

Allegato A alle NTA del Regolamento Urbanistico vigente

Legenda

aaaaa testo aggiunto

~~aaaaa~~ testo eliminato

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI CONNESSI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI CUI ALLA SCHEDA NORMATIVA
..... DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

**L'anno e questo giorno del mese di in Grosseto e nella sede del
Comune di Grosseto alla Piazza Duomo numero 1.**

Avanti a me Dott. Notaio in Grosseto iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, senza l'assistenza di testimoni, cui le parti componenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziano

Sono personalmente presenti:

Il Sig., nato a residente in cod. fisc., il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di

e

il Dott., Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Grosseto, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del "COMUNE DI GROSSETO", con sede in Grosseto, Piazza Duomo, n° 1 Codice Fiscale 00082520537, a quanto appresso abilitato ai sensi degli Articoli 42 e 89 dello statuto comunale in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3, lettera c del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Il Dott., Dirigente del Settore Tributi e Patrimonio del Comune di Grosseto, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, conto, vece ed interesse esclusivo del "COMUNE DI GROSSETO", con sede in Grosseto, Piazza Duomo, n° 1 Codice Fiscale 00082520537, a quanto appresso abilitato ai sensi degli Articoli 42 e 89 dello statuto comunale in virtù dei poteri conferitigli dall'articolo 107, comma 3, lettera c del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

i suddetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- a) che con D.C.C. n. 43 del 08.04.2006, DCC n. 92 del 15.11.2006 e DCC n. 11 del 9.02.2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei Tempi e degli Orari ai sensi della LRT 1/2005;
- b) che con DCC n. 48/2013 e DCC nn. 35 e 115/2015 è stato approvato il Regolamento Urbanistico contenente anche la scheda di trasformazione
- c) che con DCC..... n..... è stata approvata la variante al Piano Strutturale, ai sensi degli

- art. 30-32 della LRT 65/2014, finalizzata ad un mero aggiornamento normativo, oltre che ad un necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi definiti dalla vigente strumentazione urbanistica;
- d) che nel Regolamento Urbanistico, artt. 24 – 29 delle Norme, conformemente alla LRT 1/2005, nonché alle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, è stata introdotta la disciplina della perequazione urbanistica;
- e) che è stata approvata una variante normativa al Regolamento Urbanistico con DCC n.76/2016 in conformità alla variante normativa al PS sopracitata con la quale sono state introdotte modifiche alle modalità di attuazione del regolamento Urbanistico con particolare riferimento alle quote di ERS e alla perequazione urbanistica;
- f) che il Consiglio Comunale con atto n del ha approvato il Piano Attuativo per la realizzazione dell'insediamento edificatorio di cui alla scheda normativa pubblicato sul BURT n del
- g) che il predetto Piano Attuativo, di cui alla scheda normativa,..... prevede una superficie complessiva pari a mq di cui mq per verde pubblico, mq per parcheggi pubblici e mq. di aree per edificazione privata, il tutto come meglio evidenziato nella tav. nella quale sono riportate anche le altre aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la perequazione di secondo grado;
- h) che la superficie complessiva massima da destinarsi per finalità residenziali risulta così ripartita:
- mq di sul per edilizia residenziale privata, comprensiva della minima del 3% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;
- mq di sul per edilizia residenziale sociale così ripartiti:
- edilizia residenziale pubblica mq di sul per una quota pari o superiore al 5% della sul residenziale complessiva attribuita dal Regolamento Urbanistico per la scheda normativa , da realizzarsi nelle aree pubbliche;
 - edilizia residenziale convenzionata/sovvenzionata/agevolata mq di sul per una quota pari o superiore al 20% della sul residenziale generata nell'area di trasformazione destinata alla vendita a prezzo calmierato e/o alla locazione a canone calmierato, anche con patto di futura vendita e/o secondo altra forma di edilizia sociale stabilita dalla legge **e puntualmente individuata alla tav. n..... nei lottiFg.....p.la.....** E' comunque fatta salva la possibilità del soggetto attuatore di rinunciare, alla quota di indice perequativo territoriale dedicata all'edilizia residenziale sociale ed in tale caso tale quota resterà nella disponibilità della amministrazione comunale e andrà ad incrementare la quota di cui all'edilizia residenziale pubblica.

