

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 45 E SS., DELLA  
LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ MINIME AD USO RESIDENZIALE E LORO  
PERTINENZE O DI UNITÀ MINIME DESTINATE AD ATTIVITÀ FUNZIONALI ALLA  
RESIDENZA (COMMERCIALE, ARTIGIANALE E DIREZIONALE) E LORO PERTINENZE,  
ESCLUSE ATTIVITÀ ALBERGHIERO-RICETTIVE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Tra il Comune di Venezia, con sede in Venezia, Palazzo Ca' Farsetti, San Marco numero 4136, codice fiscale 00339370272, rappresentato da:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, che agisce nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore \_\_\_\_\_ dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, dotato di idonei poteri di rappresentanza a norma dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, come risulta dal provvedimento sindacale di attribuzione di incarico, avente decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_",

da una parte;

- i/il signor/i \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_;

- i/il signor/i \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_;

che agisce/agiscono nella sua/loro qualità di proprietario/i dell'unità minima ad uso \_\_\_\_\_ e relative pertinenze di seguito descritta,

premesso che:

a) il Consiglio Comunale con Deliberazione del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ ha ammesso la possibilità di consentire la trasformazione del diritto di superficie in

piena proprietà ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., della Legge 23 dicembre 1998 n. 448;

- b) la ditta acquirente ha presentato istanza al Comune di Venezia per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà in data \_\_\_\_ con P. G. \_\_\_\_\_;
- c) le aree interessate dalla succitata richiesta sono state concesse in diritto di superficie alla ditta \_\_\_\_\_ con atto in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, ivi registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ed ivi erano così descritte: (dati catastali);
- d) con atto in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, ivi registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, il/i signor/i \_\_\_\_\_ ha/hanno avuto in assegnazione sia la proprietà l'unità minima ad uso \_\_\_\_\_ e relative pertinenze, più avanti descritta, sia pro quota il diritto di superficie sull'area di pertinenza;
- e) la convenzione sottoscritta in data \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (convenzione punto a) ha durata \_\_\_\_\_, con decorrenza dalla data di stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie dell'area, con scadenza quindi stabilita per il \_\_\_\_\_;
- f) il comma 46 lett. a) dell'art. 31 della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis, della Legge 135/2012 prescrive che la convenzione debba avere una durata pari a 20 anni diminuita del

tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova convenzione;

- g) la delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, stabilisce che la convenzione da stipulare corrisponda allo schema tipo di convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/1977, così come recepito dalla Regione Veneto con L. R. n. 42/1999, con i necessari adattamenti alla fattispecie;
- h) La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità minima, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998;
- i) il complesso edilizio di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato nel P.E.E.P. di \_\_\_\_\_, ed è stato dichiarato abitabile - agibile in data \_\_\_\_\_ P. G. \_\_\_\_\_;
- j) il corrispettivo, di cui all'alinea precedente, è stato quantificato, sulla scorta dei criteri definiti dalla richiamata delibera di C. C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, dai competenti uffici comunali in Euro \_\_\_\_\_ ed il pagamento, previa accettazione della parte acquirente, è stato assolto

prima della sottoscrizione del presente atto, giusto versamento effettuato mediante \_\_\_\_\_ eseguito in data \_\_\_\_\_ per il tramite della Banca \_\_\_\_\_, e accreditato sul conto corrente bancario IT07Z0306902126100000046021 intestato alla Tesoreria del Comune di Venezia, causale cap. Cap. 440202 - 305 Vendita ex diritti di superficie, C.R.O. \_\_\_\_\_;

k) con l'integrazione dell'art. 31 della Legge 448 del 23 dicembre 1998 ad opera dell'art. 5 della Legge 106 del 12 luglio 2011, è stata prevista, ai commi aggiunti 49-bis e 49-ter, la possibilità di rimuovere i predetti vincoli;

l) Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili e ed onerosi;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1 - Cessione in proprietà dell'area**

Il Comune di Venezia cede e trasferisce al/ai signor/i \_\_\_\_\_, che accettano ed acquistano, la proprietà in quota parte millesimale, che ai fini del presente atto si indica in \_\_\_\_/1000 dell'area già concessa in diritto di superficie, come descritta in premessa, di spettanza delle unità immobiliari così censite:

*(dati catastali)*

Si riconosce, pertanto, che la sopra descritta proprietà superficiaria, oggi in capo al/ai signor/i \_\_\_\_\_ e di cui ai titoli in premessa citati, viene trasformata in piena proprietà;

Il corrispettivo della cessione è pattuito in Euro \_\_\_\_\_ (*in lettere*),  
come stabilito dalla normativa richiamata;

Il Comune di Venezia, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto il suddetto importo dalla ditta acquirente e con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia quietanza.

In riferimento agli obblighi imposti alle parti dall'articolo 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con Legge 248/2006, le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e conscie della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano:

- che detto corrispettivo è stato pagato con le modalità sopra specificate;
- che non si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

<b><i>NEL CASO IN CUI I VINCOLI VENTENNALI SIANO GIÀ SCADUTI</i></b>
--

**Art. 2 - Decadenza vincoli ed obblighi**

Gli obblighi ed i vincoli di cui allo schema tipo di convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/1977, così come recepito dalla Regione Veneto con L.R. n. 42/1999, e precisamente:

l'art. 2) determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

l'art. 3) prezzo di prima cessione

l'art. 4) aggiornamento di prezzi

l'art. 5) canone di locazione

l'art. 6) durata, destinatari degli impegni e sanzioni

risultano decaduti a far data dal \_\_\_\_\_, in virtù della previsione di cui

al comma 46 lett. a) dell'art. 31 della Legge 448/1998, così come modificato dall'art. 23-ter, comma 1-bis, della Legge 135/2012.

Con la cessione in proprietà risulta altresì estinto, ai sensi della previsione di cui all'art. 4 comma 3 della L.R. n. 42/1999, il diritto di prelazione del Comune;

***NEL CASO IN CUI I VINCOLI VENTENNALI NON SIANO SCADUTI MA SI VOGLIA COMUNQUE MANTENERLI***

**Art. 2 - Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione**

L'acquirente si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

**Art. 3 - Prezzo di prima cessione**

Il prezzo di prima cessione delle unità immobiliari, riferito al mese di \_\_\_\_\_ non potrà superare Euro \_\_\_\_\_ per metro quadrato di superficie complessiva.

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale n. 42/1999 ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge medesima.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della predetta Legge Regionale n. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

**Art. 4 - Aggiornamento dei prezzi**

In caso di cessione successiva il prezzo delle unità immobiliari, aggiornato su base ISTAT (F.O.I.) dalla data del presente atto, dovrà

tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella, con riferimento alla data di abitabilità-agibilità:

oltre 5 e fino a 10 anni            0,2% all'anno

oltre 10 e fino a 20 anni        0,3% all'anno

**Art. 5 - Canone di locazione**

Il canone di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice sopra indicato 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 spese condominiali sono liquidate a parte.

**Art. 6 - Durata, destinatari degli impegni e sanzioni**

Gli obblighi ed i vincoli di cui ai predetti articoli 3, 4, e 5 del presente atto hanno validità fino al \_\_\_\_\_ ed impegnano oltre alla ditta acquirente, anche i successori e gli aventi causa nella proprietà delle unità immobiliari e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari fino a tale data.

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.

<b><i>NORME FINALI COMUNI</i></b>
-----------------------------------

**Art. \_ - Volture, trascrizioni e dichiarazioni**

Sono autorizzate le volture e le trascrizioni del presente atto.

Il Comune di Venezia rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti dichiarano in particolare che, trattandosi di trasferimento di area pertinenziale di unità censita al N.C.E.U. inferiore a 5000 (cinquemila) metri quadrati:

- al presente atto non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica;
- non si rende necessario prestare alcuna dichiarazione/garanzia in ordine alla conformità degli impianti;
- non è parimenti necessario che la parte acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica;
- non si rende necessario altresì che l'intestatario Comune di Venezia (per la proprietà dell'area) dichiari che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e nemmeno che il medesimo Comune dichiari che le planimetrie catastali sono regolarmente depositate in catasto e conformi allo stato di fatto dell'immobile sopra indicato.

*(Clausola eventuale nel caso di permanenza dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità minime e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse)*

*L'acquirente, i successori e aventi causa, in caso di vendita e/o affittanza della presente unità minima, devono sino alla data del \_\_\_\_\_ presentare presso l'ufficio edilizia convenzionata copia dell'atto di vendita e/o di registrazione del contratto di affitto.*



**Art. \_\_ - Spese e oneri**

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché due copie conformi registrate e trascritte da consegnare all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, con sede in Mestre (VE) Viale Ancona n. 63, sono a carico della ditta acquirente.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata ed economica e popolare previste dalla normativa vigente e ripristinate dall'art. 20, comma 4-ter del Decreto Legge 12/09/2014 n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164; art. 32 D.P.R. n. 601/1973 e art. 3, comma 81, Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e della Legge n. 865/1971.

**Art. \_\_ - Trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs 30/09/2003 n. 196 e Regolamento (UE) 2016/679 del 27/04/2016**

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dal Regolamento Comunitario UE 2016/679 e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personale e/o patrimoniali riguardanti le medesimi ed eventuali altre parti interessate.

La Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, in qualità di titolare (pec: territorio@pec.comune.venezia.it, email: dir.territorio@comune.venezia.it e n. telefono 0412749190), tratterà i dati personali per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio di pubblici poteri e nei limiti di quanto ciò sia strettamente necessario allo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali per adempimenti derivanti da norme di legge o di regolamento,

così come indicato nell'apposita informativa sul sito:

<https://www.comune.venezia.it/it/content/trattamento-dati-personali-0>.

**Art. \_\_ - Principi etici e anticorruzione**

Ciascuna Parte si impegna a rispettare la normativa vigente in materia di anti-corruzione.