

-

ATTO DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CAGLIARI E LA SOCIETA' SCA.FE. S.R.L. PER DISCIPLINARE L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'EX ALBERGO "LA SCALA DI FERRO" IN STRUTTURA RICETTIVA E IN PARTICOLARE PER LA CESSIONE E VALORIZZAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE MUSEALE E L'ADEGUAMENTO E GESTIONE DEL PARCHEGGIO NELL'AREA SITA IN CAGLIARI TRA IL VIALE REGINA MARGHERITA, LA VIA SAN SALVATORE DA HORTA E LA VIA TORINO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventotto del mese di giugno in Cagliari, al Viale Regina Elena civico 17

28 giugno 2022

Dinanzi a me Dr. Enrico Vacca, Notaio in Cagliari, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano, con l'assistenza dei testimoni, noti ed idonei, signori:

- Fabrizio Atzori,

- Roberto Manunza,

sono comparsi i signori:

- Salvatore Farci,

domiciliato per la carica in Cagliari, viale Trieste n. 141, presso gli uffici del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, ingegnere,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale del:

- COMUNE DI CAGLIARI, con sede legale a Cagliari in via Roma n. 145, codice fiscale 00147990923,

e, in quanto tale, in rappresentanza dello stesso Comune ed al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) nonché, ai sensi dell'art. 42 del medesimo Decreto, delle seguenti delibere del Consiglio comunale:

- in data 26 marzo 2019 n. 43;

- in data 15 settembre 2020 n. 105;

nonché di determinazione dirigenziale in data 18 maggio 2022 n. 3063;

che, in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C", omessane la lettura per espressa dispensa avu-

tane, presenti i testimoni, dai parenti;

nel proseguo anche denominato solo "Comune";

- Luca Mambrini,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore delegato e le-

Registrato a:  
Cagliari  
il 13/07/2022  
n. 15759  
Serie 1T  
Pagati € 200,00  
Modello Unico

gale rappresentante della società:

- "SCA.FE. S.R.L.", con sede legale in Cagliari, via Malpighi n. 4, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Cagliari - Oristano e codice fiscale 03252280924, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti ai sensi di legge e del vigente statuto sociale, nonché di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 aprile 2022 che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, presenti i testimoni, di seguito denominata anche "soggetto proponente".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premettono che:

- la Sca.Fe. s.r.l. ha presentato un progetto per la definizione dell'assetto urbanistico dell'area censita al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 18, particella 7886, subalterni 3, 4, 5, 6 (non oggetto della presente convenzione in quanto abitazione intestata a terzi), 7, 9 e 10 (ora 4, 5, 9, 11, 12, 13 e 14), localizzata in Cagliari tra il viale Regina Margherita, la via San Salvatore da Horta, la via Torino e la via Porcile, in zona classificata allora Standard As2 dal PPCS vigente, disciplinata dall'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- la Sca.Fe. s.r.l. ha manifestato l'interesse alla modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare in questione da direzionale (sub. 13) e da didattico ricettivo (sub. 9) in struttura turistico-ricettiva;

- a tal fine, il soggetto proponente, in data 2 marzo 2018, ha trasmesso istanza, acquisita dal Comune con prot. n. 61189 del 02/03/2018 e successive integrazioni prot. n. 321846 del 21/12/2018 e prot. n. 80965 del 22/03/2019, volta alla riconversione a struttura ricettiva del complesso immobiliare denominato ex Albergo "La Scala di Ferro", attualmente adibito a uso ufficio, ubicato tra la via Torino, la via San Salvatore da Horta e il viale Regina Margherita, per la definizione dell'assetto urbanistico della suddetta area, ai sensi dell'articolo 8, commi 5 e 6, delle NTA del PPCS vigente, che prevede:

a) - la cessione gratuita, in favore del COMUNE DI CAGLIARI, dello spazio museale individuato nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 7886, sub. 11, categoria B5 (ora correttamente classato in categoria B6);

b) - la previsione, nell'area di proprietà privata, della superficie catastale di 3.316 (tremilatrecentosedici) metri quadrati, di un parcheggio da attrezzare a uso pubblico, fruibile secondo le tariffe d'uso per i parcheggi adottate in conformità alle prescrizioni stabilite dal Consiglio comunale con deliberazione del 15 settembre 2020 n. 105, impegnandosi anche

alla relativa gestione con apertura H24;

c) - la valorizzazione dello spazio museale, che consenta la fruizione dello stesso, con l'allestimento di sale e aree museali, impegnandosi all'esecuzione delle opere necessarie e alla gestione del museo;

- il Consiglio comunale, con le deliberazioni del 26 marzo 2019 n. 43 e del 15 settembre 2020 n. 105, ai fini della realizzabilità della proposta progettuale, ha rispettivamente adottato e approvato la variante urbanistica, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89, finalizzata alla riconversione in struttura alberghiera del complesso immobiliare ex Albergo "La Scala di Ferro" con modifica della classificazione urbanistica da As2 ad AG, previa valutazione delle convenienze pubbliche e private ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico;

- i suddetti interventi di interesse pubblico si configurano come opere di urbanizzazione "extra oneri" inserite in uno strumento di pianificazione urbanistica e, pertanto, sono rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche di cui all'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50;

- l'affidamento del contratto pubblico avente a oggetto i predetti lavori e servizi, seppur escluso dall'ambito di applicazione oggettiva del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 dovrà, comunque, avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, ai sensi dell'articolo 4 del citato decreto;

- le opere pubbliche saranno realizzate dal titolare del permesso di costruire con proprie risorse finanziarie, previa dichiarazione sostitutiva del possesso dei requisiti di ordine generale per la partecipazione di un operatore economico alle procedure d'appalto, come elencati all'articolo 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50;

- giuste le intese convenute tra le Parti, occorre regolamentare:

a) la cessione gratuita, in favore del COMUNE DI CAGLIARI, dello spazio museale individuato nel N.C.E.U. alla sez. A, foglio 18, particella 7886, sub. 11, categoria B6;

b) la realizzazione, la custodia e la gestione dello spazio museale, da attuarsi a cura e spese del soggetto proponente, con un investimento di complessivi euro 138.200,00 (centotrentottomiladuecento virgola zero zero);

c) la regolamentazione dell'utilizzo dell'area destinata al parcheggio, ai fini della sua fruibilità e accessibilità al pubblico, in totale sicurezza, da attuarsi a cura e spese del soggetto proponente, con un investimento di complessivi euro 204.580,00 (duecentoquattromila cinquecentoottanta virgola ze-

ro zero);

d) la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio a uso pubblico, per dieci anni, da attuarsi a cura e spese del soggetto proponente, con un investimento di complessivi euro 138.750,00 (centotrentottomila settecentocinquanta virgola zero zero) al fine di mantenere permanentemente i livelli di servizio certificati nel momento del collaudo della struttura;

e) l'obbligo in capo al soggetto proponente di mantenere perpetuamente il parcheggio a uso pubblico perfettamente funzionale e conforme alla normativa di settore;

f) le modalità e i termini di presentazione, a cura del soggetto proponente, e successiva proposta alla Giunta comunale del progetto di dettaglio di cui alle lettere b), c) e d);

g) il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, nelle fasi di progettazione, esecuzione e collaudo dei lavori e servizi di cui alle lettere b), c) e d), ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50;

h) le coperture assicurative a garanzia della realizzabilità del suddetto progetto.

Tutto ciò premesso - e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto - i sunnominati comparenti, nella loro predetta qualità - convengono e stipulano quanto segue:

#### Articolo 1

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Articolo 2

La Sca.Fe. s.r.l., come sopra rappresentata, assume l'impegno, anche per i suoi successori e aventi causa, a favore del COMUNE DI CAGLIARI - che, come sopra rappresentato, accetta - di attuare gli interventi previsti dalle deliberazioni del 26 marzo 2019 n. 43 e del 15 settembre 2020 n. 105 sull'area urbana sita nel Comune di CAGLIARI ricadente in zona classificata AG dal vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, tra il viale Regina Margherita, la via San Salvatore da Horta, la via Torino e la via Porcile, della superficie catastale di 2.810 (duemilaottocentodieci) metri quadrati, confinante con Via Torino, con proprietà Hotel Regina Margherita, con proprietà Fondazione di Sardegna, e altri, o loro aventi causa.

Detto compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 18, mappale 7886, con i seguenti subalterni:

- sub. 4, categoria catastale D/1 (cabina elettrica);
- sub. 5, bene comune non censibile;
- sub. 11, categoria catastale B/6, consistenza 3.219 metri cubi (area museale);
- sub. 13, categoria catastale B/4, consistenza 14.588 metri cubi (uffici);
- sub. 9, categoria catastale B/1, consistenza 8.186 metri cu-

bi (didattico-ricettivo);

- sub. 12, categoria catastale C/6, consistenza 3.202 mq (parcheggi);

- sub. 14, bene comune non censibile.

### Articolo 3

La Sca.Fe. s.r.l., come sopra rappresentata, dichiara di cedere, con ogni obbligo di legge, al COMUNE DI CAGLIARI - che, come sopra rappresentato, accetta e acquista - il diritto di piena e perfetta proprietà dell'immobile sito nel Comune di CAGLIARI, nel maggior complesso immobiliare sito in angolo fra la via Regina Margherita, la via San Salvatore da Horta e la via Torino e precisamente:

- museo, avente accesso dalla via Torino snc, articolato sui piani secondo interrato e terzo interrato, della consistenza di metri cubi 3.219 (tremiladuecentodiciannove) e della superficie catastale totale di mq. 1.204 (milleduecentoquattro), confinante con la detta via Torino, con proprietà della Fondazione del Banco di Sardegna e con altra proprietà della società cedente o aventi causa, censito nel Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 18, particella 7886, subalterno 11, via Torino snc, piano S2-S3, zona censuaria 1, categoria B/6, classe unica, consistenza metri cubi 3.219 (tremiladuecentodiciannove), superficie catastale totale mq. 1.204 (milleduecentoquattro), rendita euro 2.826,22.

Ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, e successive modifiche e integrazioni:

- le parti mi esibiscono, riconoscendole esatte, due planimetrie acquisite dal sopra citato Catasto in data 09 giugno 2022, Prot. n. CA0050133, nelle quali il sopra descritto immobile e l'area parcheggio di cui al successivo art. 6 (punto a)), come sopra ed infra censiti, risultano individuati nella loro precisa e reale consistenza;

- dette planimetrie, previa visione avutane dai comparenti, presenti testimoni, si allegano al presente atto sotto le lettere "E" ed "F", sottoscritte come per legge;

- la parte alienante, sotto la propria responsabilità, dichiara che i dati catastali e le planimetrie sopra allegate, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto, non essendovi difformità incidenti sulla consistenza e sull'attribuzione della classe, della categoria o della rendita catastale ai sensi dell'art. 17 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 562, tali da rendere obbligatoria la presentazione di una nuova planimetria.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto le parti mi esibiscono, riconoscendolo esatto, un elaborato planimetrico nel quale lo stesso risulta meglio individuato nella sua precisa e reale consistenza. Detto elaborato, previa visione avutane dai comparenti, presenti i testimoni, sottoscritto come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "G".

#### Articolo 4

L'immobile di cui al precedente articolo viene ceduto a favore del Comune a titolo gratuito, libero da vincoli, oneri di ipoteca o altro, fatta eccezione per:

- il vincolo imposto dal Ministero per i beni culturali e ambientali in data 21 aprile 1975, notificato in data 30 giugno 1975, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 17 aprile 1982 alla casella 8002, articolo 6382, relativamente a quanto allora censito in Catasto al foglio 18, mappale 3070;

- dichiarazione di interesse archeologico ai sensi degli articoli 1,2,6,7 e 8 del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 del Ministero per i beni e le attività culturali di cui al decreto n. 5 in data 29 ottobre 2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 11 gennaio 2002, Reg. Gen. n. 916, Reg. Part. n. 741, relativa a quanto allora censito in Catasto al foglio 18, mappale 3070, subalterni 2 e 3.

Si precisa che l'ipoteca gravante sul compendio immobiliare in oggetto, a garanzia del finanziamento di euro 12.800,00 concesso alla società Sca.Fe. s.r.l dal Banco di Sardegna S.p.A. con atto a mio rogito in data 27 giugno 2022, rep. 4020/2765, in corso di formalità perché in termini, non graverà e non risulterà iscritta sull'immobile adibito a museo e oggetto di cessione con il presente atto.

Le parti sono state rese edotte della disciplina di cui agli artt. 59 e ss. del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); il trasferimento di proprietà di cui al presente atto dovrà essere denunciato - a cura della parte alienante - entro 30 giorni da oggi ai sensi dell'art. 59 sopra citato.

#### Articolo 5

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinati dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10, e successive modificazioni e integrazioni, e determinati dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 1131 del 21 aprile 1978, e successivi aggiornamenti, si dà atto che relativamente alla somma di euro 56.682,17 (cinquantaseimila seicentoottantadue virgola diciassette), dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto proponente si impegna a versare al Servizio Edilizia Privata la suddetta somma, contestualmente al contributo sul costo di costruzione, se dovuto.

#### Articolo 6

Il soggetto proponente, come sopra rappresentato, si impegna - sempre a titolo gratuito - anche per i suoi successori e aventi causa:

a) - ad attrezzare un parcheggio a uso pubblico, fruibile secondo le tariffe d'uso per i parcheggi adottate in conformità alle prescrizioni stabilite dal Consiglio comunale con deliberazione del 15 settembre 2020 n. 105, nell'area di proprietà

privata della superficie catastale di 3.474 (tremilaquattrocentosettantaquattro) metri quadrati, sita in Comune di Cagliari, avente accesso dal viale Regina Margherita civico 48, articolata sui piani quarto interrato, secondo interrato e primo interrato, della consistenza di mq. 3.202 (tremiladuecentodue) e della superficie catastale totale di mq. 3.474 (tremila quattrocentosettantaquattro), confinante con la detta via Torino, con proprietà della Fondazione del Banco di Sardegna e con altra proprietà della società cedente o aventi causa, censita nel Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 18, particella 7886, subalterno 12, viale Regina Margherita n. 48 piano S1-S2-S4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 3.202 (tremiladuecentodue), superficie catastale totale mq. 3.474 (tremila quattrocentosettantaquattro), rendita euro 9.591,43, impegnandosi:

- alla gestione dello stesso con apertura H24;
- a riservare (con possibilità di abbonamento mensile o annuale) una quota degli stalli accessibili dalla via Torino ai residenti del quartiere Marina, con priorità per coloro che risiedono in prossimità della via Torino stessa;
- a prevedere, per gli stalli accessibili dal viale Regina Margherita, una tariffazione oraria che favorisca il fast parking (primi sessanta minuti gratuiti) e preveda un'unica fascia tariffaria notturna (ad esempio 23:30-8:30);

- a sottoporre a verifica annuale, a cura del Servizio Opere strategiche, Mobilità, Infrastrutture viarie e Reti, il piano tariffario e la permanenza dei requisiti prestazionali in conformità alle prescrizioni formulate dal Consiglio comunale;

b) - alla realizzazione e gestione, secondo le specifiche di cui al punto c), a proprie cure e spese, per un investimento di euro 138.200,00 (centotrentottomiladuecento virgola zero zero), dell'allestimento dello spazio museale nell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 18, particella 7886, subalterno 11, via Torino snc, piano S2-S3, zona censuaria 1, categoria B/6, classe unica, consistenza metri cubi 3.219, superficie catastale totale mq. 1.204, indicata nella convenzione di cui al presente art. 3 e ceduta al Comune con il presente atto;

c) alla gestione dello spazio museale:

- per il primo anno, per minimo 100 (cento) giorni con orario 10-18 per le visite guidate gratuite, salvi gli eventi culturali che coinvolgeranno la città (es. Monumenti Aperti), in cui il sito rimarrà aperto mattina e sera per più giorni consecutivi pari alla durata dell'evento, e
- dal secondo anno in poi, in caso di mancata continuità gestionale dopo il primo anno di avvio del polo museale da parte del Comune, un giorno alla settimana con orario 10-18 per le visite guidate gratuite, previa convenzione con il gestore dell'albergo, salvi gli eventi culturali che coinvolgeranno la città (es. Monumenti Aperti), in cui il sito rimarrà aperto

mattina e sera per più giorni consecutivi pari alla durata dell'evento.

#### Articolo 7

Il soggetto proponente, come sopra rappresentato, si impegna altresì, anche per i suoi successori e aventi causa, a presentare entro 20 (venti) giorni lavorativi dalla stipula del presente atto, al Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale il progetto di dettaglio per l'allestimento e la gestione dello spazio museale e per la realizzazione del parcheggio a uso pubblico comprensivo degli impianti per la messa in sicurezza e la regolazione degli accessi.

Il Comune di Cagliari, come sopra rappresentato, si impegna:

- ad indire, entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento del progetto di dettaglio, apposita conferenza di servizi ai sensi della normativa vigente, invitando la Soprintendenza, il Servizio Lavori Pubblici, il Servizio Opere strategiche, Mobilità, Infrastrutture viarie e Reti, il Servizio Cultura e Spettacolo a esaminarlo e a esprimere il parere di competenza;
- ad assicurare che la progettazione dei predetti lavori e servizi, seppur esclusa dall'ambito di applicazione oggettiva del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, avvenga nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, ai sensi dell'articolo 4 del citato decreto;
- in esito alla conclusione positiva della conferenza di servizi, a proporre il progetto di dettaglio alla Giunta comunale.

#### Articolo 8

La sistemazione dello spazio pubblico e la recinzione delle aree private saranno realizzate a cura e spese del soggetto proponente e suoi successori e aventi causa.

L'area destinata a spazio museale verrà consegnata al COMUNE DI CAGLIARI (nel rispetto dei termini e di quanto previsto dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in quanto applicabile) e il soggetto proponente, come sopra rappresentato, si impegna a provvedere alla relativa gestione, per almeno dodici mesi, dopo il collaudo definitivo, da effettuarsi entro trenta giorni dalla comunicazione di fine lavori.

#### Articolo 9

L'area destinata a spazio museale sarà messa a disposizione della collettività, in modo che chiunque possa accedervi e fruirne secondo gli orari stabiliti nel progetto di valorizzazione museale.

La predetta area dovrà essere sottoposta alle misure di custodia e sorveglianza necessarie ad assicurare la sicurezza e l'incolumità delle persone, oltre che l'integrità degli arredi.

Le parti si danno atto che l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità al sito archeologico è garan-

tito attraverso un ascensore di collegamento tra i diversi livelli. La fruizione del sito avverrà prevedendo una fascia oraria orientativa di visita tra le 10 e le 18 e un servizio di visita guidata; tale servizio dovrà essere garantito per un periodo di un anno fino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione.

Il soggetto proponente esonera l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità civile e/o penale derivante da danni arrecati a persone o cose, connessi alla fruizione dell'area adibita a spazio museale.

#### Articolo 10

A ogni effetto di legge il signor Luca Mambrini, nella sua predetta qualità, dichiara - in via sostitutiva, ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 - consapevole delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, che la società "Sca.Fe. S.R.L.", alla data di stipula del presente atto, possiede i requisiti di ordine generale per la partecipazione agli appalti pubblici, di cui all'articolo 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

Il Comune opererà i dovuti controlli sulla veridicità di quanto sopra dichiarato in via sostitutiva, ai sensi dell'articolo 71 del predetto decreto.

Qualora dai suddetti controlli emergesse la non veridicità del contenuto della dichiarazione, la società lottizzante decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

La sistemazione dell'area museale, compresi gli impianti di messa in sicurezza e di regolazione degli accessi al parcheggio a uso pubblico, da eseguire secondo il progetto di dettaglio approvato dalla Giunta comunale, dovrà essere realizzata sotto la direzione dei lavori del soggetto proponente e sotto la sorveglianza dei servizi comunali competenti.

L'Amministrazione comunale si impegna ad assicurare che l'esecuzione e il collaudo dei predetti lavori e servizi, seppur esclusa dall'ambito di applicazione oggettiva del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, avvenga nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, ai sensi dell'articolo 4 del citato decreto.

L'area destinata a museo verrà consegnata al Comune a seguito del collaudo definitivo, che sarà effettuato da un tecnico abilitato incaricato dal Dirigente del Servizio Lavori pubblici, con eventuali spese a carico del soggetto proponente.

Sarà a carico del soggetto proponente anche la necessaria assistenza in fase di collaudo. La data del collaudo sarà accertata a mezzo dell'apposito verbale. Dalla stessa data, le spese di gestione delle opere realizzate saranno sostenute per

almeno dodici mesi dal soggetto proponente.

E' fatto obbligo al soggetto proponente di provvedere all'apertura al pubblico della struttura museale entro la data di apertura dell'albergo.

Il predetto termine, previsto per l'attuazione degli interventi, potrà essere prorogato su richiesta motivata del soggetto proponente e con determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione strategica e territoriale.

Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Comune di Cagliari dichiara di aver ricevuto dal soggetto Proponente, anche ai sensi dell'articolo 103 del D.Lgs. n. 50/2016, numero 3 (tre) polizze fidejussorie di importo complessivo pari all'ammontare della spesa prevista per la realizzazione degli interventi previsti dalle deliberazioni del 26 marzo 2019 n. 43 e del 15 settembre 2020 n. 105 - esigibili su semplice richiesta del beneficiario e senza riserva alcuna, con rinuncia, altresì, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del codice civile - e precisamente:

a) polizza serie IU N. 200187, rilasciata dalla ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. in data 08 giugno 2022, per un importo di euro 204.580,00 (duecentoquattromila cinquecentoottanta virgola zero zero), con scadenza il giorno 31 (trentuno) dicembre 2024 (duemilaventiquattro) (per l'adeguamento del Parcheggio ad uso pubblico);

b) polizza serie IU N. 200185, rilasciata dalla ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. in data 08 giugno 2022, per un importo di euro 138.200,00 (centotrentottomiladuecento virgola zero zero), con scadenza il giorno 31 (trentuno) dicembre 2025 (duemilaventicinque) (per la valorizzazione del Museo);

c) polizza serie IU N. 200186, rilasciata dalla ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. in data 08 giugno 2022, per un importo di euro 138.750,00 (centotrentottomila settecentocinquanta virgola zero zero), con scadenza il giorno 31 (trentuno) dicembre 2027 (duemilaventisette) (per la manutenzione dell'area adibita a parcheggio).

Ai fini dello svincolo, anche parziale, per stati di avanzamento, della garanzia fidejussoria saranno determinanti:

- l'avvenuto collaudo definitivo dello spazio museale, inteso come verifica della conformità dell'allestimento al progetto di dettaglio approvato dalla Giunta comunale, effettuato da un tecnico abilitato incaricato dal Dirigente del Servizio Lavori pubblici, con eventuali spese a carico del soggetto proponente;

- la compiuta gestione, per almeno dodici mesi, dello spazio museale da parte del soggetto proponente in conformità al progetto di dettaglio approvato dalla Giunta comunale;

- l'avvenuto collaudo definitivo degli impianti di messa in sicurezza e di regolazione degli accessi al parcheggio inter-

rato, inteso come verifica di conformità al progetto di dettaglio approvato dalla Giunta comunale, effettuato da un tecnico abilitato incaricato dal soggetto proponente;

- la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio a uso pubblico, per dieci anni, con diritto di svincolo di un decimo dell'importo garantito per ogni anno trascorso, al fine di mantenere permanentemente i livelli di servizio certificati nel momento del collaudo della struttura.

Il COMUNE DI CAGLIARI, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione degli importi garantiti, qualora si verificassero maggiori costi di realizzazione rispetto a quelli previsti.

