

Repertorio n.

Raccolta n.

Schema di convenzione ex art. 35 della L. 22.10.1971 n° 865 e  
ss.mm.ii. per la cessione del diritto di proprietà dei lotti  
residenziali compresi nel Piano per l'Edilizia Economica e  
Popolare "Sa Perda Bianca", Carbonia 2.

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Importo contrattuale € \_\_\_\_\_ (Euro  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_)

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese  
di \_\_\_\_\_, in Carbonia, nella casa comunale, sita nella  
Piazza Roma, n° 1,

**giorno mese anno**

Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Segretario e  
Ufficiale Rogante del Comune di Carbonia, espressamente auto-  
rizzata 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: l'ing. \_\_\_\_\_ nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, Dirigente del Settore II "Uf-  
ficio Patrimonio" del Comune di Carbonia, il quale mi dichiara  
di intervenire nel presente atto in nome e per conto del Comune  
di Carbonia, Codice fiscale n. 81001610922 - in forza dei

poteri a lui conferiti con il Decreto Sindacale protocollo n°

\_\_\_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_, 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. \_\_\_\_\_, pro-

fessione \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_,

stato civile \_\_\_\_\_, in regime di \_\_\_\_\_;

• il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ((PROV.\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente in

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), CAP \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, pro-

fessione \_\_\_\_\_, 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 Carbonia istanza per l'ottenimento della concessione in

diritto di proprietà di un lotto di terreno edificabile de-

stinato ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare

ai sensi della L. 18.4.1962 n° 167 e ss.mm.ii., nonché della

L. 22.10.1971 n° 865 e ss.mm.ii.;

➤ i predetti cessionari hanno titolo all'assegnazione in base alla graduatoria approvata con determinazione del Dirigente del Settore II "Ufficio Patrimonio" n° \_\_\_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_.;

➤ il Comune di Carbonia è divenuto proprietario delle aree oggetto della presente cessione in virtù di atto stipulato a rogito:

- del Notaio Vittorio Loriga, in data 3 ottobre 1990 rep. 238844 racc. 15072, registrato a Cagliari in data 23 ottobre 1990 al n. 7871, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 25 ottobre 1990, R.G. n. 27358, R.P. n. 18884;

➤ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 245 del 10.02.1988, avente ad oggetto "Approvazione lottizzazione Sa Perda Bianca" è stata approvata la lottizzazione denominata "Sa Perda Bianca"

➤ con deliberazione di Giunta Comunale n. 750 del 27/06/1989 veniva approvata definitivamente la lottizzazione denominata "Sa Perda Bianca";

➤ con deliberazione di Giunta comunale n. 369 del 03/04/1990, ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/01/1991, veniva localizzata all'interno della lottizzazione denominata "Sa Perda Bianca" un'area da destinare ad edilizia economico popolare ai sensi della legge n. 167/1962 e veniva assegnata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, commi 2

e 3, alla società Rinascita cooperativa Edilizia a.r.l. in

diritto di superficie un'area complessiva di mq 24.333 ed in

diritto di proprietà circa mq 14.942;

➤ sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n.

369/1990 sono state stipulate tra il Comune di Carbonia e la

Cooperativa:

- Convenzione per la concessione in diritto di superficie

rep. 238845/15073 del 03/10/1990;

- Convenzione per la concessione in diritto di proprietà

rep. 238846/15074 del 03/10/1990;

➤ Secondo quanto previsto nelle succitate convenzioni, la

società Rinascita cooperativa edilizia a.r.l. si impegnava a

realizzare l'intervento di edilizia abitativa e le opere di

urbanizzazione primaria

➤ Con nota prot. n. 11678 del 19/04/2007 (rep. notifica n.

279 del 2007) l'ufficio Patrimonio/Espropri/Politiche della

Casa, accertato l'inadempimento della società Rinascita coo-

perativa edilizia a.r.l., ha emanato nei suoi confronti il

Provvedimento di decadenza dell'assegnazione del diritto di

superficie nel Piano di Zona "Sa Perda Bianca, Carbonia 2"

disponendo il rilascio delle corrispondenti aree in favore del

Comune;

➤ Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del

12/03/2012 recante "Approvazione schema definitivo di atto

transattivo Comune di Carbonia/Coop Rinascita - Piano di Zona

Carbonia 2" è stato dato mandato al Dirigente al Patrimonio affinché provveda alla stipula dell'atto pubblico di transazione e al Dirigente del Servizio Tecnico, affinché provveda, successivamente alla stipula del contratto, alla redazione del progetto di completamento delle urbanizzazioni nel P.d.Z. "Sa Perda Bianca, Carbonia 2", quantificando i costi di urbanizzazione, per poi poter procedere, alla pubblicazione del bando pubblico ai fini dell'assegnazione della aree PEEP agli aventi diritto;

➤ Il Comune di Carbonia e la società Rinascita cooperativa edilizia a.r.l., con atto transattivo rep. n. 23148 del 19/03/2012, a rogito del Dott. Giuseppe Werther Romagno, notaio in Carbonia, registrato ad Iglesias il 20/03/2013 al n. 853 serie 1, pubblicato alla Conservatoria di Cagliari il 21/03/2012 Reg. Gen. N. 7564, hanno inteso transigere la controversia insorta tra le parti a seguito della revoca della cessione delle aree, il Comune di Carbonia ha acquisito la proprietà di aree costituenti lotti edificabili nell'ambito del Piano di Zona "Sa Perda Bianca, Carbonia 2";

➤ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 02.08.2011, avente ad oggetto "Variante al piano di zona "Sa Perda Bianca"", è stata approvata una variante sostanziale al Piano di Zona "Sa Perda Bianca"

➤ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 29/04/2005, è stato approvato il "Regolamento Comunale per la

*concessione in diritto di superficie e per la cessione in*

*proprietà delle aree ricadenti nei piani per l'edilizia eco-*

*nomica e popolare (P.E.E.P.) e nei piani ad essi assimilati"*

*del Comune di Carbonia;*

➤ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del

26/02/2014 è stata approvata un'integrazione al "Regolamento

*Comunale per la concessione in diritto di superficie e per la*

*cessione in proprietà delle aree ricadenti nei piani per l'edi-*

*lizia economica e popolare (P.E.E.P.) e nei piani ad essi*

*assimilati" del Comune di Carbonia;*

➤ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del

25/07/2023 è stato integrato e modificato il "Regolamento Co-

*munale per la concessione in diritto di superficie e per la*

*cessione in proprietà delle aree ricadenti nei piani per l'edi-*

*lizia economica e popolare (P.E.E.P.) e nei piani ad essi*

*assimilati" (da qui in poi "Regolamento");*

➤ Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del

23.06.2014, il Consiglio Comunale ha individuato, quali tipo-

logie di operatori aventi titolo all'assegnazione delle aree

ricomprese nel Piano per l'edilizia economica e popolare "Sa

Perda Bianca - Carbonia 2" la categoria "Singoli Cittadini" in

via preferenziale e successivamente quella "Imprese di costru-

zione e loro consorzi" previa procedura ad evidenza pubblica;

➤ con determinazione del Dirigente del Settore II "Ufficio

Patrimonio" n. 250 del 06.09.2023, è stato approvato il bando

per l'assegnazione dei lotti di cui alla variante al Piano di

Zona su citata. Il bando è stato pubblicato in data 08.09.2023

e il termine ultimo per la presentazione delle istanze era il

09.10.2023;

➤ con la medesima determinazione del Dirigente del Settore

II "Ufficio Patrimonio" n° 250 del 06.09.2023, che si richiama

integralmente pur non essendo materialmente allegata, 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 e sostanziale del presente atto.

#### ARTICOLO 2

Il Comune di Carbonia, come sopra rappresentato, ai sensi e

per gli effetti della L. 22.10.1971 n° 865 e ss.mm.ii. concede

ai Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il diritto di proprietà sull'area edifica-

bile in località Sa Perda Bianca - Carbonia 2 della superficie

di mq \_\_\_\_\_, individuato come lotto n° \_\_\_\_\_ e precisa-

mente:

➤ area distinta al N.C.T. al Foglio \_\_\_\_\_ mappale

\_\_\_\_\_, are \_\_\_\_\_, redditi lire \_\_\_\_\_ confinante

con \_\_\_\_\_. Si precisa che i dati

catastali citati sono stati desunti dal tipo di frazionamento

n° \_\_\_\_\_ approvato in data \_\_\_\_\_ che trovasi allegato ad altro atto a rogito \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ e dal tipo di frazionamento n° \_\_\_\_\_ approvato in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

### ARTICOLO 3

Il corrispettivo della presente cessione è stato stabilito ai sensi del vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Comune di Carbonia approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 31.01.2023 ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 23.02.2023 quale allegato al DUP (documento unico di programmazione), e riportato nel Bando di concorso per l'assegnazione dei lotti e, nella fattispecie, ammonta a € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_).

Detto corrispettivo è comprensivo:

- a) della quota commisurata al costo di acquisizione delle aree e relative spese generali nella misura di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_);
- b) costo delle opere di urbanizzazione primaria e nella misura di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_).

Si dà atto che i cessionari hanno già versato nella Tesoreria del Comune:

1) mediante bollettino in conto corrente postale n. \_\_\_\_\_

in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_, sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ in-

testato al Comune di Carbonia, la somma di €

(\_\_\_\_\_ euro) [pari al 20% dell'intero corrispet-  
tivo].

2) mediante bollettino in conto corrente postale n. \_\_\_\_\_

in data odierna, sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ inte-

stato al Comune di Carbonia, la somma di € (\_\_\_\_\_

euro) [a saldo o pari al 20% 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 con-

venzione;

2) € \_\_\_\_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_ euro) (oltre interessi) en-

tro 24 mesi dalla data di stipulazione della presente con-

venzione;

3) € \_\_\_\_\_, \_\_ (\_\_\_\_\_ euro) (oltre interessi) en-

tro 36 mesi dalla data di stipulazione della presente con-

venzione;

Nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate, se è previsto il pagamento in tale forma, dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi, fatta salva la possibilità di incamerare la rata scaduta tramite escussione della polizza fideiussoria.

Nel caso di pagamento in ritardo delle rate o anche di una sola rata, se è previsto il pagamento in tale forma, entro diciotto mesi dalla loro scadenza comporta l'attivazione della procedura di riscossione forzata nelle norme di legge, nonché l'eventuale attivazione della procedura di messa in mora e in caso di ulteriore inadempimento entro il termine di 90 giorni si avrà decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile.

Nel caso di ritardo di pagamento delle rate oltre i 18 mesi si avrà decadenza con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice civile.

Il Comune di Carbonia, 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 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 vigente Piano di Zona "Sa Perda Bianca - Carbonia 2", fatte salve le possibilità di modifica espressamente previste e compatibili e comunque conformi alla tipologia degli interventi di edilizia residenziale pubblica così come stabilito dall'art. 16 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.

➤ i progetti edilizi devono essere presentati perentoriamente entro 270 giorni dalla data di stipulazione della presente convenzione;

➤ i lavori devono essere iniziati entro 12 mesi dalla data del Permesso di Costruire o di Titolo edilizio equipollente e completati entro il termine di validità del Titolo edilizio rilasciato. 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.

➤ Tutti i progetti finalizzati all'ottenimento del relativo titolo edilizia 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. Il valore così calcolato dovrà essere utilizzato come valore massimo di base in tutti i negozi di compravendita secondo le normative vigenti.

L'inosservanza dei suddetti termini, fatta salva la facoltà di proroga in caso di gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del cessionario, che siano sopravvenuti a impedirne l'inizio dei lavori o a ritardarli durante la loro esecuzione, comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni di cui al Regolamento:

➤ penale di € 0,01 a metro cubo edificabile per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di 150 giorni rispetto al termine fissato per la presentazione del progetto del fabbricato in conformità al Regolamento di assegnazione aree. Decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo superiore al 150° giorno dalla stipulazione della convenzione;

➤ decadenza, con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, in caso di ritardo rispetto al termine di

1 anno dal rilascio del Titolo a edificare per l'inizio dei lavori, salva la possibilità di richiedere la proroga del termine di inizio lavori, non superiore a dodici mesi, per gravi e documentati motivi (fermo restando il termine ultimo per completare i lavori) estranei alla volontà del cessionario che impediscano l'inizio entro i termini stabiliti;

➤ decadenza in caso di ritardo rispetto al termine previsto dal titolo edilizio per il completamento dei lavori, salvi i casi di richiesta di proroga per gravi e documentati motivi, estranei alla volontà del cessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; per la parte non ultimata il cessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo abilitativo ed al versamento degli eventuali oneri.

#### ARTICOLO 7

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.

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

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 comunque vietata la cessione a terzi del diritto relativo all'area parzialmente edificata.

È altresì vietata la cessione a terzi dell'immobile in assenza di valido certificato di agibilità.

L'inosservanza dei suddetti divieti, comporta la decadenza dall'assegnazione con risoluzione della convenzione ex art. 1456 del Codice Civile, come prescritto dal Regolamento.

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 9

All'atto della cessione dell'alloggio il prezzo dovrà essere

determinato fra Comune e parte venditrice sulla base dei cri-

teri di cui al Regolamento come di seguito specificato.

Il prezzo massimo da considerarsi come prezzo iniziale

dell'unità immobiliare da applicare obbligatoriamente come li-

mite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, rife-

rito alla superficie complessiva (Sc), dovrà essere determi-

nato come segue:

1. costo delle aree e relative spese generali nella misura di

€ \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_) corrispondente al corri-

spettivo versato per la concessione dell'area;

2. costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

nella misura di € \_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_), 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, nella misura corrispondente

al corrispettivo versato per la concessione dell'area;

3. costo base di costruzione, nella misura di € \_\_\_\_\_ (Euro

\_\_\_\_\_/\_\_) a mq di superficie complessiva

(Sc), calcolato sulla base di quanto determinato periodi-

camente con decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S.

sulla base dei limiti massimi di costo dell'edilizia age-

volata;

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, progettazione e finanziamento effettivamente sostenute corrispondente ad una percentuale massima del costo di costruzione calcolato in conformità ai criteri stabiliti con il Decreto 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 al Decreto citato;

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 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 del decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. di determinazione del costo base di costruzione in vigore alla data di stipula della presente 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 del Decreto dell'Assessore ai LL.PP. della R.A.S. di determinazione 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:

a) dalla data di completamento del fabbricato, comunque non oltre la data di scadenza della concessione edilizia (tre anni), al 5° anno: 0%;

b) dal 6° anno al 20° anno: 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.

Nel caso di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, ad un prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio del presente articolo, il Comune applicherà a carico del cessionario alienante una penalità pecuniaria pari a 4 volte la differenza tra i due prezzi.

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 10

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'impossibilità, verificati dal Comune, per l'accesso all'edilizia agevolata convenzionata. Il relativo canone iniziale, come anche le modalità per la sua revisione biennale, è calcolato secondo i criteri di cui al Regolamento.

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:

$$Cr = C1 \times I2/I1$$

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.

Nel caso di inosservanza, da parte del cessionario, dei criteri di applicazione dei canoni di locazione il Comune applicherà una penalità pari a 2 volte la differenza tra canoni percepiti e canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sarà stata commessa.

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 11

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 12

In tutti i casi di decadenza verrà applicata una penale pari al 10% della quota parte del corrispettivo di assegnazione commisurato al costo area e spese generali (quota parte oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere restituiti nella loro interezza) salvi i maggiori danni. Le opere totalmente o parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al cessionario decaduto, solo dopo la riassegnazione ad altro soggetto, sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici esperti nominati rispettivamente dal Comune e dal cessionario 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 verranno detratte dall'indennità.

La risoluzione dell'atto di cessione nei casi di decadenza si

verifica di diritto ai sensi dell'art. 1456, 2° comma C.C.

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 13

Per quanto non espressamente indicato nella presente convenzione si rimanda ai contenuti della vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

I cessionari dichiarano di aver preso visione e di accettare incondizionatamente tutte le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per la concessione in diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree ricadenti nei piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e nei piani ad essa assimilati approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 29 aprile 2005, integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26 febbraio 2014 e integrato e modificato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25 luglio 2023, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

#### ARTICOLO 14

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3, comma 81, della Legge n. 549/95, integrato dall'art. 3, comma

60, della Legge n. 662/96, il presente atto comporta registrazione a tassa fissa e non costituisce per il cedente agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Ai sensi dell'articolo 32 del DPR n. 601/73 e come chiarito nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 16 febbraio 2015 il presente atto è esente da imposte ipotecaria e catastale avendo ad oggetto il trasferimento della proprietà di aree previste dal titolo III della L. n. 865/1971.

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Spese e tasse del presente atto e conseguenti tutte sono a carico delle parti acquirenti, ciascuna per il suo.

#### ARTICOLO 15

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 Carbonia, previa dichiarazione fattami dai componenti che alla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.