

# COMUNE DI NURAMINIS

(Provincia di Cagliari)

REP.N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, DI  
AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA,  
INSISTENTE NEL PIANO DI ZONA, APPROVATO IN BASE ALLA LEGGE  
18.04.1962 N. 167 ED ALLA LEGGE 22.10.1971 N. 865**

## REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciasette, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, alle ore \_\_\_\_\_,  
in Nuraminis, presso l'Ufficio del Segretario Generale, sito nel Palazzo  
Comunale, P.zza Municipio n. 1, la Dott.ssa Rosa DAMIANO Segretario  
Generale del Comune di Nuraminis, autorizzata a rogare gli atti nella forma  
pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, avanti a me si sono  
costituiti i Signori:

1) Ing. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_,  
Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Nuraminis che interviene nel  
presente atto in nome e per conto del Comune di Nuraminis (avente C.F.  
82002130928, Partita IVA 0104369022), ove domicilia per ragioni d'ufficio e  
che rappresenta in forza dell'art. 109, comma 2, del D. Lgs 18 agosti, 2000, n.  
267, e del Decreto del Sindaco n. \_\_\_\_ del 00/00/\_\_\_\_ denominato anche  
"Comune" nel proseguo del presente atto.=====

2) il/la Sig./Sig.ra: \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ nella via \_\_\_\_\_,  
codice fiscale \_\_\_\_\_, di professione \_\_\_\_\_, stato civile \_\_\_\_\_

|  |                                                                                    |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                    |  |
|  | _____ , di seguito denominato anche parte                                          |  |
|  | acquirente;=====                                                                   |  |
|  | Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario comunale sono         |  |
|  | certa, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto         |  |
|  | segue:=====                                                                        |  |
|  | - con determinazione n. ____ del _____.2017 del Responsabile dell'Area             |  |
|  | Tecnica del Comune di Nuraminis veniva approvato il Bando per                      |  |
|  | l'assegnazione dei lotti del PEEP di "Santu Antine in Villagrecia" costituito ai   |  |
|  | sensi della Legge 865/1971 e successive modificazioni, ed espropriato ai sensi     |  |
|  | del Titolo II della stessa Legge;=====                                             |  |
|  | - il/la Sig./Sig.ra _____ presentava istanza di partecipazione al                  |  |
|  | suddetto Bando al Comune di Nuraminis per ottenere la cessione in proprietà        |  |
|  | di _____ un'area _____ edificabile;                                                |  |
|  | ===== - con                                                                        |  |
|  | verbale della Commissione n. ____ del _____.2017 veniva approvata la               |  |
|  | graduatoria preliminare per l'assegnazione delle aree suddette; =====              |  |
|  | - con successiva determinazione n. ____ del _____.2017 del Responsabile            |  |
|  | dell'Area tecnica veniva approvata la graduatone definitiva per l'assegnazione     |  |
|  | delle suddette aree; =====                                                         |  |
|  | - tale cessione veniva determinata e seguito di Delibera di Consiglio              |  |
|  | Comunale n. ____ del _____.2017;                                                   |  |
|  | -----TUTTO CIO' PREMESSO-----                                                      |  |
|  | volendosi ora determinare le norme e condizioni che debbono regolare il            |  |
|  | contratto di che trattasi, i predetti comparenti, previa ratifica e conferma della |  |
|  | narrativa che precede che dichiarano parte integrante e sostanziale del            |  |

presente contratto, convengono e stipulano quanto segue:=====

#### Articolo 1 - Consenso e oggetto

Il Comune di Nuraminis, come sopra rappresentato, vende e trasferisce con ogni obbligo di legge ai Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che in buona fede accettano ed acquistano, il diritto di proprietà sul seguente immobile sito in Comune di Nuraminis, frazione di Villagreca, e precisamente: terreno edificabile, esteso per \_\_\_\_\_ metri quadrati ( \_\_\_\_\_ mq), con accesso dalla via \_\_\_\_\_, ricadente in una zona classificata "C4" di espansione residenziale dotata di strumento attuativo approvato e convenzionato nel Piano Urbanistico Comunale vigente denominata "PEEP, Villagreca Santu Antine" ex Legge 167/1962. L'area è contraddistinta come lotto numero \_\_\_\_ (in lettere) identificato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio \_\_\_\_\_, mappale in cifre (in lettere), di mq. in lettere (in cifre) reddito dominicale euro \_\_\_\_\_, reddito agrario euro \_\_\_\_\_, mappale in cifre (in lettere) di mq. in lettere (in cifre) reddito dominicale \_\_\_\_\_, reddito agrario euro \_\_\_\_\_ e confinante a nord con il prolungamento della strada pubblica Via \_\_\_\_\_, a est con il lotto \_\_\_\_ da assegnare, a sud con il lotto \_\_\_\_ di proprietà di \_\_\_\_\_ e a ovest con il piano di Lottizzazione di proprietà dei Sigg. \_\_\_\_\_. I dati sopradescritti emergono dal frazionamento redatto dal \_\_\_\_\_ ed approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari con prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ conservato agli atti di questo Comune. Ai fini e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 380/2001, il Responsabile del Servizio tecnico consegna a me Segretario Comunale, che lo ritiro ed allego sub lett. A) al presente atto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. \_\_\_\_ rilasciato dal Comune di Nuraminis in data \_\_\_\_\_

|  |                                                                                               |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                               |  |
|  | <u>      /      /      </u> . relativo al terreno compravenduto. La parte venditrice dichiara |  |
|  | che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni agli                       |  |
|  | strumenti urbanistici vigenti.=====                                                           |  |
|  | Articolo 2 – Precisazioni dell’oggetto                                                        |  |
|  | 1. Quanto trasferito con il presente atto viene venduto a corpo e non a misura                |  |
|  | nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, la parte                  |  |
|  | acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare con ogni accessorio.                      |  |
|  | accessione, dipendenza pertinenza e con tutti i diritti attivi e passivi che                  |  |
|  | emergono dal titolo di provenienza di cui in prosieguo.---                                    |  |
|  | 2. La parte acquirente dà atto di essere in possesso dei requisiti soggettivi ed              |  |
|  | oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi                  |  |
|  | economici e popolari e di avere prodotto la documentazione relativa.                          |  |
|  | La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto                    |  |
|  | della presente convenzione fa parte di area destinata ad edilizia residenziale                |  |
|  | economica e popolare ai sensi della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive                      |  |
|  | modificazioni.                                                                                |  |
|  | 3. La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni e i vincoli di              |  |
|  | legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione            |  |
|  | di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in              |  |
|  | oggetto.                                                                                      |  |
|  | 4. L'alloggio costruito sull'area ceduta in proprietà non potrà essere alienato a             |  |
|  | nessun titolo né su di esso si può costituire alcun diritto reale di godimento                |  |
|  | per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio del permesso di                 |  |
|  | costruire.                                                                                    |  |
|  | 5. Decorsi dieci anni dal rilascio del suddetto permesso di costruire                         |  |
|  |                                                                                               |  |

l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinate ai sensi dell'articolo 16 della Legge 22.10.1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.

6. Decorso venti anni dal rilascio del permesso di costruire, il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con il solo obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione rivalutato sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvede a versarlo al Comune.

La concretizzazione dei precedenti punti 4, 5, e 6 è subordinata al rilascio del certificato d'agibilità.

7. L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio del certificato di agibilità. Da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma di cui al precedente punto 6 l'alloggio può essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo i criteri stabiliti al precedente punto

5. Il versamento della somma suddetta può essere effettuato, decorso il

|  |                                                                                  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                  |  |
|  | termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune                   |  |
|  | indipendentemente dalla vendita dell'alloggio. Dal momento in cui la somma       |  |
|  | è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario  |  |
|  | può dare l'alloggio in locazione a chiunque e il relativo canone sarà stabilito  |  |
|  | contrattualmente con il locatario, ai sensi delle leggi vigenti in materia.      |  |
|  | Gli atti compiuti in violazione delle suddette disposizioni sono nulli; tale     |  |
|  | nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia        |  |
|  | interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.                         |  |
|  | 8. Le parti convengono che le opere di urbanizzazione inerenti alla              |  |
|  | lottizzazione di cui l'area in oggetto sono quelle indicate nel vigente piano di |  |
|  | zona.                                                                            |  |
|  | Articolo 3 - Prescrizioni edilizie                                               |  |
|  | La costruzione dell'edificio sull'area ceduta in proprietà dovrà avvenire        |  |
|  | secondo le seguenti prescrizioni:                                                |  |
|  | 1. le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa        |  |
|  | vigente, al progetto plani volumetrico al regolamento edilizio e alle NTA del    |  |
|  | Comune di Nuraminis, l'istanza di permesso di costruire sarà presentata per      |  |
|  | l'approvazione entro centocinquanta (150) giorni dalla stipula della presente;   |  |
|  | 2. la comunicazione d'inizio lavori dovrà essere presentata entro un anno dal    |  |
|  | rilascio del permesso di costruire e i lavori dovranno essere ultimati entro e   |  |
|  | non oltre tre anni dalla comunicazione d'inizio lavori;                          |  |
|  | Il responsabile dell'ufficio tecnico, in base ad accertate cause di forza        |  |
|  | maggiore, potrà concedere proroghe per i termini iniziali e finali.              |  |
|  | L'inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, comporta la            |  |
|  | risoluzione dell'atto di cessione con facoltà dell'amministrazione di trattenere |  |
|  |                                                                                  |  |

una somma pari al 10% del prezzo di cessione, salvo maggiori danni.

In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la risoluzione dell'atto di vendita limitatamente ai lotti non ancora edificati o parzialmente edificati.

In tal caso al momento della cessione ad un terzo acquirente dell'area stessa, le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente. Le spese della stima saranno detratte dall'indennità.

#### Articolo 4 - Penalità

È comunque vietata, salvo previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata. In caso di inosservanza del suddetto divieto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione dell'area in proprietà ed il terreno e le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. In questo caso il Comune applicherà una penale pecuniaria a carico dell'inadempiente pari al trenta per cento del prezzo di cessione dell'area. Dall'indennizzo saranno detratte le spese occorrenti per la stima.

#### Articolo 5 - Prezzo

Il prezzo della presente vendita è stato fra le parti convenuto ed accettato in complessivi euro **in cifre (in lettere)** ed è stato stabilito ai sensi della **Deliberazione CC n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_**, secondo i seguenti criteri.

- euro **in cifre (in lettere)** al metro quadro calcolato tenendo conto delle quota parto del prezzo globale di espropriazione dell'intero comparto.

- euro **in cifre (in lettere)** al metro cubo calcolato tenendo conto della quota

parte del costo globale delle opere di urbanizzazione relative all'intero comparto già realizzate e da realizzarsi a cura del Comune.

Il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con bonifico bancario sul conto corrente \_\_\_\_\_ del Banco di Sardegna intestato al Comune di Nuraminis effettuato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ di euro **in cifre (in lettere)** pari al 10% del prezzo dell'area versato a titolo di caparra e in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ di euro **in cifre (in lettere)** pari al \_\_\_\_% del prezzo dell'area.

Quanto ai restanti euro **in cifre (in lettere)** pari al \_\_\_\_% del prezzo dell'area, la parte acquirente si obbliga nei confronti della parte venditrice, che accetta, a corrisponderli in numero \_\_\_\_ rate di importo euro **in cifre (in lettere)**, con scadenze il \_\_\_\_\_. Su questi ultimi ratei decorreranno, a partire dalla stipulazione della presente convenzione, gli interessi legali. Così regolato il pagamento del prezzo la parte venditrice dichiara di rinunciare all'ipoteca legale ai sensi dell'art. 2834 del Codice civile, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il compratore decade dal diritto di proprietà, salvi i maggiori danni. Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune, dall'acquirente decaduto e dal terzo acquirente subentrante, al momento del subentro. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Nell'eventualità l'aggiudicatario, per motivi personali, rinunci all'area già assegnata, la somma pari a euro **in cifre (in lettere)** sarà trattenuta dall'amministrazione, mentre la differenza delle somme già versate sarà



restituita nelle forme previste dall'ordinamento dell'Ente.

L'area oggetto di rinuncia sarà riacquisita al patrimonio disponibile dell'Ente con atto del C.C. e sarà riassegnata ad aventi diritto.

#### Articolo 6 - Possesso ed effetti

Gli effetti attivi e passivi del presente atto si producono con l'esecutività della presente convenzione. Il concessionario entrerà in possesso dell'area al momento in cui la presente convenzione diventerà esecutiva.

#### Articolo 7 - Provenienza

Il Comune di Nuraminis dichiara di essere legittimo proprietario dell'area oggetto di cessione, tuttora di sua assoluta ed esclusiva proprietà per essere pervenuta a seguito del perfezionamento della procedura espropriativa con atto a rogito del Dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_ racc.\_\_\_\_, Registrato a Cagliari al n. \_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e trascritto a Cagliari in data \_\_\_\_\_, casella \_\_\_\_\_ articolo \_\_\_\_\_.

La parte venditrice garantisce di quanto venduto la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed ipoteche volendo in caso contrario risponderne come per legge.

#### Articolo 8 - Regime patrimoniale della famiglia

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19.05.1975 n. 151, i Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dichiarano di essere coniugati *oppure* il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara di non essere coniugato/a..

#### Articolo 9 - Dichiarazioni delle parti

Le parti contraenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ad sensi del D.P.R. n. 445/2000, che non si sono avvalsi dell'opera di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Le parti dichiarano inoltre:

- Che tra loro non sussistono vincoli o rapporti di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

Le parti dichiarano di assumere ogni responsabilità in ordine alle dichiarazioni di cui al presente atto.

#### Articolo 10 — Dichiarazioni fiscali e spese

Tutte le spese inerenti e susseguenti al presente contratto sono a carico della parte acquirente, senza diritto di rivalsa.

Il presente atto viene trascritto a spese dell'acquirente che invoca i benefici previsti dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, dal comma 60 dell'art. 3 della Legge 662/96 e dell'art. 32, comma 2, del DPR 601/73 e pertanto la registrazione in misura fissa e l'esenzione dalle imposte di trascrizione e catastali.

Le parti mi hanno espressamente dispensato dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali relativamente a quanto in oggetto e dichiarano di avervi proceduto autonomamente.

E richiesto, io Segretario rogante, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza. Dopo di che, il contratto e gli allegati vengono firmati dai signori contraenti e da me Segretario rogante. Questo atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia occupa numero \_\_\_\_ pagine oltre quanto sin qui.

Comune di Nuraminis

\_\_\_\_\_;

Signori, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

Il Segretario Comunale

---