

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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 € _____ (_____)

REPUBLICA 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 au-

torizzata 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'assi-

stenza di testimoni, ai quali i componenti, d'accordo tra loro

e con il mio assenso, hanno dichiarato di rinunciare, si sono

costituiti personalmente:

➤ per la parte pubblica: il dott. ing. nato

a _____ il _____, Responsabile del Set-

tore III "Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive,

SUAPE" del Comune di Monserrato, il quale mi dichiara di

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

_____;

• il Sig./la Sig.ra _____, nato/a a _____

_____ (Prov. _____) il ____ ____, residente

in _____ (____), CAP _____, via _____

_____ n. _____, professione _____, codice fiscale

_____, stato civile _____, in regime di

_____;

Detti componenti 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 residen-

ziale 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 Pro-

duttive, SUAPE” Reg. Gen. n. ____ del ____ 20__;

➤ il Comune di Monserrato è divenuto proprietario delle aree

oggetto della presente cessione a seguito di acquisizione bo-

naria con atto a rogito del Segretario Comunale (Notaio)

_____, Rep. n. _____, in data _____.____.

registrato a _____ il _____.____ al n. _____,

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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 en-

trate 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 di-

cembre 2021 è stata definitivamente approvata la variante ur-

banistica 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’as-*

segnazione delle aree e degli alloggi residenziali a soggetti

aventi i requisiti per l’accesso all’edilizia agevolata-con-

venzionata e, in particolare, i requisiti che devono avere i

soggetti destinatari degli interventi in regime di edilizia

agevolata-convenzionata. Regolamento che è da intendersi in-

tegralmente richiamato e recepito nel presente atto per quanto

non specificatamente riportato. Con la stessa deliberazione

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	del Consiglio Comunale n. 17/2023 è stato approvato il corri-	
	spettivo di cessione del presente lotto;	
	➤ con determinazione del Responsabile del Settore III “Urba-	
	nistica, 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 sta-	
	bilito 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	
	- 5 -	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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:

- a) 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;
b) del costo delle opere di urbanizzazione primaria pari a €

	<p>Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”</p> <p>68.600,00 (euro sessantottomilaseicento/00), pari a € 17,15</p>	
	a metro cubo edificabile;	
	c) del costo delle opere di urbanizzazione secondaria pari a	
	€ 30.120,00 (euro trentamilacentoveventi/00), pari a € 7,53	
	a metro cubo edificabile;	
	d) delle spese generali, compreso arrotondamento, per l’at-	
	tuazione del Piano attuativo pari a € 8.880,00 (euro otto-	
	milaottocentoottanta/00), pari a € 2,22 a metro cubo edi-	
	ficabile, 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 Monser-	
	rato, 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 asse-	
	gnazione delle aree, come segue:	
	1) € _____, __ (_____euro) (oltre interessi) en-	
	tro 12 mesi dalla data di stipulazione della presente conven-	
	zione;	
	- 7 -	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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 rinunciare

all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto.

ARTICOLO 4

Per la somma residua i cessionari hanno costituito con la

società _____ in data _____ regolare po-

lizza fidejussoria n. _____ dell'importo di € _____, __

(_____euro).

ARTICOLO 5

I cessionari possono entrare in possesso dell'area immediata-

mente e da questo momento l'area sarà nella loro piena

	<p>Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”</p> <p>disponibilità.</p>	
	<p style="text-align: center;">ARTICOLO 6</p>	
	<p>La costruzione degli edifici nelle aree di cui al presente</p>	
	<p>atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p>	
	<p>➤ le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici</p>	
	<p>da realizzare sono quelle indicate nel Piano attuativo, fatte</p>	
	<p>salve le possibilità di modifica espressamente previste e com-</p>	
	<p>patibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi</p>	
	<p>di edilizia residenziale pubblica agevolata o sovvenzionata</p>	
	<p>così come stabilito dell’art. 16, comma 3, della L. 457/78 con</p>	
	<p>successive modificazioni ed integrazioni nonché dai Decreti</p>	
	<p>Ministeriali e delibere C.I.P.E. in materia di interventi di</p>	
	<p>edilizia residenziale pubblica e dalle relative determinazioni</p>	
	<p>regionali. La tipologia degli alloggi dovrà essere minore o</p>	
	<p>uguale a 95 mq utili e potrà essere derogata entro i limiti</p>	
	<p>previsti dal combinato disposto dell’art. 5 della L. 2 luglio</p>	
	<p>1949, n. 408 e dall’art. 6 della L.R. n. 32/85 in analogia a</p>	
	<p>quanto disposto per gli interventi di edilizia convenzionata</p>	
	<p>di cui all’art. 18 del d.P.R. 380/2001, solo nel caso in cui</p>	
	<p>siano previsti nuclei familiari con numero di persone maggiore</p>	
	<p>o uguale a 6 per le quali l'alloggio di superficie pari a 95</p>	
	<p>mq è ritenuto non idoneo;</p>	
	<p>➤ i progetti edilizi devono essere presentati perentoria-</p>	
	<p>mente entro 270 giorni dalla data di stipulazione della con-</p>	
	<p>venzione, salvo tempi più stretti dettati dalle normative</p>	
	<p style="text-align: center;">- 9 -</p>	

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	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 ter-	
	mine 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 giu-	
	stificata 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 caratte-	
	ristiche 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 mo-	
	tivi, 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.	
	- 10 -	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	possesso dei requisiti, di legge e regolamentari, relativa-	
	mente 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 Consi-	
	glio 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 su-	
	bentra, nei confronti del Comune, nella stessa posizione giu-	
	ridica 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.	
	- 12 -	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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;

3. 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

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	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 na-	
	zionali di finanziamento;	
	4. una maggiorazione dei costi di cui sopra in funzione delle	
	caratteristiche tecniche dell’unità immobiliare e per le	
	spese generali comprese quelle di preammortamento, proget-	
	tazione e finanziamento effettivamente sostenute corri-	
	spondente ad una percentuale massima del costo di costru-	
	zione calcolato in conformità ai criteri stabiliti con la	
	determinazione RAS di cui al precedente punto 3); l’appli-	
	cazione delle percentuali di maggiorazione deve essere op-	
	portunamente supportata da documentazione tecnica o conta-	
	bile a dimostrazione della sussistenza dei requisiti di	
	cui alla Determinazione R.A.S. citata;	
	5. 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 in-	
	feriore 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	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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 fab-

bricato residenziale riferito alla data di vendita e l'in-

dice 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 de-

prezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno

stato di normale conservazione, secondo le seguenti moda-

lità:

a) dalla data di completamento del fabbricato, anche parziale

se abitato, al 5° anno: **0%;**

b) 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

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	sulla misura della variazione della percentuale di deprezza-	
	mento, 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 conseguen-	
	temente 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 crite-	
	rio 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 lo-	
	cazione, solamente a soggetti in possesso dei requisiti di	
	legge e regolamentari relativamente al reddito e all’impossi-	
	denza, 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	
	- 16 -	

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	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 ag-	
	giuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gra-	
	vanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30%	
	del canone di locazione.	
	Il canone di locazione, suscettibile di revisione con perio-	
	dicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la	
	seguente formula:	
	$Cr = C1 \times I2/I1$	
	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 conseguen-	
	temente 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	
	- 17 -	

	<p>Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”</p> <p>dall’applicazione del criterio di cui al presente articolo.</p>	
	Le limitazioni di cui al presente articolo vigono per tutto il	
	periodo di durata della convenzione.	
	<p style="text-align: center;">ARTICOLO 12</p>	
	Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di loca-	
	zione 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.	
	<p style="text-align: center;">ARTICOLO 13</p>	
	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 con-	
	trattuale. Le opere totalmente o parzialmente realizzate sa-	
	ranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla	
	base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti	
	nominati rispettivamente dal Comune e dall’acquirente deca-	
	duto, 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	
	<p style="text-align: center;">- 18 -</p>	

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	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 conven-	
	zione e, nella fattispecie applicabile, si rimanda ai conte-	
	nuti 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 perfet-	
	tamente.	
	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’esonazione	
	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	
	- 19 -	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

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, rila-

sciato in data ____ dal Comune di Monserrato,

previa dichiarazione fattami dai comparenti che alla data del

rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti

urbanistici.

	<p>Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”</p> <p>La parte cedente dichiara che le aree in oggetto non ricadono</p>	
	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 ce-	
	libe/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;	
	- 21 -	

	Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”	
	- 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 col-	
	lettive 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 ri-	
	sultanze 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 sopra-	
	riportati, 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 cono-	
	scenza 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	
	- 22 -	

Allegato 3) al Bando: “Schema di convenzione per la cessione delle aree in proprietà”

➤ _____

➤ _____

➤ _____

IL RESPONSABILE DELL’ AREA TECNICA

➤ _____

(L’ UFFICIALE ROGANTE)