

Rep.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Sassari

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

L'anno duemilaventuno, il giorno _____ del mese di _____, presso la sede municipale del Comune di Tempio Pausania, avanti a me Dott.ssa Giovanna Maria Piga, Segreteria Generale del Comune di Tempio Pausania, a questo autorizzata ai sensi dell'art. 97, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa, si sono personalmente presentati e costituiti:

DA UNA PARTE:

1. il Dirigente del Settore dei Servizi al patrimonio e territorio _____, nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del Comune di Tempio Pausania, C.F. Ente 00253250906, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 e del decreto sindacale n... del, di seguito denominato "Comune"

2. Il Sig. _____, nato a _____ il _____, C.F. : _____, residente a _____ (____) in via _____, cittadino _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ della società _____ codice fiscale e numero di iscrizione presso la CCIAA di _____ n. _____, partita IVA _____, di seguito, nel presente atto, denominato "acquirente".

Detti comparenti, della cui identità personale io Ufficiale rogante sono certa, rinunciano con il mio consenso all'assistenza di testimoni, in via preliminare convengono che la presente compravendita non è una mera vendita

consistente in pura dazione del bene a fronte del corrispettivo di un prezzo, ma viene disposta al fine di raggiungere e realizzare l'interesse pubblico della parte alienante, sotteso alla decisione stessa di alienare, e consiste perciò in una vendita condizionata. L'interesse pubblico perseguito è da intendere, in concreto, nel conseguimento del benessere sociale; dello sviluppo economico del territorio insediato; della valorizzazione dell'ambiente e del turismo, tutto ciò attraverso la localizzazione di progettualità a iniziativa privata in grado di soddisfare nel medio-lungo periodo, progresso e sviluppo socio-economico e incremento dell'occupazione. Su tali presupposti sono state avviate le procedure amministrative propedeutiche alla vendita. Il bando di gara e gli allegati hanno sviluppato, in conformità a detti presupposti, le relative clausole che, accettate dalla parte acquirente, costituiscono regole pattizie a tutti gli effetti di legge, assistite dalla tutela di carattere reale assicurata dalla relativa disciplina (art. 1357 c.c.). L'Amministrazione, infatti, intende mantenere o riacquisire la proprietà del bene venduto in caso di inadempimento della controparte rispetto agli obblighi assunti come dedotti nella *lex specialis* del bando di gara e nel presente contratto.

PREMESSO CHE:

- a) con delibere G.C. n. 22 del 07/02/2020 e n. 42 del 26/03/2021 di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ex art. 58, comma 1, del D. L. 112/2008, sono state inserite nell'elenco del patrimonio disponibile dell'Ente le aree del Compendio Rinaggio sotto descritte in aggiunta ai relativi fabbricati già inseriti in precedenza;
- b) con delibera n. 9 del 25.2.2021, il Consiglio Comunale ha autorizzato, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D.Lgs. 267/2000, la vendita dei

seguenti terreni e fabbricati facenti parte del cd. Compendio Rinaggiu:

AREE

- foglio 182 mappale 1118 superficie mq. 0.08.17

- foglio 182 mappale 1114 superficie mq. 0.05.59

- foglio 182 mappale 779 superficie mq. 1.63.60

- foglio 182 mappale 157 superficie mq. 1.05.48

- foglio 182 mappale 158 superficie mq. 0.88.24

- foglio 182 mappale 161 superficie mq. 0.00.16

- foglio 182 mappale 1115 superficie mq. 0.57.88

- foglio 182 mappale 1102 superficie mq. 0.11.43

- foglio 182 mappale 1119 superficie mq. 0.09.72

- foglio 182 strada vicinale superficie mq. 0.15.77

- foglio 182 mappale 1112 superficie mq. 0.04.47

- foglio 181 mappale 437 superficie mq. 0.21.49

- foglio 181 mappale 155 superficie mq. 0.04.80

- foglio 181 mappale 58 superficie mq. 0.51.82

FABBRICATI

- casa del custode – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 205,85 sup. netta mq. 170,54 volume lordo fuori terra mq. 820,00

- piastra A – p.t. – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 568,54 sup. netta mq. 537,60 volume lordo fuori terra mq. 2.416,29

- piastra A – Piano interrato – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 458,60 sup. netta mq. 362,65

- piastra B – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 291,00 sup. netta mq. 274,21 volume lordo fuori terra mq. 1.178,55

- piastra C – p.t. – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 275,64 sup. netta

mq. 244,03 volume lordo fuori terra mq. 1.116,34

- piastra C – piano seminterrato – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq.

