



## COMUNE DI SASSARI

### SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA **(AGGIORNAMENTO 2024)**

L'anno duemila\_\_\_\_\_addì\_\_\_\_\_del mese di\_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor\_\_\_\_\_notaio in Sassari, sono personalmente comparsi i signori:

A)\_\_\_\_\_nato a\_\_\_\_\_il\_\_\_\_\_in qualità di Dirigente del Settore \_\_\_\_\_pro tempore del Comune di Sassari che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del\_\_\_\_\_comunale n. \_\_\_\_\_del\_\_\_\_\_.

B) il Sig. \_\_\_\_\_nato a\_\_\_\_\_il\_\_\_\_\_residente in \_\_\_\_\_via \_\_\_\_\_il quale interviene ed agisce nella esclusiva sua qualità di legale rappresentante di \_\_\_\_\_con sede in \_\_\_\_\_via \_\_\_\_\_, partita IVA/Codice Fiscale \_\_\_\_\_di seguito indicato anche come cessionario;

Detti componenti della cui identità personale sono certo, previa rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi hanno richiesto di ricevere il presente atto.

#### PREMESSO

Che:

- *(da completare con la descrizione dell'iter procedimentale che ha portato alla decisione di assegnare una data area E.R.P. al soggetto realizzatore che stipula la presente convenzione quale controparte dell'amministrazione comunale)*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

- pertanto occorre ora stipulare la convenzione prevista dall'art. 35 Legge 865/71 e dagli articoli 11 e 13 del Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), approvato con deliberazione del consiglio comunale n. \_\_\_\_\_del \_\_\_\_\_(di seguito anche regolamento comunale).

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### ARTICOLO 1

##### PREMESSE

1. Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

##### ARTICOLO 2

CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE/CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' E ASSEGNAZIONE VOLUMETRIE E.R.P.



## COMUNE DI SASSARI

---

1. Il Comune di Sassari costituisce a favore del richiedente, che accetta, il diritto di superficie per un periodo di anni novantanove decorrenti dalla stipula della presente convenzione sull'area identificata nel catasto terreni di Sassari \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_ sulla quale è prevista una volumetria pari a mc. \_\_\_\_\_.

*oppure*

1. Il Comune di Sassari cede a favore del richiedente, che accetta, il diritto di proprietà dell'area catastalmente identificata nel catasto terreni di Sassari al foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_ di mq. \_\_\_\_\_ sulla quale è prevista una volumetria pari a mc. \_\_\_\_\_.

*oppure*

1. Il Comune di Sassari, nel prendere atto che i lotti denominati \_\_\_\_\_, destinati, nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) richiamato in premessa, alla realizzazione della volumetria riservata, ai sensi dell'art. 33 comma 5 della L.R. Sardegna 11.10.1985, n. 23 ad edilizia economica e popolare, risultano già di proprietà di \_\_\_\_\_, concede alla medesima \_\_\_\_\_ la realizzazione della volumetria in essi sviluppabile, per mc. \_\_\_\_\_ che resterà conseguentemente in piena proprietà per accessione, per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica da assegnare a \_\_\_\_\_.

### ARTICOLO 3

#### CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE/PROPRIETA'

*(se diritto di superficie)*

1. Il corrispettivo dovuto al Comune per la concessione del diritto di superficie sui lotti di cui all'art. 2 della presente convenzione è dato dalla somma del valore di esproprio delle suddette aree pari a € \_\_\_\_\_, del costo delle urbanizzazioni primarie computato in base alle tabelle parametriche in vigore al momento della stipulazione della presente convenzione, pari a € \_\_\_\_\_, del costo delle urbanizzazioni secondarie nella misura prevista dalle apposite tabelle parametriche in vigore al momento della stipulazione della presente convenzione, pari a € \_\_\_\_\_; pertanto il corrispettivo complessivo riferito al metro cubo è pari a € \_\_\_\_\_ per un totale di € \_\_\_\_\_ pari al corrispettivo dovuto per mc ..... edificabili in base al diritto di superficie concesso.