Si allegano al presente atto sotto le lettere "H", "I" ed "L", omessane la lettura per espressa dispensa avutane, presenti i testimoni, dai comparenti, le copie fotostatiche del frontespizio di dette polizze fideiussorie.

#### Articolo 11

Il soggetto proponente, come sopra rappresentato, anche per i suoi successori e aventi causa, si impegna a comunicare, entro sessanta giorni dalla data della firma della presente convenzione, le generalità e la residenza del tecnico incaricato della direzione lavori delle opere pubbliche, esibendo, altresì, la dichiarazione di accettazione del tecnico prescelto che dovrà essere redatta con esplicita presa d'atto della presente convenzione.

#### Articolo 12

Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 numero 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 la parte cedente, previa ammonizione da me Notaio rivoltale sulle sanzioni previste dalla Legge per le dichiarazioni false, reticenti e comunque non rispondenti al vero, ai sensi degli Articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 - anche per quanto occorrer possa a conferma dell'atto dott. Roberto Vacca, già notaio in Cagliari, in data 13 luglio 2010, rep. n. 181582, infra citato - dichiara:

1) - che i lavori di costruzione del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte sono stati iniziati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967;

2) - che successivamente il Comune di Cagliari ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- relativamente al caseggiato su viale Regina Margherita, ex Prefettura con parcheggi e museo:

- Verbale di Conferenza di Servizi del 10/02/1998- Progetto approvato in Conferenza di Servizi il 10.02.1998 ed aggiornamento del 15 maggio 2003;

- Verbale di Conferenza di Servizi del 16/02/2005 approvazione Progetto con lievi modifiche rispetto al progetto approvato nel 2003;

- relativamente al caseggiato su Via Torino, ex Prefettura, ora destinato a Convitto;

- Determinazione N. 1082 del 04/02/2015 per Intervento edilizio di adeguamento del complesso "La Scala di Ferro" agli usi didattici e ricettivi del convitto nazionale statale "Vittorio Emanuele II" sito in via Torino;

- Certificato di Agibilità N. 40/2005 del 17/10/2005.

3) - che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'Articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'Articolo 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, per il caso di opere eseguite in assenza di licenza edilizia o sulla base di licenza annullata, ed ai sensi del nono comma dell'Articolo 15 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, e che sullo stesso non sono stati eseguiti lavori per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, anche con riferimento alla pratica approvata dall'Agenzia del Territorio il giorno 10 giugno 2022, protocollo n. CA0050133.

Le parti, rese edotte da me Notaio della disciplina relativa alla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza ed al rendimento energetico nell'edilizia di cui al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare art. 6) ed al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 recante le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici, dichiarano di non voler allegare al presente atto l'attestato di prestazione energetica in quanto cessione a titolo gratuito.

Le parti sono state rese edotte da me notaio sull'importanza della regolarità urbanistica/catastale/fiscale e della sussistenza dei requisiti di agibilità di quanto in oggetto ed al riguardo dichiarano di aver provveduto a tutte le necessarie verifiche, anche mediante un tecnico di loro fiducia.

#### Articolo 13

La cessione dell'immobile adibito a spazio museale è fatta e accettata con tutti i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, quote comuni e condominiali ai sensi dell'Articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, così come si possiede e si ha dalla parte cedente il diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli, quali l'atto di vendita a rogito dott. Roberto Vacca, già notaio in Cagliari, in data 13 luglio 2010, rep. n. 181582, raccolta 47.164, registrato a Cagliari il giorno 16 luglio 2010 al numero 4.207, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 04 agosto 2010, Reg. Gen. 26885, Reg. Part. 17058, annotato di cancellazione di condizione sospensiva in data 9 dicembre 2010, Reg. Gen. 40969, Reg. Part. 4472.

Si precisa:

- che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 9, 11, 12 e 13 la porzione di fabbricato Censita al Catasto dei

Fabbricati alla sez. A, foglio 18, mapp. 7886, sub. 5, Viale Regina Margherita 48/50, piani S1-2-3-4-T, b.c.n.c.;

- che costituisce bene comune non censibile ai subalterni 9 e 13 la porzione di immobile Censita al Catasto dei Fabbricati alla sez. A, foglio 18, mapp. 7886, sub. 14, Via Torino n. 36, piano T, b.c.n.c..

Le parti convengono che l'accesso ed il passaggio nel suddetto bene comune - censito in Catasto dei Fabbricati alla sez. A, foglio 18, mapp. 7886, sub. 5 - da parte del proprietario dell'immobile identificato in catasto alla sez. A, foglio 18, mapp. 7886, sub. 11 e delle persone presenti in detto immobile potrà avvenire solo per l'esodo da detta area museale nei casi di emergenza (ad es. incendio, allagamento, scoppio, attentati terroristici etc). L'accesso ed il passaggio potrà essere garantito anche mediante il posizionamento di apposite porte antipanico, eventualmente munite di allarme e di appositi apparecchi di registrazione audiovisivi, a cura e spese della società proponente.

La cessione si intende fatta con esclusione dei beni demaniali eventualmente presenti su quanto oggetto di trasferimento.

#### Articolo 14

Il presente atto è fatto ed accettato senza alcun corrispettivo a carico del Comune di Cagliari e pertanto a titolo gratuito.

Ai fini repertoriali e ad ogni altro effetto le parti dichiarano che il valore delle prestazioni a carico della società è di complessivi euro 953.666,51 (novecentocinquantatremila seicentosessantasei virgola cinquantuno) - comprensivi degli oneri di urbanizzazione di euro 56.682,17 (cinquantaseimila seicentoottantadue virgola diciassette) - di cui euro 415.454,34 (quattrocentoquindicimila quattrocentocinquantaquattro virgola trentaquattro) per la cessione dell'immobile.

La società cedente dichiara di rinunciare ad ogni eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### Articolo 15

Tutte le spese di registrazione e trascrizione della presente convenzione sono a carico del soggetto proponente, che dichiara di volersi avvalere delle esenzioni e agevolazioni fiscali previste dall'articolo 32 del DPR 601/1973 e, precisamente, l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Le parti invocano, per quanto occorrer possa, l'applicazione dell'Articolo 12 della Legge 13 maggio 1988 numero 154.

Le parti dichiarano:

- ai sensi del D.Lgs. 231/2007 e sotto la propria responsabilità, che lo scopo e la natura dell'operazione sono quelli risultanti dal presente atto, che i titolari effettivi dell'operazione in oggetto sono quelli risultanti dalla com-

parsa e dai documenti inseriti nel fascicolo della pratica e di non essere persone politicamente esposte;

- di aver ricevuto da me Notaio l'informativa di cui all'art. 13 del Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e di aver autorizzato e di autorizzare il trattamento dei loro dati personali per la redazione del presente atto e per l'esecuzione delle conseguenti formalità prescritte dalla legge.

Il presente atto è redatto con procedure informatiche a norma degli artt. 47-bis, 47-ter e 52-bis della legge 16 febbraio 1913 n. 89 e memorizzato su supporto informatico statico e non modificabile.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto fatto in Cagliari, ove sopra, che viene firmato in mia presenza dai comparenti dai testimoni e da me Notaio con firma digitale, essendo le ore tredici e minuti trenta, previa lettura da me datane, mediante l'uso e il controllo personale degli strumenti informatici, presenti i testimoni, ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà. Io notaio attesto la validità dei certificati di firma a tal fine utilizzati e precisamente:

- quanto al signor Salvatore Farci, mediante chiave pubblica contenuta nel certificato rilasciato da INFOCERT S.P.A., non revocato;

- quanto al signor Luca Mambrini, mediante chiave pubblica contenuta nel certificato rilasciato da ARUBAPEC S.P.A., non revocato;

- quanto al signor Fabrizio Atzori, mediante chiave pubblica contenuta nel certificato rilasciato da ARUBAPEC S.P.A., non revocato;

- quanto al signor Roberto Manunza, mediante chiave pubblica contenuta nel certificato rilasciato da ARUBAPEC S.P.A., non revocato.

L'atto è contenuto in unico documento informatico, oltre agli allegati, scritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione su ventotto facciate e fin qui.