

CONVENZIONE PER L'ASSUNZIONE DI TUTTI GLI ONERI DOVUTI
CONNESSI E CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO DI
CUI ALLA SCHEDA NORMATIVA TR_12A VIA SENESE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO VIGENTE E CESSIONE GRATUITA DI AREE CONSEGUENTI
ALLA PEREQUAZIONE DI SECONDO GRADO IN ADEMPIMENTO DEI RELATIVI
OBBLIGHI PREVISTI DAL PIANO ATTUATIVO APPROVATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE IL 26 MARZO 2018 e sue modifiche di cui alla **variante**
al Piano Attuativo del

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno e questo giorno del mese di
in Grosseto,

Davanti a me , iscritta nel Ruolo del Distretto
Notarile di Grosseto, assistita dalle signore testimoni idonee
e conosciute, sono presenti i Signori:

lottizzanti
e

De Bianchi arch. Marco Dirigente del Settore Servizi alle
Imprese e al Territorio del Comune di Grosseto tale nominato
con disposizione del Sindaco del Comune di Grosseto -----
e

Vecchieschi ing. Luca Dirigente del Settore Sviluppo
Infrastrutturale del Comune di Grosseto, tale nominato con la
disposizione del Sindaco del Comune di Grosseto n.
i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in
proprio ma in nome e per conto nell'interesse esclusivo del

	COMUNE DI GROSSETO con sede in Grosseto in Piazza Duomo n. 1, codice fiscale 00082520537, in conformità alle disposizioni dell'art. 33 del vigente Statuto Comunale, in virtù dei poteri conferiti loro dall'articolo 107 comma 3 lettera C del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.	
	Detti comparenti, in proprio e nei nomi, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,	
	PREMETTONO	
	1 che è stato approvato con DCC n. 89/2025 il nuovo Piano Strutturale ai sensi della LRT 65/2014;	
	2 che con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015 e 115/2015 è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto;	
	3 che nel Regolamento Urbanistico, artt. 24 - 29 delle Norme è stata introdotta la disciplina della perequazione urbanistica;	
	4 che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 35/2015 ha approvato la scheda normativa TR_12A;	
	5 che con DCC 76/2016 è stata approvata e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) la variante normativa al Regolamento Urbanistico ;	
	6 che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 79/2016 ha adottato il Piano Attuativo e con Determinazione Dirigenziale n.64 del 17 gennaio 2017 ha approvato il medesimo ai sensi dell'art. 111 L.R.T. 65/2014;	
	7 che il Consiglio Comunale ha approvato con propria deliberazione n. 60 del 26 marzo 2018 una variante al Piano Attuativo;	
	8 che la predetta variante al Piano Attuativo, di cui alla	

scheda normativa TR_12A, non ha inciso sui dati dimensionali del Piano Attuativo, con riferimento alla superficie complessiva, che rimane pari a metri quadrati ottantanovemilaottocentosessantasei (mq. 89.866) di cui metri quadrati cinquemilatrecentoquaranta virgola novantacinque (mq. 5.340,95) per verde pubblico e metri quadrati cinquemilasettecentodiciannove virgola settantaquattro (mq. 5.719,74) per parcheggi pubblici;

9 che la superficie complessiva massima da destinarsi per finalità residenziali risulta così ripartita:

* metri quadrati diecimilacentodieci (mq. 10.110) di superficie utile lorda (SUL) per edilizia residenziale privata;

* metri quadrati tremilatrecentosettanta (mq. 3.370) di SUL per edilizia residenziale sociale così ripartiti:

- edilizia residenziale pubblica metri quadrati seicentosettantaquattro (mq. 674) di SUL per una quota pari al cinque per cento (5%) della SUL residenziale complessiva attribuita dal Regolamento Urbanistico per la scheda normativa TR_12A da realizzarsi nelle aree pubbliche;