*Oppure*

*(se diritto di proprietà)*

1. Il corrispettivo dovuto al Comune per la concessione del diritto di proprietà sui lotti di cui all'art. 2 della presente convenzione è dato dalla somma del valore di esproprio delle suddette aree pari a € \_\_\_\_\_, del costo delle urbanizzazioni primarie computato in base alle tabelle parametriche in vigore al momento della stipulazione della presente convenzione pari a € \_\_\_\_\_, del costo delle urbanizzazioni secondarie nella misura prevista dalle apposite tabelle parametriche in vigore al momento della stipulazione della presente convenzione pari a € \_\_\_\_\_, pertanto il corrispettivo complessivo riferito al metro cubo è pari a € \_\_\_\_\_ per un totale di €..... pari al corrispettivo dovuto per mc ..... edificabili in base al diritto di proprietà concesso. L'ammontare complessivo del corrispettivo è pertanto pari a €.....



## COMUNE DI SASSARI

Il richiedente dovrà inoltre pagare, al momento della stipula della presente convenzione, la somma di € ..... quale importo necessario per l'espletamento del collaudo tecnico-amministrativo delle opere.

2. Resta chiarito e inteso, altresì, che sono a carico del richiedente gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi dai condotti di urbanizzazione primaria fino agli edifici da realizzare.

3. Il corrispettivo di cui al presente articolo dovrà essere pagato in conformità a quanto previsto dall'articolo 12 del regolamento comunale, le cui disposizioni si intendono recepite nella presente convenzione.

### ARTICOLO 4

#### OBBLIGHI DEL CESSIONARIO

1. Tutta l'area di cui all'art. 2 della presente convenzione, dovrà essere impiegata dal cessionario per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi secondo le vigenti disposizioni di legge e precisamente:

a. le abitazioni devono rispettare i seguenti limiti di superficie:

- superficie utile abitabile (Su) 95 mq.;
- superficie netta non residenziale (Snr), 45 % della superficie utile abitabile riferita non al singolo alloggio ma alla superficie complessiva dell'organismo abitativo;
- superficie parcheggi (Sp), 45% della superficie utile abitabile riferita non al singolo alloggio ma alla superficie complessiva dell'organismo abitativo;
- il progetto deve prevedere tagli di alloggi di dimensioni inferiori o pari a mq. 70 di superficie utile interessanti almeno il 20 % del programma costruttivo;

b. il progetto deve prevedere la sistemazione degli spazi esterni al fabbricato e segnatamente: recinzione, verde e alberatura;

c.1. costo di costruzione, ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, pari ad € \_\_\_\_\_ determinato ai sensi della legge 457/1978 e conseguenti norme attuative di rango regionale;

c.2. costo globale determinato maggiorando il costo di costruzione di cui al punto c. 1. del \_\_\_\_% (per spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, spese promozionali e commerciali, oneri finanziari e tasse) e dei costi sostenuti dal cessionario per acquisizione aree e urbanizzazioni;

d.1. impegno a realizzare gli alloggi esclusivamente secondo le caratteristiche tecnico costruttive previste nel capitolato di cui all'art. 5 della presente convenzione, senza possibilità di variazione alcuna rispetto a tale capitolato;

d.2. obbligo di alienare l'alloggio al prezzo massimo fissato nell'art. 6 della presente convenzione;

e.1) impegno a completare i lavori relativi agli alloggi entro 36 mesi dal loro inizio, salvo motivate proroghe, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii);

e.2) (*eventuale*) impegno a completare i lavori afferenti le opere di urbanizzazione entro \_\_\_\_ mesi dal loro inizio, salvo motivate proroghe, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii);

f) obbligo di alienare gli alloggi a soggetti che abbiano il possesso di tutti i requisiti di legge per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi degli articoli 1 e 2 della legge regionale Sardegna n. 29 del 1989 e dell'art. 7 del regolamento comunale. A tal fine il cessionario dovrà presentare prima della stipulazione del preliminare di vendita la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dai singoli acquirenti da cui risulti il possesso dei requisiti di cui sopra;



## COMUNE DI SASSARI

---

g) presentare, prima della stipulazione del contratto definitivo di alienazione e/o locazione o contratti assimilabili, tutta la documentazione atta a dimostrare in capo ai singoli acquirenti il possesso dei requisiti soggettivi di cui alla precedente lettera f);

h) prevedere nei contratti di alienazione e/o locazione degli alloggi o atti a questi assimilabili la dichiarazione secondo cui gli acquirenti hanno piena conoscenza della presente convenzione che dovrà essere allegata ai contratti stipulati con gli acquirenti in copia conforme all'originale sottoscritto dalle parti contraenti.

### ARTICOLO 5

#### OBBLIGHI DA ADEMPIERE PRIMA DELLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO

1. Il rappresentante del Comune dà atto che il cessionario ha provveduto a depositare presso il Comune di Sassari i seguenti documenti che sono stati preventivamente approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, sebbene non materialmente allegati alla stessa:

- gli schemi tipo del contratto preliminare di compravendita e di quello definitivo che dovranno essere utilizzati per la cessione degli alloggi agli acquirenti;
- il capitolato tipo dei lavori da eseguire comprensivo di relazione tecnico – economica dalla quale si evinca con chiarezza tanto l'indicazione espressa e inderogabile dei materiali da impiegarsi, dei relativi costi e del grado di finitura degli alloggi quanto la congruità tra tali valori economici ed il costo di costruzione, così come definiti all'art. 4, lettera c.1, della presente convenzione.

### ARTICOLO 6

#### PREZZO DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita è stabilito in € \_\_\_\_\_ per mq. di superficie complessiva. *(NB Tale prezzo deve essere aggiornato alla data della effettiva stipulazione con riferimento agli aumenti ISTAT del costo di costruzione).*

2. Il prezzo di cessione degli alloggi così definitivamente determinato, in caso di ulteriore successiva cessione da parte del primo acquirente, ove tale successiva cessione sia consentita dalle norme di legge, è suscettibile di variazioni con periodicità non inferiore al biennio da determinare nel modo seguente:

- a. una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione, in base al rapporto  $In/I$  tra l'indice provinciale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, riferito alla data di ultimazione dei lavori ( $In$ ), e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione ( $I$ ) riferito alla data di emanazione del decreto Ministero LL.PP. che determina il costo in vigore alla data di stipulazione della convenzione;
- b. una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo iniziale di costruzione, in base al rapporto  $Iv/In$  tra l'indice provinciale ISTAT del costo della costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di vendita ( $Iv$ ) e l'indice provinciale ISTAT del costo della stessa costruzione ( $In$ ), riferito alla data di emanazione del decreto del Ministero LL.PP. che determina il costo in vigore alla data di ultimazione dei lavori.
- c. una diminuzione corrispondente ad una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:
  - dalla data di definizione del prezzo iniziale ( $P_i$ ) al quinto anno : 0%;
  - dal sesto al trentesimo anno: 1% annuo.

Tale percentuale potrà variare, in più o in meno, nella misura di un quinto, in relazione all'effettivo stato di conservazione dell'edificio determinato sulla base di apposita perizia tecnica.



## COMUNE DI SASSARI

---

### ARTICOLO 7

#### PREZZO PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il canone di locazione, nei casi in cui questa sia consentita, non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio.
2. Il canone di locazione, suscettibile di revisione con periodicità non inferiore al biennio, si aggiornerà applicando la seguente formula:  
$$Cr = Ci \cdot i2/i1$$
dove: Cr = Canone revisionato; Ci = Canone iniziale di cui al comma primo; i1 = Indice ISTAT del costo di costruzione alla data del contratto di locazione; i2 = Indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.
3. Ai fini del presente articolo, non hanno alcuna rilevanza le spese condominiali, che si intendono liquidate a parte.
4. Il canone determinato secondo detti criteri non potrà, in ogni caso, essere superiore al canone calcolato - per la generalità delle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo - ai sensi della legge n° 431 del 9.12.1998 e ss.mm.ii., ed in particolare dall'art. 2, comma 3, della medesima legge.
5. La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo in presenza di certificato di agibilità.

### ARTICOLO 8

#### SANZIONI

1. Nel caso in cui il cessionario non realizzi le opere per le quali ha ottenuto regolare titolo abilitativo nei termini fissati all'art. 4, lett. e.1 (*eventuale ed e.2*), salvo proroghe concedibili solo nei casi accertati di forza maggiore, si avrà la decadenza della concessione e conseguente ri-trasferimento al Comune di Sassari del diritto di proprietà e/o superficie sulle aree cedute.
2. A seguito della decadenza, il Comune di Sassari procederà all'incameramento della cauzione in proporzione alle opere non eseguite e al pagamento di una indennità a favore del cessionario pari all'80% del costo delle opere effettivamente realizzate come risultante dal collaudo in corso d'opera.
3. Nel caso in cui il cessionario proceda alla stipula di atti di alienazione, locazione o atti di disposizione ad essi assimilabili, in violazione dei requisiti soggettivi fissati negli articoli 1 e 2 della legge regionale Sardegna n. 29 del 1989 e nell'art. 7 del regolamento comunale (espressamente richiamati nell'art. 4, lettera f della presente convenzione), gli atti così stipulati sono nulli di diritto.
4. Nel caso in cui si accerti a seguito del collaudo che il cessionario ha realizzato le opere oggetto della presente convenzione, e per le quali ha ottenuto regolare titolo abilitativo, in difformità dalle caratteristiche costruttive e tipologiche di cui agli artt. 4, lettera d.1, e 5 della presente convenzione, l'amministrazione comunale procederà all'incameramento della cauzione proporzionalmente agli alloggi difformi realizzati.
5. Nel caso in cui il cessionario stipuli contratti di alienazione, locazione od altri a questi assimilabili in violazione dei prezzi fissati agli articoli 6 e 7 della presente convenzione, le clausole relative alla fissazione del prezzo sono nulle e sostituite automaticamente con i prezzi fissati nei predetti articoli 7 ed 8 della presente convenzione a norma degli articoli 1339 e 1419 del codice civile.

### ARTICOLO 9

#### COLLAUDO

1. L'Amministrazione comunale procederà entro novanta giorni dal termine di ultimazione di lavori fissato nell'art. 4, lett. e1 (*eventuale ed e2*) della presente convenzione, alla nomina di un collaudatore finale e, qualora ne ravvisi la necessità alla nomina anche in corso d'opera, per l'espletamento delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e statico.



## COMUNE DI SASSARI

---

2. In particolare il collaudatore dovrà certificare la corrispondenza delle opere realizzate a tutte le caratteristiche costruttive e tipologiche contenute nell'art. 4 della presente convenzione, con particolare riferimento al rispetto del capitolato previsto nell'art. 5 della presente convenzione ed allegato alla presente convenzione.

### ARTICOLO 10 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. Il certificato di agibilità sarà rilasciato per ciascun alloggio solo successivamente all'esito del collaudo di cui all'art. 9 della presente convenzione e solo dopo il deposito da parte del cessionario del contratto definitivo di alienazione e/o locazione o atti assimilabili ovvero, se non è stato ancora stipulato il contratto definitivo, la documentazione atta a comprovare l'esistenza, a norma dell'art. 4, lettera f della presente convenzione, dei requisiti soggettivi in capo al futuro acquirente.

### ARTICOLO 11 RINNOVO DELLA CONCESSIONE

1. Nel caso di eventuale rinnovo della presente convenzione, la cui durata non potrà superare gli anni novantanove, il corrispettivo sarà determinato sulla base dei costi dell'area e delle urbanizzazioni in vigore al tempo di rinnovo della concessione medesima.

### ARTICOLO 12 GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi nascenti dal presente contratto il Comune di Sassari si è garantito a mezzo di polizza fidejussoria prodotta dal richiedente contestualmente alla stipula della presente convenzione e rilasciata da uno degli operatori finanziari indicati all'art. 12 del regolamento comunale per l'importo di € \_\_\_\_\_ pari al \_\_\_% del costo globale di cui all'art. 4, lettera c.2 (*eventuale e art. 4 lettera e.2 in caso di opere di urbanizzazione*) della presente convenzione.

2. Tale garanzia potrà essere svincolata anche proporzionalmente al numero di alloggi eseguito e subordinatamente all'esito positivo del collaudo delle opere.

3. Per quanto attiene alle garanzie connesse all'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si intendono recepite nella presente convenzione le norme contenute nell'art. 12 del regolamento comunale, oltre che quanto disposto dalla normativa regolatrice della materia.

### ARTICOLO 13 SPESE

1. Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del cessionario che, come sopra rappresentato le assume.

### ARTICOLO 14 FORO COMPETENTE

1. Per ogni controversia che dovesse nascere dalla presente convenzione le parti stabiliscono in via esclusiva la competenza del foro di Sassari.

Il cessionario \_\_\_\_\_, consegna a me Ufficiale rogante, a norma dell'art. 30 del d. P.R. n. 380/2001 e della L.R. Sardegna 11.10.1985, n. 23, il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate, rilasciato dal Comune di Sassari in data \_\_\_\_\_ che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_



**COMUNE DI SASSARI**

---

Per il cessionario

Per il Comune di Sassari