325,80

- piastra D – p.t. – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 361,00 sup. netta

mq. 350,00 volume lordo fuori terra mq. 1.750,85

- manufatto impianti – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 108,00 sup.

netta mq. 95,80 volume lordo fuori terra mq. 324,00

- rudere casermetta Pischinaccia. – foglio 182 mappale 1102 - sup. lorda mq.

992,00 volume lordo fuori terra mq. 7.042,00

- piscina – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 231,00

- giochi per bambini – foglio 182 mappale 779 - sup. lorda mq. 470,00

- teatro all'aperto – foglio 182 mappale 161 - sup. lorda mq. 1.100,00

c) a seguito di procedura concorsuale mediante asta pubblica, con il criterio

dell'offerta economicamente più vantaggiosa, è stato individuato come

acquirente che ha presentato un'offerta per l'acquisto dei beni

citati al prezzo di €, come da determinazione di

aggiudicazione n..... del

d) sono state effettuate, con esito positivo, le verifiche sui requisiti soggettivi

dell'aggiudicatario e si rende, pertanto, necessario provvedere alla

stipulazione del contratto di compravendita.

Tutto ciò premesso, le Parti, riconosciuta e ratificata la precedente narrativa

come parte integrante e sostanziale del presente contratto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – Si approvano specificatamente il contenuto integrale delle

considerazioni preliminari e delle premesse che si intendono far parte e sostanziale del presente atto, che qui si intendono materialmente trascritte.

Art. 2 – Il Comune, nella persona del costituito suo rappresentante, cede e vende in piena ed assoluta proprietà all'acquirente, che accetta ed acquista, e fatto salvo quanto previsto dalla condizione risolutiva di cui al successivo art. 7, gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune ubicati in loc. Rinaggiu, specificatamente elencati nella premessa del presente contratto, il tutto come meglio individuato e descritto negli allegati A e B del bando di gara prot. n. del, comprensivo delle relative planimetrie catastali.

Il Comune intestatario, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985, dichiara e garantisce che le planimetrie allegate sotto la lettera “...” corrispondono alle planimetrie depositate in Catasto e che i dati catastali relativi alle unità oggetto di compravendita, come sopra riportate, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e allegate al presente atto sono conformi allo stato di fatto.

Il Comune alienante dichiara, conseguentemente, la piena conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie già citate, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dando atto che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; precisando altresì che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Si dà atto inoltre che, a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto Ufficiale

Rogante presso i competenti uffici, le unità in oggetto risultano regolarmente intestate presso il catasto terreni ed il catasto fabbricati al Comune alienante in conformità con le risultanze dei registri immobiliari, accertamento circoscritto al ventennio avvenuto mediante ispezione dei registri delle trascrizioni e verificando l'esistenza della continuità delle trascrizioni, e della relativa priorità rispetto ad eventuali formalità configgenti.

Art. 3 - Il prezzo della presente compravendita è di € _____ (euro _____) che l'acquirente ha già provveduto a versare presso il Tesoriere comunale, come da quietanza di versamento in data _____ n. _____ e il Comune ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

Art. 4 – La vendita degli immobili sopra descritti è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, con tutte le servitù attive e passive di quanto alienato, apparenti e non apparenti e con tutti i pesi e gli oneri ad esso inerenti.

Gli immobili sono in ogni caso alienati liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, con garanzia per evizione, senza l'obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero o smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del DPR 380/2001, il Comune, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 DPR 445/2000, rende a me Ufficiale Rogante a seguito di ammonimento

supra descritto, la seguente dichiarazione: «Dichiaro ed attesto che, dagli atti dell'Ufficio, le opere relative agli immobili in contratto risultano realizzate dal Comune medesimo con provvedimenti n.... del, n.... del

Ai fini e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 380/2001, il Comune produce il certificato di destinazione urbanistica in data prot. n.... qui allegato *sub* “___”, dichiarando che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 5 – Il Comune alienante garantisce la piena e legittima proprietà degli immobili compravenduti e garantisce, in ogni modo, espressamente la parte acquirente per ogni eventuale danno che potesse derivargli da evizione totale o parziale delle cose vendute e per ogni altra azione o molestia da parte di terzi.

