**REPUBBLICA ITALIANA REP. N.**

**COMUNE DI CASTEL SANT’ANGELO**

*(Provincia di Rieti)*

**OGGETTO: *CESSIONE A TITOLO GRATUITO***

L’anno duemilaventuno il giorno del mese di , in Castel Sant’Angelo e nell’ufficio di segreteria del Comune, avanti a me Dr.ssa De Alfieri Manuela, autorizzata per legge a rogare atti pubblici amministrativi in favore dell’Ente, ex articolo 97, del D.Lgs. n.267/00, in qualità di Segretario del Comune di Castel Sant’Angelo, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, aventi i requisiti di legge, sono personalmente comparsi i Signori:

- Sig. Luigi Taddei, nato ad ( ) il ( ) ( ) C.F. ,  Sindaco del Comune di Castel Sant’Angelo, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Castel Sant’Angelo, in seguito nel presente atto denominato “parte venditrice”. Dichiara il codice fiscale dell’Ente che rappresenta come di seguito: ;

* Sig. nato ad il e residente ad in C.F. in qualità di , il quale agisce in nome e per conto dell’ATER Rieti, giusta delibera di autorizzazione all’acquisto n. del , allegata alla presente atto sotto la **lettera A),** di seguito nominato “parte acquirente”;

I comparenti, della cui identità personale, capacità giuridica ed enunciati qualifica e poteri a questo atto, io Ufficiale Rogante sono certo, previa concorde rinuncia, col mio consenso, all’assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto col quale:

PREMESSO che:

* con Deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 03.04.2021 si autorizzava la cessione a titolo gratuito all’ATER di Rieti, del fabbricato ex edificio scolastico sito in Loc. Castello, distinto nel NCEU del Comune di Castel Sant’Angelo al Fg.16 particella n. 1049, cat. B/5, classe U, di mc.1095, posto su di un unico piano, rendita catastale € 1.187,59, a titolo gratuito, **Allegato B);**
* con Delibera di Consiglio Comunale n. del si approvava il presente schema di contratto di cessione a titolo gratuito e si stabiliva di consegnare a titolo gratuito la progettazione definitivo – esecutiva afferente la trasformazione del’ex edificio scolastico in appartamenti ERP, per la quale il Comune di Castel Sant’Angelo ha ottenuto un finanziamento con i fondi messi a disposizione dall’art. 41-bis del decreto legge 50 2017 “Fondo per la progettazione definitiva ed esecutiva nelle zone a rischio sismico e per la messa in sicurezza del territorio dal dissesto idrogeologico”.

Tutto ciò premesso, considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

**Articolo 1**

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Articolo 2**

Il Comune di Castel Sant’Angelo come sopra rappresentato cede a titolo gratuito in proprietà all’ATER di Rieti come sopra rappresenta, che accetta, al fine di realizzarvi alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale:

il fabbricato, ex edificio scolastico, sito in Loc. Castello nel Comune di Castel Sant’Angelo, distinto in catasto NCEU al Fg. particella n. sub con la particella , categoria , classe , consistenza vani , rendita euro , di mq. , confinante con p.lla , strada comunale su 2 lati, salvo altri,come meglio e precisamente raffigurati nella planimetria, depositata in catasto.

In attuazione a quanto disposto dall'art. 19, comma 14, DL. n.78 del 31 maggio 2010, la parte venditrice e quella acquirente dichiarano che lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto del presente atto corrisponde alla planimetria catastale depositata in Agenzia delle Entrate di Rieti e che le risultanze catastali sono corrette La planimetria catastale visionata ed approvata dalle parti e vidimata ai sensi di legge, si allega in copia non autenticata al presente atto (**Allegato.C).**

Ai sensi dell’art.2834 del C.C. le parti rinunciano alla iscrizione della ipoteca legale con esonero da responsabilità per il conservatore dei registri immobiliari.

**Articolo 3**

La cessione è convenuta a corpo ed i beni vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni, pertinenze ed oneri.

La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e di accettare l’unità immobiliare come sopra individuata con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trovano.

**Articolo 4**

La parte venditrice offre le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà del bene rispettivamente ceduto e la libertà dello stesso da pesi, vincoli ed iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Non vi sono soggetti a favore dei quali spetterebbe la prelazione.

La parte acquirente dichiara di aver piena cognizione dei titoli giustificativi della proprietà delle unità immobiliari acquistate e, pertanto, di esonerare, come di fatto esonera, il Comune dal produrre la legale documentazione.

**Articolo 5**

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 le parti consegnano il certificato di destinazione urbanistica che allegano al presente atto **All.D),** previa dichiarazione della parte alienante che a tutt’oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici comunali.

Ai sensi dell’art. 40 della Legge 28.02.1985 n° 47, il Comune di Castel Sant’Angelo dichiara che l’immobile oggetto di cessione è stato,ai sensi dell’art. 7 del DPR 380/2001, legittimamente realizzati a seguito di Delibera di Giunta Comunale n°… , del……………**;**

L'acquirente , ai sensi dell’art. 6 D.Lvo 19.08.2005 n° 192 dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva della attestazione della prestazione energetica degli edifici (APE). Allegato F).

**Articolo 6**

Agli effetti di quanto previsto dall’art. 35 comma 22 legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 e a norma del D.P.R. 328 dicembre 2000 n. 445, le parti da me Segretario comunale rese edotte sulle sanzioni penali previste dall’art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento dell’amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, sotto la loro personale responsabilità dichiarano quanto segue:

* che per la stipulazione del presente contratto le parti contraenti non si sono avvalse di un mediatore.

**Articolo 7**

Tutte le spese, imposte e tasse, presenti e future, comunque inerenti e conseguenti al presente atto sono ad esclusivo carico della parte acquirente, che accetta di sostenerle.

**Articolo 9**

Ai fini fiscali la parte acquirente chiede l’applicazione delle imposte di registro in misura fissa e l’esenzione delle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell’articolo 32, comma 2, del DPR 29 settembre 1973, n. 601 che, con riferimento agli atti e contratti relativi all’attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 22 ottobre 1971, n. 865

**Articolo 10**

Il presente contratto non è soggetto ad I.V.A., ai sensi dell'art. 10, comma 8 bis del D.P.R. n. 633/1972.

**Articolo 11**

Le parti convengono, ai sensi dell’art **1456 c.c**., che gli effetti reali della cessione in oggetto siano sottoposti alla condizione risolutiva espressa della realizzazione, a cura e spese dell’ATER, entro 5 anni dalla stipula del presente atto, degli alloggi di edilizia pubblica, di cui alla progettazione definitivo-esecutiva redatta dal Comune di Castel Sant’Angelo, approvata con delibera di Giunta Comunale n. del **(ALL E)**.e consegnata all’ATER in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

La parte venditrice è obbligata ad attivarsi e fare tutto quanto in suo potere per consentire nei termini sopradetti la realizzazione degli alloggi.

Il rischio relativo all’immobile, ai sensi dell’art. 1465 del codice civile e comunque per espressa convenzione tra  
le parti, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte compratrice.  
Nell’ambito dell’obbligo di buona fede di cui all’art. 1358 c.c., la parte compratrice dovrà custodire l’immobile  
con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l’attuale  
destinazione economica; potrà trarre dall’immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di  
pendenza, con le seguenti precisazioni:  
– il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano alla parte compratrice, e do-  
vranno essere trasmessi alla parte venditrice se e nel momento in cui la condizione risolutiva non si sarà avvera-  
ta;  
– il compratore potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo al-  
l’immobile in oggetto, espressamente esclusa la straordinaria amministrazione; non potrà, inoltre, locare l’im-  
mobile in oggetto né concedere sullo stesso diritti personali di godimento in genere, se non con atto sottoposto  
alla condizione risolutiva della mancata costituzione della servitù in oggetto;

le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni ca-  
so, a carico della parte compratrice, fatto salvo, in applicazione analogica dell’art. 1502 c.c. e comunque per  
espressa convenzione delle parti, il rimborso al compratore stesso delle spese per le riparazioni necessarie e, nei  
limiti dell’aumento, delle spese che hanno aumentato il valore della cosa;  
– salvo quanto sopra stabilito, per i frutti, i miglioramenti, le addizioni, si applicano nei confronti del compra-  
tore, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile che si riferiscono ai diritti ed agli obblighi dell’usufruttuario, escluso comunque ogni obbligo di inventario e cauzione o di rendiconto.

– Nell’ipotesi in cui l’ATER realizzasse, entro il suddetto termine di 5 anni decorrenti dalla stipula del presente contratto, gli appartamenti di edilizia pubblica di cui al progetto definitivo/esecutivo approvato con Delibera di Giunta comunale n. del , la condizione risolutiva si intenderà senz’altro mancata, rimanendo definitivamente vincolate le parti contraenti dal presente  
contratto, a tutti gli effetti di legge;

- la condizione si considererà senz’altro avverata, ai sensi dell’art. 1359 c.c., qualora venga a mancare per causa imputabile alla parte venditrice, quando quest’ultima contravvenga all’obbligo di buona fede;

– la parte alienante dovrà far constare del mancato avveramento della condizione risolutiva a mezzo di atto pub-  
blico o scrittura privata autenticata, tramite il quale la parte acquirente potrà richiedere l’annotamento di cancellazione della condizione risolutiva, ai sensi dell’art. 2668, comma 3, c.c.

Le spese del suddetto atto saranno a carico della parte acquirente.

– A seguito dell’avveramento della condizione risolutiva, il compratore dovrà restituire l’immobile  
al venditore. A seguito dell’avveramento della condizione risolutiva, le parti si obbligano a richiedere l’annotamento di cui  
all’art. 2655 del codice civile a margine della trascrizione del presente atto, e a tal uopo la parte compratrice si  
obbliga a sottoscrivere - entro quindici giorni dall’avveramento, ed a spese della parte venditrice - apposito atto  
notarile dal quale consti l’avveramento della condizione medesima;

**Articolo 12**

Il Comune di Castel Sant’Angelo informa, ai sensi dell’art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, l’acquirente, il quale ne prende atto, che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. Del presente contratto io Ufficiale rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse affermato di conoscerne il contenuto. Il presente contratto di compone di n. 8(OTTO) facciate dattiloscritte per intero, oltre quanto di questa fino alle firme, dattiloscritte da persona di mia fiducia.

lA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

Sig.

il Segretario Generale

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Autentica di copia (art.18 DPR 445/2000)

La sottoscritta DOTT.SSA Manuela DE ALFIERI attesta che il presente atto e` conforme all'originale, depositato presso la Segreteria Comunale, e consta di 8 pagine ed un allegato vidimati a margine di ciascun foglio intermedio.

Castel Sant’Angelo li

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT.SSA Manuela DE ALFIERI