

ALLEGATO "A" alla deliberazione di C.C. n. 103 del 14/15.07/2003

**CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI
AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEL P.E.E.P.**

ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, degli artt. 7 e 8 della Legge 10/1977

L'anno, il giorno, del mese di (...../...../
.....).

In, nel mio studio in,
davanti a me, notaio in,
iscritto al Collegio Notarile di, senza assistenza di testimoni
per avervi le parti, che hanno i requisiti di legge, d'accordo tra loro e col mio
consenso rinunciato

sono presenti:

- Comune di Venezia, con sede in Venezia, Palazzo Ca' Farsetti, San Marco 4136, codice fiscale 00339370272, in persona di, dotato di idonei poteri di rappresentanza a norma dell'art. 107 del Decreto Legislativo 19.08.2000, n. 267, nato a, il giorno, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, che agisce in forza dell'atto n.del, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera);
- ".....", con sede in, codice fiscale, in persona del Sig. il quale agisce in qualità di della ditta stessa, giusto che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera ...);

premesse:

- omissis -

- che ove brevità lo richieda nel caso di questo atto il Comune di Venezia sarà indicato come "Comune" e l'altra parte come "concessionario/a";

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti, della cui identità personale io Notaio ho certezza a norma di legge, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Concessione del diritto di superficie

Il Comune di Venezia ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche e integrazioni

CONCEDE

alla ditta "....." che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, per sé e per i suoi aventi causa, a norma di legge,

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

sulle aree descritte in calce, comprese nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), nucleo, lotto n., individuata in colore rosso nella planimetria che si allega sub.).

Sulle aree oggetto di concessione, la concessionaria ha il diritto di costruire e mantenere un organismo edilizio ad uso residenziale costituito da n. fabbricati a, per una volumetria/superficie edificabile di mc./mq. e comprendenti, n. alloggi, n. (negozi, uffici, accessori, ecc.).

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione e comunque ogni intervento teso a modificare la destinazione d'uso diversa da quella ammessa degli edifici che saranno condizionati alla preventiva modifica della presente convenzione.

Articolo 2 - Corrispettivo del diritto di superficie e OO.UU.

Il corrispettivo della presente concessione è determinato ed accettato:

- a) nella misura di €. (.....) per quanto riguarda la componente relativa alla quota parte del costo globale di acquisizione delle aree, da parte del Comune, e comprese nel P.E.E.P. nucleo
- b) nella misura che sarà determinata, secondo le norme vigenti nella fattispecie al momento del rilascio del permesso di costruire, con riguardo alla componente relativa alle quote parti dei costi globali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 3 - Modalità di pagamento del corrispettivo del diritto di superficie e OO.UU.

La concessionaria si impegna al pagamento del corrispettivo per la presente concessione, secondo quanto stabilito ed accettato nel precedente art. 2 con le seguenti modalità e scadenze:

- a) quanto a €. pari all'importo di cui all'art. 2 lett. a) riferito alla superficie reale effettiva complessiva di mq., prima della stipulazione della presente concessione per la quale somma la sottoscrizione medesima costituisce quietanza;
- b) quanto all'importo di cui all'art. 2, lett. b), all'atto del rilascio del permesso di costruire con le modalità in esso contenute e con le eventuali sanzioni amministrative previste dalla legislazione statale e regionale.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti

Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione inerenti al nucleo di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto planivolumetrico di dettaglio dell'intero nucleo e del progetto delle opere di urbanizzazione dello stesso nucleo.

La concessionaria si impegna fin d'ora, in conformità alle "Direttive e Criteri per l'assegnazione delle aree del P.E.E.P." approvati dal Comune, ove gli stessi prevedano la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico della concessionaria, a realizzare le opere di urbanizzazione direttamente o a mezzo di un soggetto attuatore unico che subentrerà alla concessionaria in tutti i diritti e gli

obblighi relativi alle opere di urbanizzazione, derivanti dalla presente convenzione; detto soggetto attuatore unico provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previa sottoscrizione con il Comune di specifica convenzione attuativa di quanto previsto nel presente articolo.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate, a fronte del solo scomputo dei pertinenti oneri tabellari di urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi di propria spettanza e gratuitamente per la parte eccedente l'importo scomputabile.