- edilizia residenziale convenzionata/sovvenzionata/agevolata metri quadrati duemilaseicentonovantasei (mq. 2.696) di SUL per una quota pari al venti per cento (20%) della SUL residenziale generata nell'area di trasformazione TR_12A 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' 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 dell'amministrazione	
	comunale e andrà ad incrementare la quota di cui all'edilizia	
	residenziale pubblica;	
	10 che per l'area di cui alla scheda normativa TR_12A	
	soggetta a perequazione di secondo grado è prescritta la	
	cessione gratuita al Comune di una quota non inferiore al	
	trenta per cento (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 Regolamento Urbanistico	
	(con esclusione degli standard di lottizzazione); 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 previgente;	
	11 che ai successivi articoli 2.1, 2.6 e 2.3 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;	
	12 che per la realizzazione degli spazi pubblici è stato calcolato nel computo metrico del progetto preliminare allegato al Piano Attuativo un costo di massima per le opere di urbanizzazione primaria di importo pari ad euro unmilionecentoventiquattromilaquattrocentoquattordici virgola sessantotto (euro 1.124.414,68) al netto di IVA e spese di progettazione e, per le opere di urbanizzazione secondaria di importo pari ad euro unmilionecentocinquantaquattromilasettecentoottantaquattro virgola ottanta (euro 1.154.784,80) al netto di IVA e di spese di progettazione;	
	13 che i predetti importi sono inferiori alla soglia comunitaria, per cui ricorrono i presupposti normativi di cui all'art. 16, c. 2 bis, D.P.R. 380/2001;	
	14 che dal computo metrico che sarà definito con la pratica edilizia relativa al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si ricaverà l'importo esatto del costo di realizzazione a scomputo degli oneri;	
	15 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;	
	16 che il quadro tecnico economico e/o prospetto riassuntivo relativo agli alloggi ERS ha ottenuto il visto di congruità rilasciato dal competente ufficio comunale;	
	17 che pertanto per gli alloggi ERS convenzionata e/o agevolata l'importo o gli importi del prezzo di cessione al	

metro quadrato di superficie costruibile (S.C.) è pari ad euro
duemilaquattrocentosei virgola settantasette (euro 2.406,77)
/metro quadrato;

18 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;

19 che sia l'area oggetto del Piano Attuativo che quella da
cedere per la perequazione di secondo grado sono di completa
ed esclusiva disponibilità dei citati soggetti lottizzanti;

20 che i lottizzanti sono disposti 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;

21 che i lottizzanti si assumono l'obbligo della cessione di
tutte le aree pubbliche di cui al Piano Attuativo oltre quelle
a cessione per la perequazione di secondo grado;

22 che è stata firmata la convenzione rep. 24985 del
27.12.2018 con la quale è stata ceduta l'area in perequazione
e sulla base della quale è in corso di attuazione l'intervento
edificatorio di cui alla scheda TR_12A, convenzione che è
stata redatta secondo quanto deliberato con deliberazione
della Giunta Comunale n. 319/2017, fatte salve le modifiche
resesi necessarie per adattare la stessa ai contenuti tecnici
di cui al Piano Attuativo in oggetto.

23 In data 1/04/2025 con prot. 44682 perveniva al Servizio
Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto una nuova

richiesta di variante al piano attuativo. La nuova istanza divideva la lottizzazione in due "macrolotti": "Senese" e "Ospedale".

24 Per il macrolotto "Senese", ricomprensente i lotti 1,2,3,4,5,6,7,8 e 13, preso atto che risulta quasi completamente edificato, comprese le opere di urbanizzazione, si riconfermano le NTA e le tavole con gli allineamenti ed i massimi ingombri del Piano approvato. Le modifiche di variante riguardano una diversa distribuzione planimetrica delle aree a cessione, ricompensando la dotazione di standard con lievi modifiche in aumento di superficie a favore del Comune non acquisendo aree interessate da opere private quale ad esempio l'esistente pozzo privato, oltre all'ampliamento di alcuni lotti che inglobano aree limitrofe precedentemente destinate a verde privato (lotti 1 e 2) o a verde pubblico (lotti 3 e 13) senza modificarne le regole edificatorie.

25 Per il macrolotto "Ospedale" si prevede una diversa distribuzione planivolumetrica dei lotti 9, 10/1, 10/2, 11 e 12 con riduzione del verde privato e con una distribuzione viaria interna dei lotti; si conferma che i lotti 9, 10/1, 10/2 e 12 avranno accesso dalle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione e che le opere di urbanizzazione primaria del macrolotto "Ospedale" sono esclusivamente funzionalmente collegate alla nuova viabilità prevista dal regolamento urbanistico a margine dell'area di trasformazione TR_12A.

26 che la proposta di variante è stata approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n..... del e pubblicata sul BURT n.... del....

27 che la predetta variante al Piano Attuativo, di cui alla scheda normativa TR_12A, non ha inciso sui dati dimensionali del Piano Attuativo, fatta eccezione per una lieve modifica nominale agli standard urbanistici, il tutto come risultanti

dalla tav. 4.1 delle aree da cedere redatta dall'Ing. Tinti;

28 che sono stati rilasciati i titoli edilizi P.E. nn.

relativi alle opere di urbanizzazione primaria e il titolo edilizio relativo alla viabilità esterna.

Tanto premesso da aversi e ritenersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

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

I lottizzanti proprietari dei sotto indicati terreni posti nel Comune di Grosseto in località "Poggione" rientranti nella Scheda Normativa TR_12A Via Senese del Regolamento Urbanistico vigente e precisamente:

in proprio e come sopra rappresentati, per loro stessi ed i loro aventi causa assumono nei confronti ed in favore del Comune di Grosseto l'obbligo di proseguire nell'attuazione del Piano Attuativo di cui alla Scheda Normativa TR_12A Via Senese del vigente Regolamento Urbanistico, secondo quanto già previsto dalla convenzione rep. 24985 del 27.12.2018 così come sostituita dalla presente, consistente:

	a nell'assunzione dell'onere della realizzazione e	
	conclusione, previo rilascio di Permesso di Costruire, a loro	
	cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste	
	all'interno della variante al Piano Attuativo nonché il loro	
	allacciamento alla via Senese così come individuate nelle	
	Tavole 4.1 "INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI CESSIONE	
	ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE" e 4.2 "AZZONAMENTO E	
	INDIVIDUAZIONE STANDARD" secondo il progetto redatto dall'Ing.	
	Cesare Tinti, 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 nell'assunzione dell'onere per la realizzazione, previo	
	rilascio di Permesso di Costruire, a loro cura e spese, delle	
	opere di urbanizzazione secondaria negli spazi pubblici fuori	
	dal perimetro della lottizzazione meglio individuate negli	
	elaborati di variante al Piano Attuativo Tavola 4.1 allegata,	
	secondo il progetto redatto dall'Ingegnere Cesare Tinti,	
	conformemente ai pareri favorevoli dei settori comunali	
	interessati, oltreché degli Enti Pubblici o di altri soggetti	
	titolari di specifiche competenze di cui in premessa;	
	c 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 TR_12A via Senese del	
	vigente Regolamento Urbanistico, così ripartita:	
	- edilizia residenziale privata metri quadrati	
	diecimilacentodieci (mq. 10.110) di SUL per una quota non	
	superiore al settantacinque per cento (75%) della SUL	
	residenziale generata nell'area di trasformazione TR_12A Via	

	Senese;	
	- edilizia residenziale ERS convenzionata e agevolata/sovvenzionata metri quadrati duemilaseicentonovantasei (mq. 2.696) di SUL per una quota pari al venti per cento (20%) della SUL residenziale generata nell'area di trasformazione TR_12A Via Senese, destinata alla vendita a prezzo calmierato e/o alla locazione a canone calmierato, anche con patto di futura vendita;	
	d nella cessione gratuita al Comune di una quota non inferiore al trenta per cento (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 Regolamento Urbanistico (con esclusione degli standard di lottizzazione); in tale area sono inoltre comprese le aree ove realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica. Tale area è stata già ceduta con la sottoscrizione della convenzione n. rep. 24985 del 27.12.2018;	
	e nella cessione al Comune della potenzialità edificatoria per una quota pari al cinque per cento (5%) della SUL residenziale generata e a tale proposito i lottizzanti, in proprio e nei nomi, riconoscono al Comune la possibilità di realizzare nell'area a cessione di cui sopra una SUL residenziale pubblica anche superiore al cinque per cento (5%), risultante dal trasferimento dei diritti edificatori di edilizia residenziale pubblica provenienti da altre aree di trasformazione;	