- i) che la sul complessiva massima da destinarsi ad edilizia commerciale/direzionale, prevista nel Piano Attuativo è di mq., derivante dalla somma di mq. previsti dalla scheda e mq..... corrispondenti al.....% della sul per ERL da destinarsi a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;
- l) che per l'area di cui alla scheda normativa soggetta a perequazione di secondo grado è prescritta la cessione gratuita al Comune di una quota non inferiore al 30% della superficie territoriale dell'area di intervento, non parcellizzata, e comunque nel rispetto dell'assetto definito dal Regolamento Urbanistico con gli ambiti preferenziali, fatte salve lievi modifiche conseguenti alla redazione del Piano Attuativo. In tale quota sono comprese le aree a destinazione pubblica, ossia le aree destinate ad interventi di interesse pubblico, le eventuali opere di urbanizzazione secondaria, laddove previste, oltre le aree per gli standard urbanistici di RU (con esclusione degli standard di lottizzazione); ~~fatta eccezione per gli standard eccedenti il DM 1444/68~~; in tale quota percentuale sono inoltre comprese le aree da destinare alla quota di edilizia residenziale pubblica. Sulle aree così cedute all'amministrazione comunale è prevista la realizzazione, a cura di soggetti pubblici o privati, sulla base delle eventuali proposte formulate dall'osservatorio dell'attività urbanistico edilizia, delle quote di edilizia residenziale pubblica, necessarie al raggiungimento della quota della sul residenziale pubblica complessiva stabilita dal piano strutturale;
- m) che ai successivi articoli 2.1 e 2.6 sono definiti, per quanto attiene la quota di edilizia residenziale sociale ERS, il prezzo di cessione e/o di canone calmierato degli alloggi e i requisiti degli acquirenti;
- n) che per la realizzazione degli spazi pubblici è stato calcolato nel computo metrico del progetto preliminare allegato al Piano Attuativo un costo di massima di importo pari ad € (Euro) al netto di IVA e spese di progettazione;
- o) che il predetto importo è inferiore alla soglia comunitaria, per cui ricorrono i presupposti normativi di cui all'art. 16, c. 2 bis, D.P.R. 380/2001;
- p) che dal computo metrico che sarà definito con la pratica edilizia relativa al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, si ricaverà l'importo esatto del costo di realizzazione a scomputo degli oneri;
- q) che il permesso di costruire sarà rilasciato sulla base del progetto di livello definitivo per il quale dovranno essere acquisiti i pareri, nulla osta e/o autorizzazioni ritenuti necessari dai Settori Comunali competenti;
- r) che il quadro tecnico economico e/o prospetto riassuntivo relativo agli alloggi ERS ha ottenuto il visto di congruità rilasciato dal competente ufficio comunale;

- s) che pertanto per gli alloggi ERS convenzionata e/o agevolata l'importo o gli importi del prezzo di cessione al mq di S.C. è/sono pari ad Euro...../mq;
- t) che prima del rilascio del permesso/i di costruire dei previsti fabbricati dovrà essere corrisposto il contributo di sostenibilità nelle misure previste dal Regolamento Urbanistico vigente;
- u) che sia l'area oggetto del Piano Attuativo che quella da cedere per la perequazione di secondo grado sono di completa ed esclusiva disponibilità della citata Società lottizzante;
- v) che la Società lottizzante è disposta ad assumersi, nei confronti del Comune di Grosseto, tutte le obbligazioni relative all'attuazione degli interventi previsti negli spazi pubblici, così come saranno meglio definiti nel progetto specifico sopra richiamato, prestando allo scopo idonea garanzia fideiussoria;
- z) che la Società lottizzante si assume l'obbligo della cessione di tutte le aree pubbliche di cui al Piano Attuativo oltre quelle a cessione per la perequazione di secondo grado.
- aa) che il presente schema di convenzione è stato redatto secondo quanto deliberato con DGC n. fatte salve le modifiche rese necessarie per adattare lo stesso ai contenuti tecnici di cui al Piano Attuativo in oggetto;

Tutto ciò premesso

Art.1- DISPOSIZIONI PRELIMINARI

La narrativa che precede, nonché gli allegati alla presente convenzione, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - OBBLIGHI GENERALI

La Società Lottizzante, come sopra rappresentata per lei stessa e i suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Grosseto, l'obbligo di dare attuazione al Piano Attuativo di cui alla scheda normativa del vigente Regolamento Urbanistico, consistente:

- a) nell'assunzione dell'onere della realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Piano Attuativo nonché il loro allacciamento al Viale così come delimitate nella Tavola, secondo il progetto redatto dall'Ing....., conformemente ai pareri favorevoli dei Settori comunali interessati oltreché degli enti pubblici o di altri soggetti titolari di specifiche competenze di cui in premessa;
- b) nella edificazione, secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia, previo rilascio di permesso di costruire, dei fabbricati previsti nel perimetro del Piano Attuativo,

di cui alla scheda normativa del vigente Regolamento Urbanistico, così ripartita:

- edilizia residenziale privata mqdi sul per una quota pari o inferiore al 75% della sul residenziale generata nell'area di trasformazione
 - edilizia residenziale ERS convenzionata e agevolata/sovvenzionata mq di sul per una quota pari o superiore al 20% della sul residenziale generata nell'area di trasformazione , destinata alla vendita a prezzo calmierato e/o alla locazione a canone calmierato, anche con patto di futura vendita.
 - edilizia commerciale/direzionale, per una sul complessiva di mq., derivante dalla somma di mq. previsti dalla scheda e mq.corrispondenti al...% della sul per ERL da destinarsi a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziari;
- c) nella cessione gratuita al Comune, contestuale alla sottoscrizione del presente atto oppure entro il termine essenziale di giorni 60 (sessanta) da tale sottoscrizione, di una quota non inferiore al 30% della superficie territoriale dell'area di intervento, così come descritto in premessa. In tale quota sono comprese le aree a destinazione pubblica, ossia le aree destinate ad interventi di interesse pubblico, le eventuali opere di urbanizzazione secondaria laddove previste e le aree per gli standard urbanistici di RU (con esclusione degli standard di lottizzazione) ~~fatta eccezione per gli standard eccedenti il DM 1444/68~~; in tale area sono inoltre comprese le aree ove realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica. La previa cessione al Comune di tali aree costituisce condizione necessaria per l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti, richiesti per la realizzazione del Piano Attuativo "de quo", compreso il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria. Le parti, in proprio e nel nome, convengono che la presente convenzione è soggetta alla condizione risolutiva della mancata cessione gratuita al Comune prevista in questa lettera c) entro il termine sopra indicato di 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
- d) nella cessione al Comune della potenzialità edificatoria per una quota pari al 5% della sul residenziale generata e a tale proposito la società lottizzante riconosce al Comune la possibilità di realizzare nell'area a cessione di cui sopra una sul residenziale pubblica anche superiore al 5%, risultante dal trasferimento dei diritti edificatori di edilizia residenziale pubblica provenienti da altre aree di trasformazione;
- e) nella cessione gratuita al Comune di Grosseto, in ottemperanza a quanto descritto

dall'art.28 della legge 1150/42 e secondo quanto puntualmente disciplinato all'art. 9 della presente convenzione, dell'intera e piena parte di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della lottizzazione, così come individuate nella tav dal Piano Attuativo, direttamente interessate da strade, parcheggi e verde pubblico, così specificate:

- aree destinate a viabilità e marciapiedi, pari a mq (Fg e p.IIa)
- aree destinate a verde pubblico, pari a mq(Fg e p.IIa)
- aree destinate a parcheggi pubblici, pari a mq(Fg e p.IIa)

La Società lottizzante si impegna a presentare la pratica edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'intero piano attuativo, salvo si sia provveduto alla predisposizione di stralci funzionali, limitatamente ed esclusivamente alle opere di urbanizzazione ricomprese nella superficie fondiaria del Piano Attuativo, completa di tutti gli elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo abilitativo, entro un termine massimo di anni 3 dalla firma della presente convenzione. Decorso inutilmente tale termine la convenzione si considererà decaduta. La presente convenzione si intenderà decaduta anche nel caso di mancato ritiro del titolo edilizio nei termini fissati dal vigente regolamento edilizio.

La società lottizzante si impegna altresì alla realizzazione contestuale degli interventi edificatori di edilizia residenziale libera e di edilizia ERS nel rispetto delle percentuali concesse così come previste dal Piano Attuativo. Non potrà essere rilasciato più del 50% dei titoli edilizi relativi alla sul di ERL se non saranno iniziati gli interventi edificatori di ERS.

**Art. 2.1 – PREZZO MASSIMO DI CESSIONE COMPLESSIVO DEGLI ALLOGGI
E.R.S. di edilizia residenziale pubblica agevolata/sovvenzionata e/o
convenzionata**

In caso di interventi di ERS agevolata/sovvenzionata il prezzo massimo complessivo di cessione delle unità immobiliari sarà determinato nel rispetto della specifica normativa di settore che, in tal caso si rinvia a specifico allegato tecnico. In assenza di finanziamenti pubblici e quindi in caso di ERS convenzionata il prezzo massimo di cessione sarà pari ad Euro..... al mq di SC, e, comunque, non potrà essere superiore ad € 2.406,77 al mq di SC.

**Art. 2.2 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI
ERS.**

In caso di interventi di ERS agevolata/sovvenzionata le caratteristiche tipologiche degli

edifici e degli alloggi saranno quelle risultanti dal progetto redatto in conformità alla legge 457/78 e smi; le caratteristiche costruttive e di finitura saranno quelle risultanti dalla relazione tecnica e dal computo metrico estimativo, per cui sarà verificata dall'ufficio comunale competente la congruità con riferimento al prezzo massimo al mq di S.C.

Eventuali varianti interne ed esterne dovranno essere realizzate in conformità alle normative vigenti nazionali e regionali, potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, nonché modificare il prezzo massimo al mq di S.C. così come determinato all'art. 2.1 solo a fine lavori, dimostrando il rispetto di quanto stabilito dal Regolamento di Attuazione delle aree PEEP. In assenza di finanziamenti pubblici e quindi in caso di ERS convenzionata non risultano specifiche caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi che non potranno avere una superficie massima superiore a mq 130 di SUL.

Art. 2.3 – REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI ERS

In caso di interventi di ERS agevolata/sovvenzionata i requisiti degli assegnatari degli alloggi saranno quelli previsti dall'art. 8 di cui al vigente regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP modificato con deliberazioni C.C. n. 21 del 27.01.2011 e n. 26 del 07.02.2011. Gli elenchi e la documentazione di cui all'art. 8 del regolamento dovranno essere presentati all'amministrazione e verificati prima del rilascio del permesso di costruire. Analoga verifica dovrà essere effettuata anche al momento del rogito del contratto di compravendita degli alloggi e nonché nei contratti di trasferimento successivi entro i primi cinque anni.

In assenza di finanziamenti pubblici e quindi in caso di ERS convenzionata l'acquirente, i coniugi o i conviventi, dovranno dimostrare di non essere proprietari di ulteriore unità immobiliare residenziale nel Comune e dovranno avere un reddito del nucleo familiare, compresi eventuali conviventi, non superiore ad Euro 66.444 lordi. E' ammessa la rivendita dell'unità immobiliare residenziale entro 5 anni dal primo acquisto ad altri soggetti aventi i medesimi requisiti soggettivi; decorso il quinquennio dal primo acquisto, l'unità immobiliare può essere venduta o affittata a libero mercato.

Qualora per l'ERS convenzionata venga richiesta l'applicazione degli artt. 186 e 187 della LRT 65/2014, dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto, e comunque fino al 20° anno di vigenza della convenzione, è previsto come requisito che il proprietario, o l'affittuario, dell'alloggio ed i componenti il suo nucleo familiare debbano possedere la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto, ovvero debbano stabilire la residenza anagrafica nel Comune di Grosseto entro 18 mesi dall'acquisto o dalla locazione; per il prezzo di vendita e di locazione si farà riferimento a quanto rispettivamente indicato agli articoli 2.1 e 2.6 della presente convenzione.

In applicazione dei suddetti artt. 186 e 187, ciascun immobile è puntualmente identificato catastalmente come segue:

.....

.....

Art. 2.4 – TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEGLI ALLOGGI ERS

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire prima della dichiarazione di agibilità degli alloggi convenzionati, il concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente, assumendo tutti i diritti, gli oneri e gli obblighi nascenti dalla presente Convenzione. Il titolo del richiedente che consente il subentro nel permesso di costruire deve essere presentato al Comune e deve contenere esplicita dichiarazione d'obbligo con la quale il subentrante si impegna al rispetto integrale di tutte le parti della presente Convenzione.

Art. 2.5 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE

La società lottizzante o eventuali aventi causa sono tenuti a trasmettere al Comune, ad avvenuta stipula, le copie dei relativi contratti di vendita o di locazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata.

Entro sessanta giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicata dal lottizzante o eventuali aventi causa, il Comune accerta l'assolvimento di tutti gli oneri previsti dalla presente convenzione, fatta salva comunque in ogni caso la possibilità di procedere con verifiche in corso d'opera.

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 Comunale, 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", previo rilascio di competente attestazione.

Art. 2.6 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERS

Il canone annuo di locazione nel caso di edilizia ERS agevolata/sovvenzionata è calcolato in base a quanto previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali di settore nonché di quanto previsto dal regolamento Comunale per le aree PEEP. Nel caso di edilizia ERS convenzionata è possibile locare, da parte del realizzatore

dell'intervento, l'unità immobiliare residenziale durante il quinquennio a canone calmierato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, definendo il valore del canone e le altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in apposito accordo definito in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, per la tipologia di contratto del tipo 3+2.

Art. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il regime dei contributi concessori per l'edificazione del Piano Attuativo è quello derivante dall'applicazione degli artt. 184 e 191 della LRT 65/2014 e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione saranno a totale carico della Società Lottizzante, a norma dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 115 comma 1 lettera b della LRT 65/2014 con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a € (euro) al netto di IVA come desunto dal computo di massima definito dal progetto preliminare del Piano Attuativo. Tale importo sarà meglio precisato in sede di rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La Società Lottizzante, per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga quindi alla realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni del Piano Attuativo secondo il progetto esecutivo redatto dall'Ing ..., nonché in conformità degli stralci funzionali individuati (qualora previsti), dell'importo risultante dal computo metrico estimativo, di cui alla relativa pratica edilizia. Tale importo, sarà scomputato dagli Oneri di Urbanizzazione primaria previsti per l'edificazione, salvo conguaglio con l'importo derivante dalla contabilità di cantiere al momento del collaudo finale dell'opera.

Art. 5 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

In sede di presentazione dei progetti per conseguire il titolo edilizio legittimante l'edificazione dei fabbricati residenziali, è dovuta la corresponsione al Comune di Grosseto dell'intero importo dovuto relativo al costo di costruzione, nonché gli oneri di urbanizzazione secondaria (qualora non sia previsto lo scomputo conseguentemente alla realizzazione di opere aggiuntive a quelle di primaria). E' altresì dovuta la corresponsione del contributo di sostenibilità nella misura prevista dal Regolamento

Urbanistico al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite soltanto dopo il rilascio del relativo permesso di costruire. Per l'esecuzione dei lavori verranno seguite le disposizioni che seguono:

- la Direzione dei Lavori, il coordinatore della sicurezza, l'assistenza e il collaudo delle opere di cui sopra saranno di competenza e a carico della parte richiedente A o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in c.d.o. a spese della parte lottizzante o aventi causa;
- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e /o PEC, ai fini della esecuzione dei controlli di rito e degli adempimenti di competenza necessari a prendere gli opportuni provvedimenti durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale e a spese della parte richiedente; la predetta comunicazione dovrà essere trasmessa al Comune precedentemente a quelle di inizio lavori dei fabbricati ricadenti nel piano di lottizzazione;
- in caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali, il Settore Lavori Pubblici, d'intesa con il Collaudatore, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio;
- le opere di urbanizzazione sopra indicate, nessuna esclusa, dovranno essere iniziate entro il termine di 12 (dodici) dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno essere ultimate entro il termine di mesi 36 (trentasei) dall'inizio dei lavori e comunque contestualmente alla costruzione dei singoli edifici, in modo che non si possano avere edifici privi delle opere e servizi necessari alla loro abitabilità e accessibilità;
- potrà essere concessa una proroga qualora ne ricorrano le condizioni di legge;
- per ogni giorno di ritardo oltre il termine di fine lavori stabilito dalla convenzione, la

Società Lottizzante sarà assoggettata ad una penale pecuniaria dell'uno per mille dell'ammontare netto convenzionale, da corrispondere mediante escussione della garanzia fidejussoria di cui all'art. 13 per l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% dell'importo convenzionale, saranno intraprese le procedure di rito per l'escussione della garanzia fidejussoria e l'esecuzione d'ufficio in danno alla Società Lottizzante inadempiente, oltre alla contestuale sospensione dei permessi a costruire degli edifici ricadenti nella lottizzazione. Tali permessi riassumeranno efficacia con la ripresa dei lavori delle OO.UU. La sospensione e la revoca avverranno mediante provvedimento del Dirigente del Settore Gestione del Territorio a seguito di comunicazioni formali del Collaudatore in corso d'opera.

- il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà essere rilasciato fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state collaudate, ovvero prese in consegna anticipata. ~~ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 230 del D.P.R. 207/2010, per gli stralci funzionali al servizio degli edifici;~~
- Il certificato di abitabilità e d'uso delle previste costruzioni non potrà inoltre essere rilasciato fino a quando eventuali opere di urbanizzazione esterne all'intervento non saranno state collaudate, almeno per gli stralci funzionali al servizio degli edifici residenziali.
- Fino ad avvenuto collaudo finale, gli oneri per la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti, manufatti ed aree è a carico della società sottoscritta, anche se l'opera o parte dell'opera è in esercizio a seguito di presa in consegna anticipata da parte dell'Amministrazione. Le stesse opere di urbanizzazione, fatta esclusione per i servizi telefonici e la rete di energia elettrica per uso privato, passeranno, dopo il collaudo finale, in proprietà del comune che ne assumerà la manutenzione e la gestione. Fino a tale momento è a carico della sottoscritta società la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;
- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dalla parte richiedente A all'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio, Settore LL.PP. e Settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC;
- **salvo quanto disposto dall'art. 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purchè denunciati dall'Amministrazione prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.**

Art. 7 - DIREZIONE DEI LAVORI

Il Direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista dovrà essere nominato dal privato titolare del permesso di costruire, al quale competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

E' fatto obbligo per il Direttore dei lavori di redigere la puntuale contabilità dei lavori (libretto delle misure, registro di contabilità, stati di avanzamento, stato finale), nonché gli elaborati grafici di definitiva consistenza, in scala adeguata, di tutte le opere eseguite.

Il Direttore dei lavori dovrà relazionarsi con il Collaudatore al fine di garantire la qualità delle opere realizzate e la puntuale contabilità e misura dei lavori.

Qualora dovessero insorgere problematiche attinenti la regolare esecuzione delle opere, la Direzione dei lavori ed il Collaudatore dovranno formalmente avvisare il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.

Per lavori di importo inferiore a ~~500.000~~ **1.000.000** di euro, il certificato di collaudo è **può essere** sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori, con esclusione del caso in cui quest'ultimo sia anche progettista delle opere.

Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle opere oggetto di convenzione. E' fatto obbligo per il direttore dei lavori fornire al collaudatore gli shape files definitivi delle opere di urbanizzazione comprensivi dei sottoservizi; nel caso di certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, tale documentazione dovrà essere corredata anch'essa dagli shape files definitivi delle opere.

ART. 8 - COLLAUDO DEI LAVORI

Il Collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, sarà nominato dall'Amministrazione Comunale, con apposita Determinazione del Dirigente del Settore LL.PP., prima dell'inizio dei lavori.

Al privato titolare del permesso di costruire competono gli oneri per il pagamento dei relativi compensi professionali.

Tutte le opere dovranno essere collaudate in corso d'opera a spese della Società Lottizzante o aventi causa.

E' fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal Direttore di lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal lottizzante; è altresì obbligo del Collaudatore la

verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'Amministrazione Comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il Collaudatore, d'intesa con il Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia (~~D.Lgs. 50/2016, D.P.R. 207/2010, D.M. 19/04/2000 n° 145, ecc.~~) ed in particolare di quanto previsto al Titolo X del ~~D.P.R. 207/2010.~~

Il collaudo finale deve aver luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, salvo i casi di particolare complessità individuati dal Decreto del MIT di cui all'art. 103, comma 8, del D.Lgs. 50/2016.

Per il collaudo dovrà essere fornito lo shape file definitivo delle opere di urbanizzazione comprensivo dei sottoservizi.

La suddetta attività dovrà essere formalizzata al Settore LL.PP. dell'Amministrazione Comunale mediante verbali di visita in c.d.o. con cadenza minima mensile, debitamente sottoscritti anche dalla Direzione dei lavori.

In caso di presa in consegna anticipata dell'opera (o di parte di essa) prima dell'emissione del certificato di collaudo **finale** (~~art. 230 del Reg.~~), il Collaudatore verifica l'esistenza delle condizioni cogenti per potersi legittimamente procedere alla presa in consegna provvisoria, ~~come indicate all'art. 230 comma 1 del Regolamento,~~ redigendone apposito verbale (verbale di accertamento dei presupposti) sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori.

Il non rispetto delle attività di competenza del Collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'Amministrazione Comunale; sono a carico della Ditta lottizzante le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

Art. 9 – CESSIONE DI AREE ED OPERE

L'individuazione catastale di tutte le particelle oggetto di cessione gratuita al Comune di Grosseto, ivi comprese quelle interessate dalle opere di urbanizzazione, risulta dal frazionamento depositato in data

Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici sono cedute in forma gratuita al Comune dopo il collaudo finale, mediante stipula di apposito atto

notarile di cessione delle medesime.

Le aree conseguenti alla perequazione di secondo grado, frazionate ed individuate nell'allegata tavola di inquadramento catastale sono cedute, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto oppure entro il termine essenziale di giorni 60 (sessanta) da tale sottoscrizione, salvo che le stesse non siano oggetto di opere di urbanizzazione, in tal caso vale quanto previsto al secondo capoverso del presente articolo.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la Società Lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. La Società Lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle stesse, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Sino al collaudo, la rete stradale sarà soggetta a regime delle strade private gravate da diritto di pubblico transito e relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico alla società lottizzante o suoi aventi causa.

Art.10 - MODALITA' COSTRUTTIVE

Le strade dovranno essere costruite in modo da garantire agibilità e sicurezza del traffico, rapido deflusso delle acque piovane ed idonea sistemazione, ove richiesto dai servizi pubblici. A tale scopo dovrà essere realizzata, a cura del lottizzante, la segnaletica stradale comprensiva di quella afferente la toponomastica, sentito l'ufficio preposto.

La Società Lottizzante dovrà provvedere alla installazione degli idranti antincendio, secondo le indicazioni della Direzione Lavori Pubblici e del Comando Vigili del Fuoco. L'impianto di pubblica illuminazione è compreso nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria approvato dalla Direzione Lavori Pubblici e dovrà essere realizzato di concerto con l'Ente gestore.

La costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato verrà realizzata dall'Ente gestore di Grosseto e la parte richiedente pagherà a quest'ultimo

l'importo degli allacci di energia elettrica ad uso privato secondo le vigenti norme di legge.

L'Ente gestore garantisce al Comune in ogni caso la realizzazione della detta rete di distribuzione e dei servizi elettrici per uso privato, sollevando il comune stesso da responsabilità ed oneri relativi.

Tutte le opere eseguite per detti servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'Ente gestore interessato.

La costruzione delle opere di canalizzazione telefonica dovrà avvenire di concerto con l'Ente gestore e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico – amministrative dettate dallo stesso Ente. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche la rete per le fibre ottiche, come prescritto dalla vigente normativa nazionale. La costruzione delle opere di canalizzazione per le fibre ottiche dovrà avvenire di concerto con l'Ente o Società titolare del servizio e alle condizioni e prescrizioni tecniche e giuridico amministrative dettate dallo stesso soggetto.

Art. 11 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE E LA CESSIONE DELLE AREE

La Società Lottizzante si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzione le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Grosseto, a mezzo lettera raccomandata e/o PEC, copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Grosseto in data Rep. e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio della concessione edilizia, o la presentazione di atto equivalente, per i fabbricati della lottizzazione, è subordinato al rispetto della presente convenzione e che il certificato di abitabilità non potrà essere rilasciato fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita di idoneo accesso, impianti fognari, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione dell'area e dell'edificio, nonché di inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché di inviare al Comune di Grosseto, a mezzo lettera raccomandata e/o PEC, copia della relativa nota di trascrizione".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Art. 12 - GARANZIE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, la

Società Lottizzante, prima del rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, costituirà a favore del Comune di Grosseto una polizza fideiussoria per l'importo di € (Euro) corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione della lottizzazione derivante dal costo di massima allegato al Piano Attuativo; tale importo dovrà essere maggiorato del 20%, con scadenza annuale, rinnovabile per la parte non realizzata. Tale importo sarà oggetto di migliore definizione con il rilascio del permesso a costruire per il progetto delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione; le polizze fideiussorie saranno adeguate.

Su specifica richiesta avanzata dalla Società lottizzante, la garanzia potrà essere parzialmente svincolata dall'Amministrazione Comunale in seguito ed in proporzione alla avvenuta presa in consegna anticipata dell'opera o di parte di essa, nei limiti del 75% del valore di questa. La polizza fideiussoria, sarà completamente estinta al momento in cui saranno adempiuti tutti gli obblighi convenzionali, ivi compreso il trasferimento delle aree a destinazione pubblica. La parte richiedente si impegna comunque a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo la Società stessa riconosce al Comune di Grosseto, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di sostituirsi a se stessa nell'esecuzione delle opere, avvalendosi della garanzia fideiussoria sopra prestata e salvo recupero di eventuali maggiori spese.

La Società Lottizzante si impegna al mantenimento della polizza fino alla comunicazione scritta da parte del Comune dell'avvenuto svincolo della stessa. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. L'istituto fideiubente, si impegna inoltre al pagamento dell'importo garantito indipendentemente dalla corresponsione dei premi pattuiti. Nel contratto fideiussorio è inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiubente a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Art. 12.1- DURATA CONVENZIONE

La durata e validità della presente convenzione è determinata in misura massima in anni

10 (dieci) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, fatta salva la decadenza anticipata nei casi disciplinati dal precedente art. 2. La durata e validità della presente convenzione è determinata in anni 20 (venti), decorrenti dalla stipula, con riferimento alla sola gestione relativa agli alloggi di edilizia residenziale **sociale (ERS) agevolata/sovvenzionata e di edilizia residenziale sociale (ERS) convenzionata, se applicati gli articoli 186 e 187 della LRT 65/2014.**

Art. 13 – INADEMPIENZE E SANZIONI CONTRATTUALI

In caso di inadempienza della Ditta Lottizzante alle clausole della presente convenzione riguardanti la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15 (quindici).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori saranno revocati.

In caso di violazione delle clausole della presente convenzione relative ai prezzi di cessione e locazione degli alloggi, il concessionario, i suoi aventi causa e successivi proprietari, fermo restando gli obblighi sottoscritti nella convenzione, sono tenuti al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari a quanto stabilito dall'art. 25 del vigente Regolamento Comunale per le aree PEEP. Ferme restando le sanzioni previste dal sopra vigente Regolamento, nel caso di inosservanza anche parziale delle caratteristiche costruttive influenti sulla determinazione del prezzo di cessione e quindi del canone di locazione, il Comune può, a sua discrezione, imporre il rispetto delle condizioni previste dal capitolato, ma non potrà comunque essere incrementato il prezzo di cessione e o il canone di locazione.

La mancata costituzione e reintegrazione della garanzia di cui al precedente art. 12, potrà comportare da parte del Comune la dichiarazione di decadenza della presente convenzione per la parte inattuata, in danno della Società Lottizzante, con perdita per quest'ultima dei diritti derivanti dalla convenzione stessa.

Art. 14 - CONTENZIOSO

Tutte le contestazioni che dovessero eventualmente sorgere sull'entità e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno decise da un collegio arbitrale composto da un presidente nominato da accordo tra Comune e Società Lottizzante e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e Società. In caso di disaccordo nella nomina dell'arbitro comune, provvederà il Presidente del Tribunale di Grosseto, su istanza di una delle parti.

Art.15 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI DEGLI ATTI

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di Grosseto ed a carico della società lottizzante, sui beni indicati al precedente articolo 2 della presente convenzione, così come evidenziati nella Tav.

Le spese del presente atto, nonché quelle notarili, di registrazione e di trascrizione degli atti di trapasso al Comune di Grosseto delle aree di cui alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico della Società Lottizzante, la quale invoca tutte le agevolazioni fiscali in materia. L'imposta sul valore aggiunto farà carico come per legge sul soggetto destinatario della fatturazione e sarà regolarmente applicata, con le aliquote vigenti, sul valore dei corrispettivi pattuiti nella presente convenzione e dovrà essere pagata in contanti al momento dell'emissione del relativo documento fiscale.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni, nonché gli oneri di picchettamento, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico alla Ditta Lottizzante o suoi aventi causa.

Il Conservatore dei RR.II. è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Art. 16

Le parti richiedenti dichiarano di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex art.1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui alla presente convenzione.

Repertorio n.

Autentica di firme

Previa rinuncia, d'accordo tra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni, io sottoscritto

Notaio attesto che i Signori:

- 1), Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Grosseto;
- 2), Dirigente del Settore Tributi e Patrimonio del Comune di Grosseto;
- 3), Società Lottizzante

delle cui identità personali, qualifica e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede in mia presenza.

Grosseto, li