La concessionaria si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade, parcheggi, ecc.;
- b) marciapiedi, percorsi pedonali, ecc.;
- c) verde attrezzato, piste ciclabili, ecc.;
- d) rete fognaria;
- e) rete di acquedotto;
- f) illuminazione pubblica;
- g) (altro che si rendesse necessario);

conformemente allo strumento urbanistico attuativo del nucleo, dei relativi progetti per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione, del capitolato speciale e del programma dei lavori, documenti tutti che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale e integrante.

La ditta concessionaria si impegna, inoltre, a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui alle lettere del secondo comma dell'art. 4 della legge 29.09.1964, n. 847 in conformità ai progetti, al capitolato speciale e al programma dei lavori, documenti tutti che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale e integrante.

La presentazione dell'istanza del permesso di costruire le predette opere di urbanizzazione, da parte della concessionaria o del soggetto attuatore unico, come previsto dalle "Direttive e Criteri per l'assegnazione delle aree del P.E.E.P." approvate dal Comune, dovrà avvenire entro mesi 6 (sei) dalla stipula del presente atto e, comunque, non oltre mesi 12 (dodici) dalla notifica del provvedimento di assegnazione.

Le parti si danno atto che i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, devono iniziare entro 30 giorni dalla data di rilascio dei rispettivi permessi di costruire essere completati nei termini previsti dai rispettivi programmi dei lavori, salvo proroghe debitamente autorizzate dal Comune sulla base di accertate cause di forza maggiore.

La concessionaria si impegna altresì a rispettare i seguenti obblighi e condizioni:

- a prestare, all'atto del ritiro dei permessi di costruire, fidejussione per l'intero ammontare del costo delle opere da realizzare, quantificato in €., di cui €., per opere di urbanizzazione primaria e €., per opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto approvato dalla competente Direzione LL.PP. del Comune e facente parte integrante dei permessi di costruire, con possibilità di svincolo graduale a seguito di collaudi parziali per eventuali stralci funzionali predefiniti;
- a dare comunicazione con raccomandata A.R. alla Direzione LL.PP. del Comune, con anticipo di almeno 15 giorni, della data di inizio lavori e, a suo tempo, della data di ultimazione degli stessi;

- a determinare l'inizio e la fine dei lavori mediante verbale redatto in contraddittorio con la Direzione LL.PP. del Comune;
- a dare facoltà alla Direzione LL.PP. del Comune di sospendere i lavori qualora non siano ritenuti corrispondenti al progetto approvato e non eseguiti secondo le buone regole dell'arte, impegnandosi ad apportare le modifiche che si rendessero necessarie per rendere le opere conformi al progetto, senza nulla pretendere;
- a riconoscere il diritto del Comune di diffidare il completamento dei lavori, qualora non fossero ultimati nei termini previsti dal programma dei lavori, e di assegnare, a propria discrezione, un nuovo termine. Qualora anche il nuovo termine venisse disatteso la concessionaria riconosce al Comune il diritto di revocare il permesso di costruire per le opere non ancora ultimate e di avvalersi della fidejussione per la loro realizzazione d'ufficio, restando tuttavia impegnata a rifondere l'eventuale maggior spesa che si rendesse necessaria;
- a chiedere al Comune la nomina del collaudatore contestualmente all'inizio dei lavori;
- a chiedere al Comune, contestualmente con la fine dei lavori, di sottoporre a collaudo tutte le opere realizzate, essendo consapevole che il collaudo non potrà avvenire prima di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 360 giorni dalla medesima data. Il Comune si riserva la facoltà unilaterale di richiedere il Certificato di Regolare Esecuzione al Direttore dei Lavori, in sostituzione del collaudo;
- a chiedere al Comune l'eventuale collaudo al rustico qualora lo stesso si rendesse necessario per conseguire l'abitabilità o agibilità dei fabbricati realizzati;
- a consegnare al Comune, in sede di collaudo, n. 3 copie degli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione realizzate;
- ad assumere a proprio carico tutte le spese dei collaudi;
- a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune;
- a mantenere in carico le manutenzioni delle opere fino alla data del loro trasferimento al Comune;
- a trasferire al Comune le opere eseguite, senza nulla pretendere oltre a quanto stabilito nella permesso di costruire e nella presente convenzione ed a restituire le aree libere da persone e cose, assumendo fino a tale data, ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione dei lavori.

Con l'assunzione della manutenzione delle opere da parte del Comune, sarà svincolata la garanzia finanziaria di cui ai commi precedenti della concessionaria sarà altresì liberata da ogni responsabilità.

Sono a carico della concessionaria gli allacciamenti alle reti dei servizi vari portati dal Comune o dalle società erogatrici al limite del lotto o lungo la strada principale corrispondente.

Ovvero la ditta concessionaria si impegna a corrispondere € quale differenza tra gli importi dovuti per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'incidenza degli oneri tabellari e gli importi relativi alle opere di urbanizzazione che verranno realizzate direttamente dalla ditta concessionaria.

Articolo 5 - Durata, rinnovo ed estinzione della concessione

La presente concessione di diritto di superficie ha la durata di anni 99, rinnovabile alla scadenza a richiesta della concessionaria o suoi aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di anni 99.

Scaduto il termine ultimo della concessione il diritto di superficie si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dalla concessionaria o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno.

In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo, aumentato della spesa prevista per il rinnovamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Articolo 6 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici. Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

La costruzione degli edifici per i quali è concesso il diritto di superficie dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni dovranno essere realizzate conformemente alla normativa urbanistica ed edilizia vigente. Dovranno inoltre essere realizzate conformemente:
 - 1 - al progetto edilizio, prot. gen. n., del
 - 2 - all'allegata sub.) "relazione tecnica sulle caratteristiche tipologiche e costruttive";(*)
 - 3 - all'allegato sub.) "programma dei lavori";
 - 4 - ove le unità minime siano realizzate beneficiando di specifici contributi pubblici, oltre alle condizioni previste dalla presente convenzione dovranno rispettarsi anche quelle regolanti la concessione del contributo pubblico;
- b) le parti si danno atto che i lavori di costruzione dovranno essere completati nei termini previsti dal summenzionato programma dei lavori, salvo proroghe debitamente autorizzate dal Comune sulla base di accertate cause di forza maggiore;
- c) il Comune si riserva peraltro in qualsiasi fase dell'avanzamento dei lavori, il controllo della corrispondenza tra la descrizione delle opere di cui al punto 2), della superiore lett. a), e il manufatto eseguito;
- d) il rilascio del permesso di costruire gli edifici è subordinata all'avvenuto rilascio al soggetto attuatore unico o alla concessionaria stessa del permesso ad urbanizzare relativa a tutte le opere di urbanizzazione primaria previste per il nucleo P.E.E.P. includente i lotti edificabili concessi con questo atto.

Articolo 7 - Divieto di cessione del diritto di superficie

(*) Sono da specificare dettagliatamente le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, così come individuate nel progetto per cui è richiesto il permesso di costruire. Si tenga conto che la tipologia costruttiva può riguardare edifici a torre, in linea, a schiera o unifamiliare. Gli alloggi devono essere compresi tra le classi dalla prima alla decima previste dall'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo costruzione di nuovi edifici. Deve altresì essere prevista l'utilizzazione totale della volumetria consentita dalla normativa urbanistica con la tolleranza in meno fino al 20 per cento

E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione del Comune, la cessione a terzi del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

E' tuttavia consentita, in caso di locazione finanziaria, la cessione dei diritti di superficie sull'area alla società di leasing, previa presentazione al Comune del contratto di leasing che dovrà prevedere, a conclusione dell'operazione, il trasferimento dei diritti di superficie all'assegnatario originario.

Articolo 8 - Approvazione preventiva dei prezzi di vendita

La concessionaria, dovrà sottoporre alla preventiva approvazione del competente ufficio comunale (depositandone copia) e preliminarmente all'alienazione o locazione delle unità minime, le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari con indicata e quantificata per ognuna la superficie destinata alla vendita; dovrà altresì indicare il prezzo di cessione a misura o a corpo, delle singole unità minime, intendendosi per unità minima:

- a carattere residenziale quella costituita dall'alloggio e sue pertinenze quali: l'autorimessa, la cantina, il magazzino, ecc.;
- a carattere commerciale quella costituita dal locale di vendita, dal magazzino-deposito, dai servizi, ecc.;
- a carattere direzionale quella costituita dall'ufficio, dai servizi, ecc.;
- a carattere artigianale quella costituita dal laboratorio, dagli spazi vendita, dal magazzino, dai servizi, ecc.

Articolo 9 - Criteri e modalità per la vendita e assegnazione delle unità minime

La concessionaria potrà alienare le unità minime solamente a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni:

- a) l'alienazione dovrà essere sempre preventivamente autorizzata dal Comune; la richiesta di autorizzazione dovrà contenere l'indicazione del prezzo richiesto, che non potrà superare comunque quello stabilito dal successivo articolo 10, oltre all'indicazione dell'esistenza di eventuali forme agevolate di finanziamento;
- b) ove non diversamente previsto dalla presente convenzione, rimane attribuito al Comune il diritto di prelazione per tutta la durata della convenzione stessa e per la durata dei suoi eventuali rinnovi.

In sede di prima cessione il diritto di prelazione potrà essere esercitato solo per acquisti in blocco di tutti gli alloggi serviti da un unico vano scale.

Il diritto di prelazione potrà dal Comune essere sempre esercitato per sé o per terzi entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del suddetto invito; trascorso tale termine il Comune decade da tale diritto.

L'autorizzazione alla vendita s'intende automaticamente concessa decorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione.

Entro 60 giorni dall'esercizio del diritto di prelazione, il Comune è vincolato a mettersi in condizione di poter stipulare, a semplice richiesta della controparte, il contratto di trasferimento.

Sono sottratte dall'esercizio del diritto di prelazione le unità minime residenziali costruite dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

- Resta in ogni caso prioritario il diritto di prelazione a favore del locatario eventualmente esistente al momento della vendita dell'unità minima;
- c) il prezzo di vendita dovrà essere determinato entro i limiti definiti secondo i criteri specificati al successivo articolo 10;
 - d) nel rogito di vendita dovranno essere espressamente ed integralmente inserite le clausole e condizioni di cui agli articoli 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 16 della presente convenzione;
 - e) all'atto di vendita dovranno essere allegare copie delle planimetrie catastali relative all'unità minima, approvate e vistate dal competente Ufficio Comunale ai sensi dell'articolo 8;
 - f) la concessionaria dovrà depositare, a sua cura e spese, copia autentica dei contratti di assegnazione/vendita presso il competente Ufficio Comunale;
 - g) la costruzione dovrà avere ottenuto il certificato di abitabilità/agibilità; resta comunque consentita la vendita con atto preliminare di singole unità minime, su progetto o in corso di costruzione, fermo restando che la stipula del rogito potrà avvenire solo successivamente al rilascio della dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Articolo 10 - Determinazione del prezzo di prima cessione

Il prezzo iniziale medio di prima cessione delle unità minime, riferito al mese di anno non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva, superare €

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale, ai fini del convenzionamento (art. 7 della Legge 28.01.1977, n. 10).

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R., concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni	0%
- oltre 5 e fino a 10 anni	0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni	0,3% all'anno
- oltre 20 e fino a 30 anni	0,5% all'anno.

Articolo 11 - Determinazione del canone di locazione

Il canone annuo di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 10, comma 6, superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le aggiuntive spese condominiali dovranno essere dal proprietario documentate e sottoposte al controllo dei conduttori.

La concessionaria potrà dare in locazione le unità minime solamente a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le unità minime dovranno essere offerte con priorità a soggetti, che non abbiano altro alloggio in proprietà nel Comune di Venezia e siano residenti o prestino attività lavorativa nel Comune di Venezia;
- b) la durata della locazione non dovrà essere inferiore al termine minimo previsto dalla normativa generale sulle locazioni;
- c) sia depositata a sue cure e spese copia del contratto presso gli Uffici Comunali.

Il contratto di locazione dovrà prevedere il divieto in ogni caso di sublocazione totale o parziale dell'unità minima.

Per quanto non espressamente qui disciplinate dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento in materia di locazione.

Articolo 12 – Esonero della quota del costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti artt. 10 e 11. Il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

Articolo 13 – Decadenza della concessione

Il Comune potrà dichiarare decaduta la concessionaria o suoi aventi causa, con conseguente estinzione totale o parziale del diritto di superficie e corrispondente, contemporanea e automatica estensione all'eventuale costruzione del diritto di proprietà dell'Ente concedente, in ogni caso di grave inosservanza degli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 16;

La pronuncia di decadenza della concessione dovrà essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea fissazione di un congruo termine entro il quale la concessionaria possa presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero provvedere, nella seconda ipotesi all'adempimento. La decadenza non potrà essere pronunciata qualora l'inadempimento, sulla base delle giustificazioni addotte dal concessionario/a, risultassero dovute a cause non imputabili allo stesso.

In caso di decadenza il Comune tratterà a titolo di penale il 50% del corrispettivo della concessione. Nell'ipotesi altresì in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse stata affidata alla concessionaria e quindi il corrispettivo della concessione non fosse comprensivo del loro costo, la concessionaria decaduta non avrà diritto ad indennizzo alcuno per le urbanizzazioni già realizzate e sarà tenuta a versare al Comune l'eventuale residuo non ancora impiegato della spesa destinata alla costruzione delle medesime fino al massimo del 50% del corrispettivo di cui sopra. In caso di decadenza parziale il Comune tratterà solo quota proporzionale.

Sempre in caso di decadenza nell'ipotesi in cui l'area della quale è stato concesso il diritto di superficie risultasse totalmente o parzialmente edificata, il Comune sarà tenuto a versare alla concessionaria o ai suoi eventuali aventi causa un indennizzo corrispondente al valore degli edifici legittimamente realizzati - calcolato sulla base dell'art. 10; tale indennizzo va decurtato a titolo di penale di

una quota del 10% nei casi cui alle lettere c), d), f), del successivo art. 14 e del 20% nei casi di cui alle lettere a), b), e), g), sempre dell'art. 14.

Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie saranno ad esclusivo carico dei soggetti inadempienti.

Qualora per effetto della pronuncia della decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie insorgesse per il Comune per quanto compatibile alla fattispecie, ai sensi dell'art. 37 legge 865/1971, l'obbligo di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti dai mutui contratti dalla concessionaria, il corrispettivo come sopra determinato verrà ulteriormente ridotto di una somma pari alla quota del mutuo non ancora estinto, salvo i maggiori danni. Ulteriori detrazioni verranno applicate qualora l'immobile fosse gravato da altri oneri di natura reale, la detrazione sarà correlata al peso dell'onere.

Il Comune sarà tenuto a versare a chi di diritto gli indennizzi di cui ai precedenti commi entro 12 (dodici) mesi a decorrere dalla data di pronuncia della decadenza.

Articolo 14 - Sanzioni a carico del concessionario

Il Comune potrà, in alternativa alla dichiarazione di decadenza, con motivato provvedimento, applicare una sanzione pecuniaria pari al 5% del costo del programma costruttivo di competenza, determinato con le modalità di cui all'articolo 10, invitando il soggetto o i soggetti inadempienti al pagamento della stessa entro un congruo termine, in ogni caso di inosservanza non grave dei seguenti obblighi:

- a) alienazione totale o parziale del diritto di superficie, nonché di alloggi anche parzialmente costruiti, senza la preventiva autorizzazione del Comune;
- b) inosservanza dell'obbligo di consentire al Comune di esercitare il diritto di prelazione;
- c) costituzione per atto inter vivos - fatta eccezione per atti intercorrenti fra parenti di 1°/2° grado - di diritti reali di godimento sugli edifici oggetto di proprietà superficaria o loro cessione in comodato;
- d) inosservanza del divieto di richiedere un canone di locazione superiore a quello determinato ai sensi dell'art. 11;
- e) grave difformità della costruzione rispetto al progetto, consistente in alterazioni, senza il prescritto permesso di costruire, delle caratteristiche volumetriche degli edifici da realizzare o in alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali e costruttive delle relative opere di urbanizzazione dettate dal Comune in sede di convenzione se ed in quanto da eseguirsi a cura della concessionaria;
- f) inosservanza da parte della concessionaria dei termini di cui in appresso:
 1. del termine, fissato in convenzione o prorogato dal Comune, per l'inizio dei lavori di costruzione degli edifici e, se realizzate a cura della concessionaria, delle opere di urbanizzazione;
 2. del termine, fissato in convenzione, o prorogato dal Comune, di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici e, se realizzate a cura della concessionaria, delle opere di urbanizzazione.

La decadenza potrà essere pronunciata decorsi 6 (sei) mesi dalla scadenza dei termini come sopra determinati, ovvero in ogni caso di

mancata richiesta di proroga dei termini che perduri oltre mesi 6 (sei) dalla scadenza dei termini originari;

- g) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sui diritti di superficie e sugli immobili oggetto di proprietà superficaria se non a garanzia di mutui per i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili o ad altri interventi edilizi sugli stessi, ovvero per l'acquisto del fabbricato o per il pagamento di eventuali imposte di successione purché pertinenti agli immobili in questione.

Il Comune, in base ad accertate cause di forza maggiore, provvederà a prorogare i termini di cui ai punti 1. e 2., lett. f), su domanda degli interessati.

Il Comune ha facoltà, in base ad accertate cause di forza maggiore, di concedere nuovi termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori su domanda degli interessati. La concessione di nuovi termini è esclusa in ogni caso se la relativa richiesta sarà inoltrata dopo mesi 6 (sei) dalla scadenza dei termini originari.

Analoga sanzione potrà essere applicata in caso di inadempimento di obblighi stabiliti in convenzione e non espressamente assistiti dalla sanzione della decadenza della concessione.

Nel caso di cessione dei fabbricati a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui all'art. 10, l'importo della penale sarà pari a 5 volte la differenza fra i due prezzi; lo stesso importo sarà dovuto anche dall'acquirente in difetto di buona fede.

Qualora la penale non venisse pagata nel termine di cui al 1° comma del presente articolo, il Comune pronuncerà la decadenza dalla concessione con le conseguenze previste dal precedente art. 13.

Articolo 15 - Destinatari degli impegni e obblighi

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla concessionaria, anche i suoi successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e delle unità minime e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari. La concessionaria si impegna per sé e propri aventi causa ad inserire integralmente le clausole di cui agli articoli 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 e 16 nei rogiti di compravendita.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Articolo 16 - Limiti all'iscrizione di ipoteche sugli edifici

La concessionaria o suoi aventi causa potranno contrarre con Istituti di Credito mutui ipotecari sui fabbricati costruiti o in corso di costruzione sul terreno concesso in diritto di superficie, solo per ottenere i finanziamenti necessari a provvedere alla costruzione degli immobili stessi, o ad altri interventi sugli immobili autorizzati dal Comune. E' consentito di norma, previo nulla-osta del Comune, contrarre con Istituti di Credito mutui ipotecari per l'acquisto dell'alloggio oggetto di compravendita o per il pagamento di eventuali imposte di successione purché pertinenti agli immobili in questione.

Il Comune dichiara comunque e riconosce fin d'ora, per quanto possa occorrere, che in tutte le ipotesi di decadenza, la stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito e dell'ipoteca dell'Istituto mutuante sull'immobile costruito sul terreno

oggetto della presente concessione in diritto di superficie, su eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge, anche dopo la decadenza della concessionaria o suoi aventi causa dal diritto di superficie, subentrando nelle obbligazioni nascenti dall'atto di costituzione del diritto di superficie e contestuale convenzione.

Articolo 17 - Garanzia del concedente

Il diritto di superficie sulle aree in questione viene costituito nello stato di fatto e di diritto sussistente al momento della consegna, con tutti i diritti, usi e servitù attive e passive, anche non apparenti se e in quanto esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Il Comune, dichiara che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e fa parte del suo patrimonio e garantisce la libertà da privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali che possano escludere o limitare l'esercizio e il godimento del diritto di superficie.

La concessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

Articolo 18 - Rinuncia all'ipoteca legale del venditore

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Venezia da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

Articolo 19 - Spese ed incombenze

Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico della concessionaria.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare previste dal D.P.R. 633/72, dal D.P.R. 642/72 e dal D.P.R. 601/73, nonché quelle previste dall'art. 20 della legge 28.01.1977, n. 10.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese della concessionaria, la quale si impegna di portarla a conoscenza e di esigerne il rispetto dai suoi aventi causa.

Articolo 20 - Clausola compromissoria

Le parti convengono che qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione delle stesse controversie dovrà essere rimessa ad arbitrato rituale.

Il Collegio arbitrale sarà composto da un arbitro nominato dal Presidente della Corte D'Appello di Venezia, e da altri due membri dei quali uno nominato dal Comune e l'altro dalla concessionaria.

Le parti contraenti si obbligano, altresì, ad accettare e ad eseguire il lodo arbitrale emesso, nonché a sostenere in proprio le spese relative, compresi gli onorari per gli arbitri.

Articolo 21 - Requisiti delle ditte esecutrici delle opere da realizzare

La concessionaria dovrà affidare l'esecuzione della realizzazione delle opere del proprio programma costruttivo ad imprese iscritte al Registro delle Imprese,

istituito con legge 29 dicembre 1993, n. 580 e successive modifiche e integrazioni, tenuto presso la Camera di Commercio.

Le imprese dovranno assumersi l'obbligo di osservare rigidamente la normativa relativa alla sicurezza sull'ambiente di lavoro prevista dal Decreto Legislativo 626/94 e le norme ad esso collegate, dovranno inoltre applicare per i propri dipendenti le norme dei contratti di lavoro di pertinenza.

Articolo 22 – Adeguamento delle clausole

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche migliorative della vigente normativa.

Articolo 23 - Descrizione delle aree oggetto del diritto di superficie

L'area complessiva su cui viene costituito, con la presente convenzione, il diritto di superficie ai sensi delle citate disposizioni normative è identificata nel N.C.T. del Comune di Venezia - Sezione, fg., mapp., superficie totale reale effettiva mq., giusto frazionamento tipo n. del redatto dal

Confini:

Provenienza:

Adempimenti e dichiarazione ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47, art. 18.

Si allega al presente atto sotto la lettera sub.), il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Venezia in data al prot. n.

La parte concedente dichiara che dalla data del rilascio del su richiamato certificato nessuna modificazione dello strumento urbanistico è intervenuta. Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati.