7.

In questo caso il proprietario dovrà preventivamente comunicare al comune l'intenzione di alienare o costituire diritti reali sull'alloggio, indicando il prezzo convenuto, in ordine alla possibilità di esercizio della prelazione da parte del comune stesso. Decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente paragrafo in assenza di risposta scritta al proprietario dell'alloggio, la prelazione si intenderà non esercitata.

Dopo 30 (trenta) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà a chiunque con l'obbligo della preventiva comunicazione al comune, con indicazione del prezzo di cessione, per consentire al comune l'eventuale esercizio della prelazione. Anche in questo caso, decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente periodo in assenza di risposta scritta al proprietario dell'alloggio, la prelazione si intenderà non esercitata.

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

La cessione in locazione degli alloggi da parte degli acquirenti è consentita soltanto in favore dei soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art. 7. In tal caso la locazione dovrà avvenire nel rispetto della legge 431/1998 e s.m.i.. Copia del contratto, munito degli estremi della registrazione, dovrà essere trasmessa all'Ufficio Edilizia Pubblica del Comune.

Art. 11 (Sanzioni)

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

A) Risoluzione dell'atto di cessione con conseguente estinzione del diritto di proprietà:

- 1) qualora si proceda alla cessione a terzi, in mancanza di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, del diritto di proprietà sulle aree non ancora edificate o parzialmente edificate;
- 2) qualora non siano rispettate le destinazioni d'uso espressamente previste come immodificabili nella presente convenzione e sia trascorso inutilmente il termine fissato nella diffida comunale;
- 3) qualora non vengano rispettati gli impegni assunti in fase di aggiudicazione del lotto circa la locazione di una percentuale degli alloggi;
- 4) qualora si verifichi la vendita o locazione di alloggi soggetti non aventi i requisiti di cui all'art. 7 della presente convenzione;
- 5) qualora si riscontrino gravi inadempimenti delle clausole circa la vendita o la locazione degli alloggi;
- 6) qualora si verifichino reiterate e/o gravi violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione;
- 7) qualora il cessionario venga dichiarato fallito prima della integrale realizzazione dell'iniziativa o venga ammesso a concordato preventivo senza che sia garantita la realizzazione degli alloggi secondo le clausole della convenzione.

Nei casi di risoluzione sopra indicati verrà corrisposto un indennizzo limitatamente alle costruzioni eseguite in conformità della convenzione, calcolato sulla base di una valutazione compiuta tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione delle stesse, da tre tecnici rispettivamente nominati : il primo dal Comune, il secondo dal cessionario decaduto, il terzo di comune accordo dai due tecnici delle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di Grosseto.

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

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

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

1) penale di importo pari a 30 (trenta) volte la differenza fra i due prezzi, in caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente articolo 9;

2) interesse pari al tasso ufficiale di sconto, alla data della stipula della convenzione, sulle somme ancora dovute per il tardivo pagamento degli importi di cui al precedente articolo 2;

3) penale di Euro 50,00 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuno dei termini fissati nel precedente articolo 4, relativamente ai termini per l'inizio e la conclusione dei lavori;

4) penale di Euro 20,00 (venti) per ogni giorno di cessione in locazione di alloggio realizzato in forza della presente convenzione, in assenza di trasmissione al comune di copia del contratto di locazione registrato.

Art. 12

(Clausola compromissoria)

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

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

Il collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

Art. 13

(Trascrizione della convenzione)

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

Art. 14

(Spese della convenzione)

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