	f 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 nelle Tav. 4.1 e 4.2 dalla variante al Piano	
	Attuativo, direttamente interessate da strade, parcheggi e	
	verde pubblico, che saranno esattamente individuate con	
	successivi frazionamenti catastali.	
	I lottizzanti, in proprio e nei nomi, si impegnano a	
	presentare la pratica edilizia per il completamento delle	
	opere di urbanizzazione Primaria per l'intero Piano Attuativo,	
	secondo gli stralci funzionali individuati nella TAV. 5.6. Le	
	opere di urbanizzazione secondaria esterne al perimetro del	
	Piano Attuativo dovranno essere realizzate contestualmente al	
	primo stralcio. In ogni caso le opere di urbanizzazione	
	secondaria esterne ossia la viabilità di margine al perimetro	
	del Piano Attuativo dovranno essere concluse prima o	
	contestualmente alla conclusione delle opere di urbanizzazione	
	primaria di cui allo stralcio 3 previsto per il Macrolotto	
	"Ospedale". La pratica edilizia, completa di tutti gli	
	elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo	
	abilitativo, dovrà essere presentata entro un termine massimo	
	di anni tre (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.	

	I lottizzanti, in proprio e nei nomi, si impegnano 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 cinquanta per	
	cento (50%) dei titoli edilizi relativi alla SUL di ERL se non	
	sa- ranno iniziati gli interventi edificatori di ERS.	
	Art. 2.1 - PREZZO MASSIMO DI CESSIONE COMPLESSIVO DEGLI ALLOG-	
	GI E.R.S. di edilizia residenziale pubblica agevola-	
	ta/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	
	duemilaquattrocentosei virgola settantasette (euro 2.406,77)	
	al metro quadrato di S.C., e, comunque, non potrà essere	
	superiore ad euro duemilaquattrocentosei virgola	
	settantasette(euro 2.406,77) al metro quadrato di S.C..	
	Art. 2.2 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI AL-	
	LOGGI 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 successive modifiche ed integrazioni; 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 metro quadrato 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 metro quadrato 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 metri quadrati centotrenta (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 del Consiglio Comunale n. 21 del 27 gennaio 2011 e n. 26 del 7 febbraio 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 (5) 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 73.704,706

(settantatremilasettecentoquattrovirgolasettecentosei) importo così aggiornato con Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio n. 544 del 05/03/2025 e sue successive rivalutazioni monetarie biennali, da considerarsi recepite senza ulteriori atti di adeguamento, ai sensi della DGC n. 88/2025. E' ammessa la rivendita dell'unità immobiliare residenziale entro cinque (5) anni dal primo acquisto ad altri soggetti aventi i medesimi requisiti soggettivi, decorso il quinquennio dal primo acquisto l'unità può essere venduta al libero mercato senza la necessità di verifica dei requisiti soggettivi degli acquirenti.

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

I lottizzanti 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 (60) giorni dall'ultimazione di tutti i lavori comunicata dai lottizzanti 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 "CESSIONARIO" 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 L.R.T. 65/2014 e dalle deliberazioni comunali di attuazione.

Art. 4 - PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le parti, in proprio e nei nomi, danno atto che le opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione saranno a totale carico dei soggetti lottizzanti, a norma dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 115 comma 1 lettera b della L.R.T. 65/2014 con conseguente scomputo dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è contenuto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al titolo edilizio rilasciato che sarà aggiornato a seguito della variante al piano attuativo e della successiva variante al progetto OOUU.

I lottizzanti, in proprio e come sopra rappresentati, per sé e per i loro aventi causa, si obbligano quindi alla realizzazione diretta, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni del Piano Attuativo secondo il progetto esecutivo in variante redatto dall'Ing. Cesare Tinti, nonché in conformità ai numero tre (3) stralci funzionali per edificazione residenziale e di opere di urbanizzazione, così come individuati dalla TAV. 5.6 di variante:

Gli importi di cui ai permessi di costruire saranno scomputati 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 eccedenti

l'importo dei costi sostenuti per la realizzazione della viabilità esterna già prevista per un importo di euro unmilione centocinquantaquattromilasettecentoottantaquattro virgola ottanta (euro 1.154.784,80), viabilità da realizzare contestualmente al primo stralcio delle opere di cui all'art.

4. In ogni caso le opere di urbanizzazione secondaria esterne al perimetro del Piano Attuativo dovranno essere concluse prima o contestualmente alla conclusione delle opere di urbanizzazione primaria di cui allo stralcio 3 previsto per il Macrolotto "Ospedale". 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 ed a carico della parte richiedente o aventi causa, riservandosi l'Amministrazione Comunale la generale vigilanza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore in corso d'opera a spese della parte lottizzante o suoi aventi causa;

- dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al

	Comune (Settore Gestione del Territorio, Settore Lavori Pubblici e Settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo 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 ed 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 dodici (12) mesi	
	dalla data del rilascio del permesso a costruire e dovranno	
	essere ultimate entro il termine di mesi trentasei (36)	
	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 parte 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. 12 per	
	l'importo corrispondente. Qualora il ritardo nell'adempimento	
	comporti un importo della penale superiore al dieci per cento	
	(10%) dell'importo convenzionale, saranno intraprese le	
	procedure di rito per l'escussione della garanzia fideiussoria	
	e l'esecuzione d'ufficio in danno alla parte 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 opere di urbanizzazione. 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 depositato fino a quando le opere	
	di urbanizzazione primaria 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 nel macrolotto "Ospedale" non potrà inoltre essere	
	depositato fino a quando le opere di urbanizzazione esterne	
	alla lottizzazione non saranno state collaudate ovvero prese	
	in consegna anticipata , il tutto dalla via Senese fino alla	
	racchetta di ritorno prevista all'altezza di via Amalfi;	
	- 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 dei sottoscritti lottizzanti, 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 dei sottoscritti lottizzanti la responsabilità civile per eventuali danni a cose e persone;

- la data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dalla parte richiedente all'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio, Settore Lavori Pubblici e Settore Polizia Municipale Ufficio Viabilità e Traffico) a mezzo PEC.

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 Lavori Pubblici dell'Amministrazione Comunale al fine della corretta ed efficace attività di alta sorveglianza.	
	Per lavori di importo inferiore ad euro cinquecentomila (euro 500.000,00), il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei lavori qualora egli non sia anche progettista delle opere. 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 Lavori Pubblici, 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 dei lottizzanti o loro aventi causa. E' fatto obbligo al Collaudatore di verificare la contabilità redatta dal	

	Direttore di Lavori ai fini di eventuali congruagli dovuti dai	
	lottizzanti; 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 Lavori Pubblici	
	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. 12 aprile 2006 n. 163, D.P.R.	
	207/2010, D.M. 19 aprile 2000 n. 145, ecc.) ed in particolare	
	di quanto previsto al Titolo X del D.P.R. 207/2010. 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	
	Lavori Pubblici dell'Amministrazione Comunale mediante	
	verbali di visita in corso d'opera 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	
	(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 dei soggetti lottizzanti 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 in perequazione di	
	secondo grado è effettuata nel prosieguo del presente	
	articolo, mentre quella riguardante le aree interessate dalle	
	opere di urbanizzazione, sarà effettuata con successivi	
	frazionamenti catastali al termine dell'esecuzione di dette	
	opere.	
	Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezza-	
	ture e servizi pubblici saranno cedute in forma gratuita al	
	Comune di Grosseto dopo il collaudo finale, mediante stipula	
	di apposito atto notarile di cessione delle medesime.	
	In relazione a quanto disposto dall'art. 2 lettera d), i	
	lottizzanti "TENUTA POGGIONE SOCIETA' AGRICOLA S.S." e	
	"SALICA	
	Società a Responsabilità Limitata" o in forma abbreviata "SA-	
	LICA S.R.L.", come sopra rappresentate, hanno optato per la	
	cessione immediata e contestuale al Comune di Grosseto delle	
	aree conseguenti alla perequazione di secondo grado,	

	frazionate ed individuate nella Tavola di inquadramento catastale 4.1 che risulta allegata alla convenzione rep n. rep. 24985 del 27.12.2018.	
	Conseguentemente le società "SALICA Società a Responsabilità Limitata" o in forma abbreviata "SALICA S.R.L." e "TENUTA	
	POGGIONE SOCIETA' AGRICOLA S.S.", come sopra rappresentate, in	
	adempimento degli obblighi di perequazione di secondo grado	
	previsti dal piano attuativo di cui trattasi, hanno trasferito	
	gratuitamente al Comune di Grosseto che, come sopra	
	rappresentato, accetta, le aree site in Comune di Grosseto	
	aventi la superficie catastale complessiva di metri quadrati	
	ventisettemilasettantaquattro (mq. 27.074).	
	Il Comune di Grosseto, a mezzo dei come sopra costituiti suoi	
	rappresentanti, dichiara di essere a conoscenza che una	
	porzione del terreno originariamente rappresentato nel foglio	
	73 con la particella 69 (da cui derivano i terreni attualmente	
	rappresentati con le particelle 2236, 2246 e 2273	
	sopradescritti) è gravato da una servitù di elettrodotto	
	inamovibile permanente e di passo pedonale e carrabile a favore	
	dell'ENEL trascritta presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Grosseto in data 4 gennaio 1990 al n. 134 del	
	registro particolare, nascente dall'atto ai rogiti del Notaio	
	Giorgio Ciampolini di Grosseto in data 5 dicembre 1989	
	repertorio n. 88957; la suddetta servitù di elettrodotto	
	consiste nella facoltà dell'ENEL di installare e mantenere per	
	l'esercizio dell'elettrodotto medesimo un palo di cemento	
	armato centrifugato con fondazioni in calcestruzzo e relative	
	apparecchiature elettromeccaniche il tutto predisposto per	
	allacciarle a nuove utenze mentre la sopraindicata servitù di	

passo consiste nel passaggio sia pedonale che carrabile con qualsiasi mezzo e senza limitazioni di orario da esercitarsi sulle strade esistenti che portano al terreno asservito con l'impegno del proprietario del fondo servente di mantenere nel tempo le strade stesse.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. La cessione delle aree avviene senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta. I lottizzanti, in proprio e nei nomi, si impegnano, e a tal fine assumono 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 assumono 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 la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico ai lottizzanti o loro 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 dei lottizzanti, la segnaletica stradale comprensiva di quella afferente la toponomastica, sentito l'ufficio preposto.	
	I soggetti lottizzanti dovranno 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	
	I lottizzanti, in proprio e nei nomi, si impegnano 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, 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 con atto ai rogiti del No-	
	taio Costanza Sensi di Roccastrada in data	
	repertorio n. registrato a Grosseto il	
	 al n. e trascritto presso l'Agenzia	
	Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale	
	Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in	
	data..... al n. del registro particolare,	
	accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.	
	L'acquirente in particolare prende atto che il rilascio del	
	permesso di costruire, per i fabbricati della lottizzazione, è	
	subordinato al rispetto della presente Convenzione e che il	
	certificato di abitabilità non potrà essere depositato 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; per gli edifici	
	previsti per il macrolotto "Ospedale" il certificato di	
	abitabilità potrà essere depositato successivamente alla presa	
	in carico delle opere di urbanizzazione primaria del	

	macrolotto stesso, che a sua volta potrà avvenire	
	successivamente o contestualmente alla presa in carico e/o	
	presa in carico anticipata delle opere di urbanizzazione	
	esterne al perimetro del Piano Attuativo.	
	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 con-	
	tratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché di inviare	
	al Comune di Grosseto, a mezzo lettera raccomandata 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, i lottizzanti, in proprio e nei nomi,	
	prima del rilascio dei titoli edilizi delle opere di	
	urbanizzazione, adegueranno a favore del Comune di Grosseto le	
	polizze fideiussorie in essere per le opere di urbanizzazione	
	primaria primo e secondo stralcio, mentre costituiranno la	
	polizza fideiussoria relativa al terzo stralcio. La polizza	
	per le opere di urbanizzazione secondaria potrà essere	
	adeguata qualora il progetto si estenda nel tratto dalla via	
	Amalfi alla via Serenissima.	
	Resta inteso che i nuovi importi saranno maggiorati del venti	
	per cento (20%), con scadenza annuale, rinnovabile per la	
	parte non realizzata.	
	Su specifica richiesta avanzata dai lottizzanti, ciascuna	
	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 settantacinque per cento (75%)	
	del valore di questa. Ciascuna 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 le fideiussioni	
	medesime, qualora esse venissero utilizzate, in tutto o in	
	parte, a seguito di inadempienza. Al riguardo i lottizzanti	
	stessi, in proprio e nei nomi, riconoscono al Comune di	
	Grosseto, in caso di propria inadempienza, ampia facoltà di	
	sostituirsi a loro stessi nell'esecuzione delle opere,	
	avvalendosi di ciascuna garanzia fideiussoria sopra prestata e	
	salvo recupero di eventuali maggiori spese.	
	I lottizzanti, in proprio e nei nomi, si impegnano al manteni-	
	mento 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 dieci (10), decorrenti dal 27.12.2018 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, termini oggi prorogati ex lege di tre anni dall'art. 10, comma 4-bis d.l. n. 76/2020, conv., con modific., in l. n. 120/2020, e di ulteriori quattro anni dall'art. 10-septies d.l. n. 21/2022, conv, con modific., in l. n. 51/2022 (poi d.l. n. 220/2025), fatta salva la decadenza anticipata nei casi disciplinati dal precedente art. 2 e dal successivo art. 13. La durata e validità della presente convenzione è determinata in anni venti (20), decorrenti dal 27.12.2018, con riferimento alla sola gestione relativa agli alloggi di edilizia residenziale ERS agevolata/sovvenzionata.

Art. 13 - INADEMPIENZE E SANZIONI CONTRATTUALI

In caso di inadempienza dei Lottizzanti 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 quindici (15).

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, i concessionari, i loro 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 de

terminazione 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 dei lottizzanti, con perdita per questi ultimi 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 i lottizzanti e da due (2) arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dai lottizzanti. 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 Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore del Comune di Grosseto ed a carico dei soggetti lottizzanti, sui beni indicati al precedente articolo 2 della presente Convenzione, così come evidenziati nella Tav. 4.1.

Le spese contrattuali e dipendenti del presente atto di convenzione, comprese quelle inerenti la cessione delle aree di perequazione di secondo grado, faranno carico ai soggetti lottizzanti i quali, in proprio e nei nomi, chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare quelle previste dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 richiamate dall'art. 20 della Legge n. 10/1977, che prevede il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, tali agevolazioni risultano ripristinate dall'art. 20 comma 4 ter, D.L. 12 settembre 2014 n. 133 L'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), se dovuta, 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.

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 ai soggetti lottizzanti o loro aventi causa. Il Conservatore dell'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare è dispensato espressamente dall'iscrivere l'ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

Art. 16

Le parti richiedenti, in proprio e nei nomi, dichiarano di sottoscrivere ed approvare espressamente per accettazione ex art. 1341, comma 2 del Codice Civile, le clausole di cui alla presente Convenzione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 i lottizzanti, in proprio e nei nomi, dichiarano che i terreni in oggetto non ricadono in zone boscate ed in pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni e che pertanto non sono soggetti al vincolo di destinazione quindicennale previsto dalla predetta legge.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e scritto in parte di mia mano e da me Notaio letto, presenti le testimoni, ai comparenti che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono