#### Repertorio n. Raccolta n.

COMUNE DI MONSERRATO CITTA’METROPOLITANA DI CAGLIARI

#### Schema di convenzione ex art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii. per la cessione in proprietà del lotto residenziale n. 8, comparto D, Via Monte Limbara, compreso nel Piano ex art. 51 della L. 865/71 in località Riu Mortu – Monte Arci.

Importo contrattuale **€ \_.\_\_\_,\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in Monserrato, nella casa comunale, sita nella Piazza San Lorenzo, n. 1, Prov. CA, CAP 09042

**\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_**

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Segretario e Ufficiale Rogante del Comune di Monserrato, espressamente autorizzata dalla legge, ex art. 97 del d.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. Notaio in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, senza l’assistenza di testimoni, ai quali i comparenti, d’accordo tra loro e con il mio assenso, hanno dichiarato di rinunziare, si sono costituiti personalmente:

* per la parte pubblica: il dott. ing. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, Responsabile del Settore III “Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive, SUAPE” del Comune di Monserrato, il quale mi dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto dell’Amministrazione che rappresenta, Codice fiscale 92033080927 e Partita IVA 02063900928, in forza dei poteri a lui conferiti con il Decreto Sindacale n° \_\_\_ del \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_, adottato ai sensi degli articoli 50, 107 e 109 del Testo Unico delle Leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii., che è da intendersi parte integrante del presente atto pur non essendo materialmente allegato;
* per la parte privata:
* il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), CAP \_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in qualità di rappresentante legale della ditta (Cooperativa; Impresa; raggruppamento di cittadini) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, CAP \_\_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - PEC: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Partita IVA n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

oppure (elenco di cittadini costituiti in raggruppamento)

* il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), CAP \_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, stato civile \_\_\_\_\_\_\_, in regime di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), CAP \_\_\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, stato civile \_\_\_\_\_\_\_, in regime di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Detti comparenti della cui identità personale e qualifica sono io Segretario Comunale Notaio certo

PREMETTONO CHE:

* i sopra costituiti cessionari hanno presentato al Comune di Monserrato istanza, acquisita agli atti al prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, per l’ottenimento in proprietà di un lotto di terreno edificabile destinato ad edilizia residenziale agevolata-convenzionata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss.mm.ii.;
* i predetti cessionari hanno titolo all’assegnazione in base alla graduatoria approvata con determinazione del Responsabile del Settore III “Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive, SUAPE” Reg. Gen. n. \_\_\_\_ del \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_;
* il Comune di Monserrato è divenuto proprietario delle aree oggetto della presente cessione a seguito di acquisizione bonaria con atto a rogito del Segretario Comunale (Notaio) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_.\_\_.\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_\_, trascritto a Cagliari in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_, R.G. n. \_\_\_\_\_\_\_, R.P. n. \_\_\_\_\_\_\_\_ in parte a seguito di Sentenze e conseguente formalizzazione del titolo di proprietà con Decreto n. 3 del 13 luglio 2009, emesso dall’Ufficio Tecnico – “Settore Lavori Pubblici ed Espropriazioni” del Comune di Monserrato emesso ai sensi e per gli effetti dell’art. 43 del Dpr 327/2001 e ss.mm.ii., debitamente registrato presso l’Agenzia delle entrate di Cagliari il 30 luglio 2009 serie 3v e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
* con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 28 dicembre 2021 è stata definitivamente approvata la variante urbanistica al Piano ex art. 51 della L. 865/71 in località Riu Mortu – Monte Arci, nella quale sono stabiliti i parametri edificatori unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
* con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 12 marzo 2018 aggiornato con deliberazione stesso organo n. 17 del 4 maggio 2023 è stato approvato il nuovo *Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli alloggi residenziali a soggetti aventi i requisiti per l’accesso all’edilizia agevolata-convenzionata e, in particolare, i requisiti che devono avere i soggetti destinatari degli interventi in regime di edilizia agevolata-convenzionata.* Regolamento che è da intendersi integralmente richiamato e recepito nel presente atto per quanto non specificatamente riportato. Con la stessa deliberazione del Consiglio Comunale n. 17/2023 è stato approvato il corrispettivo di cessione del presente lotto;
* con determinazione del Responsabile del Settore III “Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive, SUAPE” n. \_\_\_\_ del \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023, Reg. Gen. n. \_\_\_\_\_, che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata, è stato approvato il bando di concorso per l’assegnazione del lotto n. 8 del Comparto D di cui alla variante al Piano attuativo su citata. Il bando è stato pubblicato in data \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 e il termine ultimo per la presentazione delle istanze era il \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024;
* con la stessa determinazione del Settore III n. \_\_\_\_ del \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023, Reg. Gen. n. \_\_\_\_\_, è stato approvato lo schema del presente atto;

tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, hanno stabilito quanto segue:

**ARTICOLO 1**

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

**ARTICOLO 2**

Il Comune di Monserrato, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii. cede alla ditta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ la proprietà dell’area edificabile in località Riu Mortu – Monte Arci, sita in Via Monte Limbara, della superficie di metri quadrati \_\_\_\_\_\_\_, individuata come lotto n. 8 del Comparto D e precisamente:

* area distinta al N.C.T. al Foglio \_\_\_ particella \_\_\_\_\_, are \_\_\_\_\_\_\_, redditi euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_, confinante con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Si precisa che i dati catastali citati sono stati desunti dal tipo di frazionamento prot. n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ approvato in data \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, redatto dal \_\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale oppure: che trovasi allegato ad altro atto a rogito Dott. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in data \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_, racc. \_\_\_\_\_\_, registrato in Cagliari il \_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il \_\_\_\_\_\_\_\_\_, R.G. n. \_\_\_\_\_\_ R.P. n. \_\_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 3**

Il corrispettivo della presente cessione è stato stabilito con deliberazione n. 17 del 4 maggio 2023 e riportato nel Bando di concorso per l’assegnazione del lotto n. 8 e, nella fattispecie, ammonta a **€ 622.000,00** (euro seicentoventiduemila/00).

Detto corrispettivo è comprensivo:

1. della quota commisurata al costo di acquisizione delle aree pari a € 514.400,00 (euro cinquecentoquattordicimilaquattrocento/00), pari a € 128,60 a metro cubo edificabile;
2. del costo delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 68.600,00 (euro sessantottomilaseicento/00), pari a € 17,15 a metro cubo edificabile;
3. del costo delle opere di urbanizzazione secondaria pari a € 30.120,00 (euro trentamilacentoventi/00), pari a € 7,53 a metro cubo edificabile;
4. delle spese generali, compreso arrotondamento, per l’attuazione del Piano attuativo pari a € 8.880,00 (euro ottomilaottocentoottanta/00), pari a € 2,22 a metro cubo edificabile, per quanto non compreso nelle voci precedenti.

Si dà atto che i cessionari hanno già versato nella Tesoreria del Comune, mediante bollettino in conto corrente postale n. \_\_\_\_\_\_\_ (oppure: mediante **pagoPA**), in data \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, sul conto corrente n. \_\_\_\_\_\_\_\_ intestato al Comune di Monserrato, la somma di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [a saldo o pari al \_\_% dell’intero corrispettivo].

La somma residua, maggiorata degli interessi al tasso del \_\_\_% annuo, pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d’Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della presente convenzione, dovrà essere versata, in conformità al bando di concorso e al Regolamento di assegnazione delle aree, come segue:

1. € \_\_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_euro) (oltre interessi) entro 12 mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione;
2. € \_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_euro) (oltre interessi) entro 24 mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione;
3. € \_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_euro) (oltre interessi) entro 36 mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione;
4. € \_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_euro) (oltre interessi) entro 48 mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla convenzione comporta l’applicazione degli interessi di mora nella misura convenzionale di cinque punti oltre il tasso di interesse legale fatta salva la possibilità di riscossione coatta oltre il 240° giorno di ritardo.

In caso di ritardo di pagamento delle rate oltre i 18 mesi si procederà con la risoluzione della convenzione di cessione ex art. 1456 del Codice Civile.

Il Comune di Monserrato, come sopra rappresentato, rilascia quietanza delle somme ricevute e dichiara di rinunziare all’ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

**ARTICOLO 4**

Per la somma residua i cessionari hanno costituito con la società \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ regolare polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dell’importo di € \_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euro).

**ARTICOLO 5**

I cessionari possono entrare in possesso dell’area immediatamente e da questo momento l’area sarà nella loro piena disponibilità.

**ARTICOLO 6**

La costruzione degli edifici nelle aree di cui al presente atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

* le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle indicate nel Piano attuativo, fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata o sovvenzionata così come stabilito dell’art. 16, comma 3, della L. 457/78 con successive modificazioni ed integrazioni nonché dai Decreti Ministeriali e delibere C.I.P.E. in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica e dalle relative determinazioni regionali. La tipologia degli alloggi dovrà essere minore o uguale a 95 mq utili e potrà essere derogata entro i limiti previsti dal combinato disposto dell’art. 5 della L. 2 luglio 1949, n. 408 e dall’art. 6 della L.R. n. 32/85 in analogia a quanto disposto per gli interventi di edilizia convenzionata di cui all’art. 18 del d.P.R. 380/2001, solo nel caso in cui siano previsti nuclei familiari con numero di persone maggiore o uguale a 6 per le quali l’alloggio di superficie pari a 95 mq è ritenuto non idoneo;
* i progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 270 giorni dalla data di stipulazione della convenzione, salvo tempi più stretti dettati dalle normative vigenti in funzione dei finanziamenti a copertura totale o parziale dei costi di realizzazione. I lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dalla data del Permesso di Costruire o di titolo abilitativo equipollente e completati entro il termine di validità del relativo titolo edilizio abilitativo. È fatta salva la facoltà di proroga che dovrà essere disposta dall’organo che ha disposto l’assegnazione nei casi di giustificata e comprovata forza maggiore in conformità all’art. 15 del d.P.R. 380/2001. I predetti termini sono stabiliti a pena di decadenza e risoluzione contrattuale;
* tutti i progetti finalizzati all’ottenimento del relativo titolo edilizio abilitativo, devono essere corredati di Quadro Tecnico Economico (QTE), strettamente correlato alle caratteristiche tecnico costruttive del fabbricato e nel rispetto dei massimali approvati con determinazione dell’Ass.to ai LL.PP. RAS per l’edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata;
* i proprietari degli alloggi acquisiti o realizzati nelle aree assegnate dal Comune, salvo per gravi e documentati motivi, hanno l’obbligo di occupare e risiedere negli alloggi, nonché di non locarli o sublocarli né di alienarli o cederne l’uso a terzi per cinque anni dalla data di acquisto o di completamento dell’alloggio documentata nel certificato di agibilità.

**ARTICOLO 7**

I vincoli di cui al presente atto, stipulato ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni e dell’art. 18 del Testo Unico dell’Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, commi 1, 4 e 5, hanno una durata di validità di anni 20 durante i quali i cessionari possono alienare o locare le unità immobiliari costruite solo alle condizioni di cui agli articoli seguenti.

**ARTICOLO 8**

La cessione o locazione degli alloggi, nel rispetto dei limiti temporali previsti dall’ultimo punto elenco del precedente art. 6, deve avvenire in favore di soggetti che abbiano gli stessi requisiti obbligatori per partecipare al Bando di Concorso in base al quale è stata aggiudicata la presente cessione, requisiti certificati dall’amministrazione comunale.

In caso di cessione degli alloggi entro i venti anni dalla data di stipulazione della convenzione, l’Amministrazione comunale ha diritto di prelazione e dovrà preliminarmente esprimersi sulla volontà di esercitarlo. Qualora l’Amministrazione comunale non voglia esercitare il diritto di prelazione o non si esprima entro 60 giorni dalla richiesta, la vendita dovrà essere disposta prioritariamente in favore dei soggetti utilmente in graduatoria. Questi ultimi, inoltre, dovranno formalmente esprimersi entro 60 giorni dalla proposta con la stipulazione dell’atto pubblico o atto preliminare.

Entro i vent’anni dalla data del presente atto, gli alloggi costruiti potranno essere alienati solamente a soggetti in possesso dei requisiti, di legge e regolamentari, relativamente al reddito e all’impossidenza, verificati dal Comune, per l’assegnazione di alloggi economici e popolari ed al prezzo, verificato dal Comune, calcolato secondo il criterio di cui al successivo art. 9.

È prevista la decadenza e la risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile in caso di cessione non autorizzata dell'unità immobiliare costruita sull’area ceduta.

L’inosservanza dei suddetti divieti comporta la decadenza dall’assegnazione con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, come prescritto dal Regolamento di assegnazione delle aree approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 4 maggio 2023.

Gli atti di cessione dovranno contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli ed i relativi termini derivanti dalla presente convenzione. In particolare, la parte acquirente subentra, nei confronti del Comune, nella stessa posizione giuridica del cessionario relativamente ai diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nella presente convenzione.

**ARTICOLO 10**

All’atto della cessione dell’alloggio, ove assentita, il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e parte venditrice sulla base dei criteri di cui al Regolamento di assegnazione delle aree approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 4 maggio 2023, art. 10, come di seguito specificato.

Il prezzo di cessione dell’unità immobiliare da applicare obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, riferito alla superficie complessiva (Sc), dovrà essere determinato come segue:

1. costo delle aree e relative spese generali nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la cessione dell'area;
2. costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definito in conformità alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti in materia e relativo alle opere di urbanizzazione previste dall’art. 4 della L. 847/64 e dall’art. 44 della L. 865/71 e secondo le tabelle parametriche comunali in relazione agli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura corrispondente al corrispettivo versato per la concessione dell'area.

In relazione ai punti n. 1 e 2 l’importo è pari a quello della presente cessione e in precedenza riportato;

1. costo base di costruzione, a metro quadrato di superficie complessiva (Sc), calcolato sulla base di quanto determinato periodicamente con decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. sulla base dei limiti massimi di costo dell'edilizia agevolata.

Qualora l’intervento sia di edilizia agevolata con il concorso del contributo statale o regionale si dovrà tener conto dei vincoli inderogabili di cui al decreto ministeriale o determinazione regionale di finanziamento degli interventi. Il corrispettivo di cessione calcolato come da Q.T.E. (ove prescritto) nel rispetto di cui al presente punto dovrà essere ridotto del contributo pubblico concesso, nel rispetto delle disposizioni regionali o nazionali di finanziamento;

1. una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle caratteristiche tecniche dell’unità immobiliare e per le spese generali comprese quelle di preammortamento, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute corrispondente ad una percentuale massima del costo di costruzione calcolato in conformità ai criteri stabiliti con la determinazione RAS di cui al precedente punto 3); l’applicazione delle percentuali di maggiorazione deve essere opportunamente supportata da documentazione tecnica o contabile a dimostrazione della sussistenza dei requisiti di cui alla Determinazione R.A.S. citata;
2. I.V.A. nella percentuale di legge, calcolata sul costo di costruzione, qualora dovuta.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, calcolato come sopra, è suscettibile di variazioni, con periodicità non inferiore al biennio, nel modo seguente:

* una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto fra l’indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale, riferito alla data di ultimazione dei lavori e l’indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione, riferito alla data di emanazione della determinazione dell'Assessorato ai LL.PP. della R.A.S. di approvazione del costo base di costruzione in vigore alla data di stipulazione della convenzione;
* una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione in base al rapporto tra l’indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di vendita e l’indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione riferito alla data di emanazione della determinazione dell'Assessorato ai LL.PP. della R.A.S. di approvazione del costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori;
* una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell’alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:
  + 1. dalla data di completamento del fabbricato, anche parziale se abitato, al 5° anno: **0%**;
    2. dal 6° anno e fino al ventesimo (con un massimo del 15%): **1% annuo**.

Tale percentuale potrà variare in più o in meno, nella misura di 1/5, in relazione all’effettivo stato di conservazione dell’edificio. In difetto di accordo tra le parti interessate sulla misura della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d’intesa tra le parti stesse e, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale.

Nell’ipotesi in cui il programma costruttivo sia assistito dal contributo dello Stato, della Regione, delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti Pubblici, il prezzo di vendita, come determinato nei precedenti commi, andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli enti sopraindicati.

Si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguentemente estinzione del diritto di proprietà nel caso di gravi e ripetute violazioni dell’obbligo di determinare i prezzi di cessione nella misura risultante dall’applicazione del criterio di cui al presente articolo.

Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

**ARTICOLO 11**

Entro il termine di vent’anni dalla data di stipulazione del presente atto, l’alloggio costruito potrà essere dato in locazione, solamente a soggetti in possesso dei requisiti di legge e regolamentari relativamente al reddito e all’impossidenza, verificati dal Comune, per l’assegnazione di alloggi economici e popolari. Il relativo canone iniziale, come anche le modalità per la sua revisione biennale, è calcolato secondo i criteri di cui al Regolamento di assegnazione delle aree approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 4 maggio 2023, art. 10.

Il canone di locazione iniziale non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell’unità immobiliare calcolato secondo i criteri di cui sopra. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.

Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:

Cr = C1 x I2/I1

dove:

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al comma primo;

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione.

La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza di valido certificato di agibilità.

Si avrà decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e conseguentemente estinzione del diritto di proprietà nel caso di gravi e ripetute violazioni dell’obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall’applicazione del criterio di cui al presente articolo.

Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il periodo di durata della convenzione.

**ARTICOLO 12**

Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori ai limiti indicati negli articoli precedenti sono nulli per la parte eccedente i limiti stessi.

La nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque ne abbia interesse.

**ARTICOLO 13**

In tutti i casi di decadenza/risoluzione sarà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo di assegnazione, salvi i maggiori danni. Nel caso di cooperative o imprese o raggruppamento di cittadini autocostruttori la penale deve essere proporzionata alle unità immobiliari per le quali è stata applicata la decadenza e conseguente risoluzione contrattuale. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dall’acquirente decaduto, ed in caso di mancato accordo, da un terzo, in funzione di arbitro, nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari, su istanza della parte più diligente. Le spese della stima peritale saranno detratte dall'indennità.

La risoluzione dell'atto di cessione si verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma Codice Civile quando il Comune dichiara di valersi della clausola risolutiva. La risoluzione comporta il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune che acquisisce anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata salvo il versamento in favore del cessionario decaduto della minor somma tra lo speso ed il migliorato.

**ARTICOLO 14**

Per quanto non espressamente indicato nella presente convenzione e, nella fattispecie applicabile, si rimanda ai contenuti del Regolamento di assegnazione delle aree approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 12 marzo 2018 come aggiornato con deliberazione stesso organo n. 17 del 31 luglio 2023 che i cessionari dichiarano di conoscere perfettamente.

**ARTICOLO 15**

Il presente atto viene registrato e trascritto a spese dei cessionari che invocano i benefici previsti dal comma 60 dell’articolo 3 della Legge n. 662/96 e dal d.P.R. n. 601/73 e cioè la registrazione in misura fissa nonché l’esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale in virtù del comma 4-ter dell’art. 20 della L. 11 novembre 2014, n. 164.

La parte cessionaria dichiara, di aver ricevuto in forma scritta, dal notaio rogante il preventivo di spesa comprensivo di imposte e onorario, conformemente all'art. 9, comma 4, della Legge 24 marzo 2012 n. 27, come modificato dall'art. 1, comma 150, della Legge 4 agosto 2017 n. 124.

I comparenti, resi edotti dal notaio rogante, del contenuto dell'articolo 1, comma 63, lettera c), della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, così come modificato dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124, dispensano il notaio da ogni adempimento in merito ed in particolare dal deposito del prezzo nel conto dedicato del notaio rogante.

**ARTICOLO 16**

Il Comune di Monserrato garantisce dei terreni trasferiti la proprietà, la disponibilità, libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti concordemente riconoscono di aver esonerato me notaio dalle indagini ipotecarie riguardanti gli immobili in oggetto per avere piena conoscenza della loro situazione giuridica.

Il possesso di quanto in oggetto viene dato da oggi: da tale  
data quindi vantaggi ed oneri saranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

Ai sensi del secondo comma dell’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto, sotto la lettera A), il certificato di destinazione urbanistica delle aree, rilasciato in data \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ dal Comune di Monserrato, previa dichiarazione fattami dai comparenti che alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

**La parte cedente dichiara che le aree in oggetto non ricadono in territorio interessato da incendio** o comunque sottoposto al vincolo di cui alla legge 353/2000, recante disposizioni per fronteggiare il rischio di incendi.

Ai sensi e per gli effetti della L. 19 maggio 1975 n. 151 il Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dichiarano di essere celibe/coniugato con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in regime di comunione/separazione legale dei beni.

**Articolo 17**

Per l'osservanza di quanto sopra, le parti eleggono domicilio come in comparsa obbligandosi come per legge.

In ottemperanza alle disposizioni del d.Lgs. 231/2007, del d.lgs. 196/2003, così come modificato dal regolamento UE 2016/79 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, e successive modificazioni e integrazioni, e del d.Lgs. n. 90/2017, i comparenti confermano le informazioni riportate nell’atto e rendono le seguenti dichiarazioni, assumendosi la piena responsabilità della veridicità del contenuto delle stesse. In particolare, ai sensi dell'art. 22 del d.Lgs. 231/2007, i comparenti:

- confermano la veridicità delle proprie generalità indicate in comparsa, la autenticità e la validità dei documenti di identità esibiti;

- confermano che l’attività principale dagli stessi svolta è quella indicata in comparsa;

- dichiarano di essere titolari effettivi della operazione negoziale in oggetto e di non agire per terzi soggetti, ad eccezione delle persone fisiche, società o altre entità collettive eventualmente indicate in comparsa, delle quali, in ogni caso, hanno la prescritta rappresentanza come indicato in comparsa e come si evince dai documenti prodotti e dalle risultanze dei Pubblici Registri;

- dichiarano che lo scopo della operazione è quello indicato nel corpo dell’atto;

- dichiarano che il valore della operazione è quello indicato nel corpo dell’atto;

- dichiarano che l’operazione richiede impiego di denaro;

- gli aventi causa dichiarano che i fondi provengono dalla propria attività lavorativa e da risparmi personali.

#### In particolare, i comparenti, oltre a confermare i dati soprariportati, consapevoli delle sanzioni penali già previste dal Dlgs. n. 231/2007 (così come modificato dalla Legge 25 maggio 2017 n. 90 in attuazione della IV Direttiva Antiriciclaggio UE 2015/859):

- dichiarano di aver fornito al Notaio tutte le informazioni necessarie ed aggiornate delle quali gli stessi sono a conoscenza al fine di consentire allo stesso di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela;

- dichiarano che l'operazione effettuata non ha scopo o natura diversi rispetto a quelli che risultano dal presente atto e che in generale le informazioni fornite al notaio ai fini dell'adeguata verifica imposta dalla legge sono aggiornate e veritiere;

- dichiarano di non costituire “Persona Politicamente Esposta” ex d.lgs n. 231/2007, né familiare di persona politicamente esposta, né soggetto con il quale le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami, secondo la definizione riportata dalla predetta normativa;

- autorizzano il trattamento dei dati della presente dichiarazione e di quelli forniti all’Ufficio (essendo comunque edotti che il Notaio è "titolare del trattamento" dei "dati personali" ed è autorizzato al loro trattamento con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 e successive modifiche e integrazioni);

- prestano il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali e/o sensibili in relazione al presente atto, nonché alla comunicazione dei dati medesimi che il sottoscritto ufficiale rogante effettuerà nei casi previsti dalla legge a soggetti pubblici, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio.

Scritto con strumento informatico a norma di legge da persona di mia fiducia su \_\_\_\_\_\_\_\_\_ pagine, pari a n. \_ fogli di carta resa legale ed è sottoscritto come per legge.

**I CESSIONARI**

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DELL’AREA TECNICA**

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(L’UFFICIALE ROGANTE)**