Art. 6 – Fanno parte integrante del presente contratto, oltre agli allegati sopra richiamati, anche i seguenti atti sottoscritti dalle Parti pur se non materialmente allegati, presentati dall'acquirente in sede di gara come progetto di fattibilità tecnico – economico e sulla base dei quali l'acquirente è risultato aggiudicatario in quanto meritevole di migliore apprezzamento e con il miglior rapporto qualità/prezzo:

-

-

-

-

Art. 7 – Il presente contratto è sottoposto a condizione risolutiva poiché si intenderà automaticamente risolto qualora l'acquirente non realizzi gli

interventi programmati e di cui agli allegati previsti nel precedente art. 6 e previsti nel crono-programma presentato, con l'effetto che l'area e i beni trasferiti ritorneranno nella proprietà del Comune, così come diventeranno di proprietà comunale quelli realizzati e in essa esistenti, senza che l'acquirente possa vantare alcun diritto per indennizzo o rivalsa. Inoltre verrà trattenuto l'intero prezzo di vendita dell'area e dei fabbricati e verrà escussa la cauzione di € presentata dall'acquirente (polizza n..... compagnia assicurativa) a garanzia dell'esatto adempimento del presente contratto.

In caso di breve ritardo, pari a non oltre 1/10 del tempo di realizzazione dei lavori previsto nel crono-programma, sarà applicata una penale giornaliera pari all'1‰ (uno per mille) dell'intero importo contrattuale. Tali somme verranno escusse, previa contestazione all'acquirente, dalla cauzione sopra descritta.

Art. 8 – È fatto divieto assoluto di cedere il contratto e di vendere i beni con esso alienati. Le parti espressamente convengono che l'acquirente non potrà in alcun caso cedere il contratto a terzi e vendere i beni o parte di essi, se non dopo aver realizzato interamente il progetto oggetto dell'aggiudicazione, salvo espresso e formale accordo in deroga concordato e sottoscritto con l'Amministrazione comunale.

Art. 9 – Tutte le imposte, nonché i tributi di qualsiasi specie o natura afferenti gli immobili compravenduti passano da oggi a carico della parte acquirente anche in relazione ad ogni eventuale danno che potesse derivargli da evizione totale o parziale delle cose vendute e per ogni altra azione o molestia da parte di terzi.

Art. 10 – La formale consegna degli immobili alienati è fatta da oggi, con la stipula del presente contratto.

Art. 11 – Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, le Parti contraenti si riportano alle disposizioni del Codice Civile.

Art. 12 – La parte venditrice dichiara che non è presente la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, per cui la parte acquirente, al termine delle opere di ristrutturazione, dovrà munirsi delle autorizzazioni necessarie al fine dell'esercizio di qualunque attività.

Il Comune dichiara espressamente che il bene è dotato di certificazione energetica rilasciata da in data (A.P.E.) e ne allega copia *sub* “ ” al presente atto, dichiarando che è tuttora valida ed efficace e la parte acquirente afferma che sono stati adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 192/2005.

Art. 13 – Tutte le spese inerenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a carico esclusivo della parte acquirente. Il Comune ha consegnato l'estratto di mappa, visure e planimetrie catastali relativi agli immobili compravenduti.

Art. 14 – Le Parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto e le relative condizioni risolutive di cui ai precedenti artt. 7 e 8. Il Comune dispensa lo stesso Conservatore dall'iscrivere ipoteca legale.

Art. 15 – Ai soli effetti dell'iscrizione del presente documento a repertorio del Segretario Generale, le Parti dichiarano che il valore del presente atto è di € _____ (euro _____).

L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche, ai sensi del DM

22.2.2007, mediante modello unico informatico M.U.I., per l'importo di euro

.....

Art. 16 – Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e sgg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al DPR 445/2000: Le Parti sono a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato DPR 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate. In relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del D.L. 223/2006 dichiarano quanto segue:

- a) che il corrispettivo, quale sopra riportato, è stato pagato presso la Tesoreria del Comune di Tempio Pausania come segue: _____ ;
- b) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di un mediatore.

E richiesto, io, Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia sotto la mia diretta sorveglianza e da me completato a mano su n. ____ pagine in carta resa legale escluse le firme, a chiara ed intelligibile voce ne ho dato lettura alle Parti contraenti, le quali, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà, lo sottoscrivono con me unitamente agli allegati, che le Parti dichiarano di conoscere e dalla cui lettura mi dispensano.

Il Comune:

La parte acquirente

La Segretaria Generale