IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO
Arch. G.B. Rudatis

Allegato "A" al dispositivo, a firma del direttore dipartimentale Arch. Giovanni Battista Rudatis, prot. gen.. ..... avente per oggetto: Schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie nelle aree del P.I.P. Lido – Terre Perse.

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE
(art. 27 legge 22.10.1971, n. 865)
Repubblica Italiana
P.I.P. LIDO – TERRE PERSE

L'anno ....., il giorno ....., del mese di ....., (.....) in Venezia - Mestre
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 con il mio consenso rinunciato

si sono costituiti:

da una parte:
- il Comune di Venezia, con sede in Venezia, Palazzo Ca' Farsetti, San Marco 4136, C.F. 00339370272, in persona di ....., dotato di idonei poteri di rappresentanza, in forza della disposizione Sindacale in data ....., prot. ....., a norma dello Statuto e dell'art. 107 del Decreto Legislativo 19.08.2000, n. 267, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "...", nato a ....., il ....., domiciliato per la carica presso il Palazzo Municipale, che agisce in attuazione del....., prot. ....., del .....,;

e dall'altra:
- la ditta: ....., con sede in ....., C.F. ....., in persona del Sig. ....., nato a ....., il ....., il quale agisce in qualità di ....., della ditta stessa, giusto .....che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "...";

premesso che:
- 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:

Art. 1 - Concessione del diritto di superficie. Proprietà superficiaria.

Il Comune di Venezia concede ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865 e s.m. e i., al/alla ....., che accetta per sé e per i suoi aventi causa a norma di legge il diritto di superficie sulle aree comprese nel P.I.P. del Lido - Terre Perse individuate in colore rosso nella planimetria che si allega sub. "....." e meglio descritte in calce al presente atto, aventi una superficie reale effettiva di complessivi mq. .....

Sulle aree oggetto di concessione, il/la concessionario/a, fatto salvo quanto previsto dalle N.T.A. del P.I.P. del Lido – Terre Perse agli artt. 9, 10, 11 e 12, ha il diritto di costruire, restaurare, ristrutturare e mantenere i manufatti con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente.

Sono esclusi i successivi interventi di ricostruzione dei fabbricati, che saranno condizionati alla preventiva modifica del presente atto di concessione e convenzione.

Il concessionario/a dichiara che, su detta area, insiste un complesso immobiliare a destinazione produttiva – artigianale realizzato, a suo tempo, a propria cura e spese da soggetti terzi, diversi dal Comune, e per il quale è pendente la domanda di condono infra citata, così distinto catastalmente: ..... .

Conseguentemente, viene riconosciuta al/la concessionario/a la proprietà superficiaria su tale complesso immobiliare (e relative eventuali pertinenze), ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile, fino al termine di scadenza o di rinnovo della concessione.

Gli oneri per la definitiva regolarizzazione e l'adeguamento, per la demolizione – ricostruzione e/o per condonare gli immobili esistenti sono a carico del/della concessionario/a, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.I.P. del Lido, con la sottoscrizione del presente atto, relativamente al condono edilizio, deve intendersi, ai sensi dell'art. 32, legge 28.02.1985, n. 47, e s.m e i., concesso parere favorevole da parte dell'Ente proprietario.

Art. 2 - Corrispettivo del diritto di superficie.

Il corrispettivo della presente concessione in diritto di superficie è determinato e accettato in complessivi €. ..... .

Art. 3 - Modalità di pagamento del corrispettivo del diritto di superficie.

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

a) quanto a €..... (.....) pari al 30% dell'importo di cui all'art. 2 entro 10 (dieci) giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione.
   Il Comune di Venezia dà atto di avere ricevuto nei termini prescritti la predetta somma di €. ..... giusta quietanza n. ..... rilasciata dal Tesoriere Comunale in data .....;

b) quanto a €. ..... (.....) pari al saldo degli importi di cui all'art. 2 prima della sottoscrizione della presente concessione, per la quale somma la sottoscrizione medesima costituisce quietanza.

Il/la concessionario/a ha presentato attestazione del pagamento di quanto dovuto, per indennità di occupazione e/o debito pregresso per l'utilizzo di aree comprese nel P.I.P. del Lido – Terre Perse, fino alla data della presente convenzione.

Art. 4 - Opere di Urbanizzazione - Modalità di esecuzione – Allacciamenti.

Le opere di urbanizzazione primaria inerenti al P.I.P. del Lido - Terre Perse saranno eseguite dall'Amministrazione Comunale sulla base dei progetti approvati delle opere di urbanizzazione del P.I.P.

"Il/La concessionario/a si impegna fin d'ora, a sue cure e spese, (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento, nonché di espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'appalto delle opere) ove il Comune lo richieda, a realizzare a mezzo del Consorzio obbligatorio costituito tra gli assegnatari, per brevità indicato come "Consorzio", le opere di urbanizzazione primaria mancanti al completamento dello stralcio funzionale interessante le aree oggetto della presente concessione, a scomputo dei pertinenti oneri di urbanizzazione primaria.

4.1) Opere di urbanizzazione di valore superiore alla soglia comunitaria:

a) <u>nel caso in cui la gara sia effettuata dal Consorzio</u>

Il Consorzio individua il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006, ponendo a base di gara:

- il progetto esecutivo (ex art. 53, comma 2, lett. a) D.Lgs. n. 163/2006);
  oppure:
- il progetto definitivo (ex art. 53, comma 2, lett. b) D.L.gs n. 163/2006);
  oppure:
- il progetto preliminare (ex art. 53, comma 2, lett. c) D.L.gs n. 163/2006).

Il Consorzio procede all'affidamento delle suddette opere utilizzando una delle seguenti procedure: aperta, ristretta, negoziata e con il criterio del prezzo più basso, dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Consorzio gestisce la procedura di gara nel rispetto delle norme del D.L.gs n. 163/2006 con particolare riguardo a quelle in materia di adempimenti nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti

pubblici di lavori, servizi e forniture, di pubblicità in tutte le fasi della procedura di gara, di termini per la presentazione delle richieste d'invito e delle offerte, di requisiti di ammissione e cause di esclusione dei concorrenti, di qualificazione dei concorrenti, di pubblicità delle sedute, di disciplina delle offerte anomale e di verifica delle autodichiarazioni.
Il Consorzio, inoltre, trasmette al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa alla gara effettuata e in particolare: copia del bando e della relativa pubblicità legale; copia del verbale delle operazioni di gara da cui risulti l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte e l'impresa risultata aggiudicataria.
Il Consorzio, infine, stipula il contratto e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

b) nel caso in cui la gara sia effettuata dall'Amministrazione Comunale
Il Consorzio, in sede di richiesta del permesso di costruire e/o di presentazione della denuncia di inizio di attività, presenta un progetto preliminare delle opere, elaborato in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia di lavori pubblici, con l'indicazione dei tempi massimi di realizzazione delle stesse ed allegando il relativo schema di contratto d'appalto.
L'Amministrazione Comunale, sulla base del progetto preliminare suddetto, indice la gara per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006.
I costi delle procedure di gara, quantificati in € .....(spese da calcolarsi di volta in volta in relazione alla singola gara), sono a carico del Consorzio, come già specificato nel secondo comma del presente articolo.
Il Consorzio si impegna a subentrare al Comune, stipulando il contratto con l'impresa aggiudicataria e assumendo ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

4.2) Opere di urbanizzazione di valore inferiore alla soglia comunitaria:

a) nel caso in cui la gara sia effettuata dal Consorzio
Le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione devono essere eseguite secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8, del Decreto Legislativo n. 163/2006.
Il Consorzio si impegna ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione nel rispetto della procedura di cui all'art. 57, comma 6 del D.lgs n. 163/2006, ponendo a base di gara:
- il progetto esecutivo (ex art. 53, comma 2, lett. a) D.Lgs. n. 163/2006);
  oppure:

- il progetto definitivo (ex art. 53, comma 2, lett. b) D.L.gs n. 163/2006);
  oppure:
- il progetto preliminare (ex art. 53, comma 2, lett. c) D.L.gs n. 163/2006).

Il Consorzio, in particolare, sulla base di informazioni circa le caratteristiche di qualificazione economico – finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato e nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione, seleziona almeno cinque operatori economici, se sussistono in tal numero soggetti idonei.
La lettera di invito contiene gli elementi essenziali della prestazione richiesta, definisce l'oggetto del contratto e il criterio di scelta del contraente.
Il Consorzio procede all'affidamento delle suddette opere con il criterio del prezzo più basso oppure dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
Il Consorzio gestisce la procedura di gara nel rispetto delle norme del D.L.gs n. 163/2006 con particolare riguardo a quelle in materia di adempimenti nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, di pubblicità in tutte le fasi della procedura di gara, di termini per la presentazione delle richieste d'invito e delle offerte, di requisiti di ammissione e cause di esclusione dei concorrenti, di qualificazione dei concorrenti, di pubblicità delle sedute, di disciplina delle offerte anomale e di verifica delle autodichiarazioni.
Il Consorzio, inoltre, trasmette al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa alla gara effettuata, e in particolare: copia della lettera di invito; copia del verbale delle operazioni di gara da cui risulti l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte, l'impresa risultata aggiudicataria nonché le verifiche compiute circa la qualificazione dei concorrenti e la congruità economica delle offerte.
Il Consorzio stipula il contratto e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

b) <u>nel caso in cui la gara sia effettuata dall'Amministrazione Comunale</u>
Il Comune si impegna ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione con la procedura di cui all'art. 57, comma 6 del D.lgs n. 163/2006.
I costi delle procedure di gara, quantificati in € ..... (spese da calcolarsi di volta in volta in relazione alla singola gara), sono a carico del Consorzio, come già specificato nel secondo comma del presente articolo.
Il Consorzio si impegna a subentrare al Comune, stipulando il contratto con l'impresa aggiudicataria e assumendo ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.
Il rilascio del permesso di costruire da parte dei competenti uffici comunali o la presentazione di denuncia di inizio attività sono

subordinati alla verifica del rispetto di quanto previsto al presente articolo.
Resta a carico del Consorzio ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria degli insediamenti di progetto, ivi compresa la realizzazione di eventuali opere ricadenti fuori dell'ambito interessato dal P.I.P., purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.
Sono a carico del/la concessionario/a gli allacciamenti alle reti dei servizi vari portate dal Comune o dalle Società erogatrici al limite del lotto o lungo la strada principale corrispondente.
Sono inoltre a carico del/la concessionario/a gli oneri di urbanizzazione secondaria così come determinati in sede di rilascio del permesso a costruire.

Art. 5 - Modalità di pagamento del corrispettivo per le opere di urbanizzazione.

Il/La concessionario/a si impegna:

a) al pagamento della quota parte dei costi effettivi globali delle opere di urbanizzazione primaria del P.I.P., detratta l'eventuale quota di contributo impegnata per la realizzazione delle opere di cui al combinato disposto dall'artt. 6, lettera d) e dall'art. 12 della legge 29.11.1984, n. 798 e s.m. e i., all'atto del rilascio del permesso a costruire con le modalità di pagamento in esso contenute, e con le eventuali sanzioni amministrative previste dalla legislazione statale e regionale;
b) a corrispondere il contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria così come determinato nella fattispecie, detratta l'eventuale quota di contributo impegnata per la realizzazione delle opere di cui al combinato disposto dall'artt. 6, lettera d) e dall'art. 12 della legge 29.11.1984, n. 798 e s.m. e i., all'atto del rilascio del permesso a costruire con le modalità di pagamento in esso contenute, e con le eventuali sanzioni amministrative previste dalla legislazione statale e regionale;
c) ai sensi dell'art.10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche e integrazioni, il permesso a costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali non è soggetto al contributo commisurato al costo di costruzione.

Art. 6 - Durata, rinnovo ed estinzione della concessione.

La presente concessione di diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta), rinnovabile alla scadenza su richiesta del/la concessionario/a o suoi aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di anni 60 (sessanta)
Scaduto il termine ultimo della concessione il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Venezia diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal/la concessionario/a o suoi aventi causa senza che

sia tenuto a versare alla contro parte indennizzo alcuno, eccezione fatta per quanto previsto nei punti seguenti:

a) le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, effettuate dal/la concessionario/a o dai suoi aventi causa nell'arco temporale corrispondente agli ultimi 15 anni di durata della concessione, saranno rimborsate dal Comune, se documentate, nella misura del 75% e previo aggiornamento dell'importo corrispondente a detta quota sulla base delle variazioni degli indici nazionali I.S.T.A.T. del costo della vita, entro 6 (sei) mesi dalla data di estinzione del diritto di superficie;
b) la spesa comunque massima rimborsabile per lavori delle suddette opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione non potrà superare il 15% (quindici per cento) del prezzo della costruzione valutata, a fine concessione e a tale esclusivo scopo, sulla base del costo di produzione meno il degrado, sempre che detti lavori ed opere siano stati effettuati previa apposita preventiva autorizzazione comunale.
In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato aumentando il prezzo di esproprio dell'area calcolato secondo la normativa vigente al momento, con la spesa prevista per il rinnovamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 7 - Caratteristiche costruttive dei manufatti edilizi. Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il diritto di costruire, restaurare, ristrutturare, demolire-ricostruire e/o la regolarizzazione dei manufatti edilizi preesistenti, sulle aree concesse in diritto di superficie, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni:

a) i progetti planivolumetrici o i progetti edilizi estesi alle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) dovranno essere presentati entro 4 (quattro) mesi dalla data di stipula della concessione del diritto di superficie o dalla data del verbale di accesso alle aree necessarie a costituire una U.M.I.;
b) i progetti edilizi dei manufatti dovranno essere presentati, per la conseguente richiesta di permesso a costruire entro 2 (due) anni dalla data di presentazione del relativo progetto planivolumetrico dell'Unità Minima di Intervento (U.M.I.), assentito con disposizione dell'Ufficio Residenza e Servizi;
c) il rilascio del permesso a costruire è condizionato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione interessanti il relativo ambito di intervento unitario;
d) i lavori per la realizzazione dei manufatti dovranno avere inizio entro i termini previsti dal permesso a costruire ed essere completati nel periodo di validità del permesso stesso, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia;
e) il Sindaco, in base ad accertate cause di forza maggiore potrà

concedere proroghe per i termini fissati nei precedenti punti a), b), d);

f) richiesta di apposito nulla osta, al Magistrato alle Acque di Venezia, per l'esecuzione di eventuali manufatti ricadenti in aree (rive, banchine, fasce di rispetto, ecc.) di competenza del Magistrato stesso.

Art. 8 - Criteri e modalità per la cessione e assegnazione delle aree e/o edifici.

Il/la concessionario/a potrà cedere le aree e/o gli edifici, previa richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale, nell'ordine e rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

1. l'alienazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Venezia;
2. cessione ad aziende utilmente inserite nella graduatoria definitiva approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 52, del 20 febbraio 2009;
3. esaurita la graduatoria di cui all'alinea precedente, il consorzio dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione per le eventuali sostituzioni con altre imprese aderenti allo stesso ed in possesso dei requisiti di cui al bando approvato con delibera di C.C. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima dell'assunzione a socio.
4. cessione ad altre aziende in possesso dei requisiti di cui al bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse, approvato con deliberazione di C.C. n. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima della richiesta di cui al primo comma del presente articolo;
5. cessione ad aziende le cui attività insediabili siano compatibili con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente.

La priorità sarà determinata in base ai criteri e ai punteggi previsti dal punto 8) "Requisiti rilevanti per l'assegnazione del punteggio", di cui al sopraccitato bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari.

La cessione del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, a Società di locazione finanziaria, nei termini e con i criteri di cui al successivo art. 9, è consentita solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 9 - Edifici da realizzare mediante contratto di locazione finanziaria immobiliare.

L'azienda assegnataria, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, potrà stipulare, con Società di locazione finanziaria, un contratto di locazione finanziaria immobiliare per la costruzione, restauro e/o ristrutturazione del manufatto sul lotto assegnatole.

E' vietata ogni forma di sale and lease back.

L'assegnatario prospettivo utilizzatore e la società finanziaria concedente dovranno comunicare al Comune l'intervenuta stipula del contratto di locazione finanziaria immobiliare, indicandone gli estremi, in uno con la dichiarazione di conoscere e di accettare espressamente la presente

convenzione e, in particolare, gli articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18.

Laddove, successivamente alla stipula del contratto di locazione finanziaria immobiliare, le parti abbiano receduto dal contratto, o questo sia stato risolto anche di diritto, ovvero l'assegnatario utilizzatore sia divenuto comunque inadempiente nei confronti della Società concedente, e ciò indipendentemente dalla circostanza che la costruzione dell'immobile debba ancora iniziarsi, sia in corso o sia stata ultimata, le parti osserveranno la seguente disciplina:

a) l'utilizzatore socio dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al Comune di Venezia ed al Consorzio tra gli assegnatari la sospensione della propria attività, con l'automatica decadenza della qualità di assegnatario - concessionario;
b) la Società concedente, contemporaneamente ed a sua volta, dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al Comune ed al Consorzio tra gli assegnatari la sopravvenuta inefficacia dell'indicato contratto di locazione finanziaria;
c) in ipotesi l'immobile sia in corso di costruzione, ovvero sia già stato ultimato, entro giorni novanta a far data dal ricevimento della comunicazione da parte del cessato assegnatario, il Consorzio tra gli assegnatari potrà proporre, prioritariamente, il lotto ad altra azienda - socia del Consorzio stesso individuata secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 8 della presente convenzione.
   Il neocostituito assegnatario succederà sia nella convenzione di concessione del diritto di superficie sia nel contratto di locazione finanziaria immobiliare.
d) il Comune potrà nello stesso periodo acquisire il manufatto ovvero subentrare nel contratto di locazione finanziaria immobiliare. Il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune di Venezia decorre dal giorno successivo a quello del ricevimento della comunicazione della Società di leasing di cui alla precedente lettera b). In ipotesi il Comune eserciti la prelazione, il corrispettivo da pagarsi alla Società di leasing sarà determinato secondo quanto stabilito dal successivo articolo 11;
e) il Comune, in ipotesi non intenda acquisire il manufatto, comunicherà, d'intesa con il Consorzio tra gli assegnatari, alla Società finanziaria uno o più nominativi di aziende - socie del Consorzio, individuati secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 8, ovvero subordinatamente, di altri imprenditori le cui attività siano compatibili con il P.I.P., che potranno succedere nella posizione del cessato assegnatario utilizzatore.
   Le aziende così indicate dovranno comunicare la loro accettazione entro e non oltre giorni trenta dalla data della comunicazione del Comune alla Società concedente;
f) laddove, nel termine di trenta giorni indicato al punto e), nessuno degli imprenditori indicati abbia stipulato alcun contratto con la Società di leasing, questa potrà ricollocare il bene ad altri imprenditori, la cui

attività sia compatibile con la normativa del piano vigente e della convenzione.
La ricollocazione dell'immobile deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale che si esprimerà entro giorni quarantacinque dalla comunicazione della Società finanziaria, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
Il neocostituito assegnatario succederà sia nella convenzione di concessione del diritto di superficie sia nel contratto di locazione finanziaria immobiliare.

Copia conforme del contratto di locazione finanziaria e sue successive modifiche e/o integrazioni a seguito di recesso, risoluzione o ricollocazione dell'immobile, dovrà essere depositata presso i competenti uffici comunali dell'Edilizia Convenzionata.

Art. 10 Destinazione produttiva degli immobili.

Il/La Concessionario/a del diritto di superficie ed i suoi aventi causa nonché i successivi assegnatari - concessionari non potranno distogliere il lotto e gli immobili ivi realizzati da una attività produttiva compatibile con la destinazione dell'area prevista dallo strumento urbanistico vigente.
Non è consentito cessare l'utilizzazione degli immobili, se non per cause di forza maggiore o per cessata attività d'impresa.
Il/La concessionario/a ed i suoi aventi causa o i successivi assegnatari - concessionari dovranno dare preventiva comunicazione, mediante raccomandata a.r., indicandone i motivi, all'Amministrazione Comunale e al Consorzio tra gli assegnatari della cessazione dell'utilizzazione produttiva dell'immobile.
Il Consorzio tra gli assegnatari provvederà a proporre all'Amministrazione Comunale l'eventuale sostituzione dell'assegnatario - concessionario con le modalità di cui all'art. 8.
Il/La concessionario/a ed i suoi aventi causa o i successivi assegnatari - concessionari non potranno sospendere l'attività produttiva nell'immobile in oggetto, se non per cause di forza maggiore, per un periodo superiore a mesi 6 (sei).
La sospensione dovrà essere comunicata mediante raccomandata a.r. all'Amministrazione Comunale e al Consorzio tra gli assegnatari, le quali, su richiesta potranno prorogare la sospensione fino ad un massimo ulteriore di mesi diciotto.
L'inosservanza delle suddette prescrizioni comporta la dichiarazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di decadenza del diritto di superficie e la sostituzione dell'assegnatario - concessionario con le modalità di cui all'art. 8.

Art. 11 Determinazione del prezzo degli edifici.

1. Il prezzo iniziale delle unità produttive e dell'eventuale alloggio, riservato all'attività di sorveglianza, viene determinato sulla base delle quantità definite dal computo metrico analitico del fabbricato

moltiplicato per i relativi prezzi riscontrabili nel "Capitolato Speciale di Appalto del Comune di Venezia".

2. Il prezzo è riferito alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui al progetto edilizio e alla descrizione dettagliata delle opere, documenti che debitamente firmati dalle parti, dal professionista incaricato, dal Direttore dei Lavori, ognuno per le proprie competenze e responsabilità, sono posti agli atti del Comune di Venezia.
3. Alla fine lavori, data di abitabilità/agibilità, l'Amministrazione Comunale approverà il prezzo finale dell'intervento, presentato dal concessionario, fatti salvi i provvedimenti anche di ordine penale in caso di dati non veritieri, quale sommatoria delle seguenti componenti di costo:
   a) degli oneri di concessione:
      quale corrispettivo versato all'Amministrazione Comunale per la sola concessione del diritto di superficie, rapportati al lotto interessato dal fabbricato oggetto di valutazione;
   b) degli oneri di urbanizzazione:
      quale corrispettivo determinato in sede di permesso di costruire per i costi globali sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le modalità previste dall'art. 5, ovvero dei costi sostenuti dal concessionario in attuazione del comma 2, dell'art. 4;
   c) del costo di costruzione, restauro, ristrutturazione, demolizione – ricostruzione:
      quale prodotto delle quantità espresse nel computo metrico analitico del fabbricato per i relativi prezzi indicati nel "Capitolato Speciale di Appalto del Comune di Venezia" vigente alla data di inizio lavori, comprensivo delle spese generali (13% : 15%), e dell'utile d'impresa (10%);
   d) dei costi di allacciamento alle reti dei servizi:
      quale corrispettivo documentato, versato al Comune, agli Enti e/o Società erogatrici dei servizi;
   e) degli oneri di progettazione e vari:
      quale sommatoria dei corrispettivi documentati per progettazione, calcoli, collaudi, frazionamenti, denunce catastali, certificazioni varie, ecc.;
   f) dei costi per tasse, imposte, spese legali – notarili sugli atti;
   g) degli oneri finanziari quali:
      - interessi semplici passivi maturati sul 50% dei costi definiti ai punti c) ed e), calcolati per l'intervallo di tempo intercorso dalla data di inizio lavori e la data di fine lavori,
      - interessi semplici passivi maturati sul totale dei costi sostenuti di cui ai punti a) e b), calcolati per l'intervallo di tempo intercorso dalla data di pagamento e la data di fine lavori;

   in misura pari al t.u.r. - tasso ufficiale di riferimento in vigore, aumentato di 3,0 (tre) punti ovvero in misura pari al tasso di

prefinanziamento effettivamente utilizzato dal concessionario, se di miglior favore;

4. La data di fine lavori, convenzionalmente intesa, è quella del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.
5. Successivamente alla fine dei lavori, come sopra intesa, il prezzo attuale di cessione dei manufatti sarà determinato secondo la seguente formula:

$$Pa = Pf \times \frac{Ia}{If} \times \frac{100 - D}{100} + M \times \frac{Ia}{If} \times \frac{100 - D}{100}$$

ove:

Pa = prezzo attuale di cessione;

Pf = prezzo finale;

Ia = numero indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati della provincia di Venezia, disponibile alla data della cessione;

If = numero indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati della provincia di Venezia, riferito alla data di agibilità-abitabilità o della fine lavori certificata dal Direttore dei Lavori per gli interventi successivi di cui alla seguente lettera M;

D = é un numero di deprezzamento determinato in base all'età dell'edificio calcolata a partire dalla data di abitabilità/agibilità e a partire dalla data di fine lavori certificata dal Direttore Lavori per gli interventi successivi di cui alla seguente lettera M, e calcolata nel seguente modo:

- fino al 5° anno compreso nessun deprezzamento;
- oltre il 5° anno e fino al 45 anno compreso l'1,5 annuo;
- oltre il 45° anno il 60 fisso;

M = è il prezzo degli interventi successivi alla fine dei lavori e connessi alla specifica destinazione degli immobili, ad eventuali cambiamenti della destinazione d'uso nell'ambito di quelle ammesse, ad opere di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, salvo quanto previsto dall'art. 6, lett. a) e b).

Art. 12 Determinazione del canone annuo di locazione.

Il/La concessionario/a potrà dare in locazione l'immobile o parti funzionali dello stesso, solamente a condizione che siano osservate, nell'ordine, le seguenti prescrizioni:

a) l'immobile oggetto di locazione dovrà essere offerto con priorità ad aziende, non assegnatarie, utilmente inserite nella graduatoria definitiva, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 52, del 20 febbraio 2009;
b) esaurita la graduatoria, di cui all'alinea precedente, l'immobile oggetto di locazione dovrà essere offerto con priorità ai soci del consorzio tra gli assegnatari, in possesso dei requisiti di cui al bando

approvato con delibera di C.C. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima dell'assunzione a socio;

c) locazione ad altre aziende in possesso dei requisiti di cui al bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse, approvato con deliberazione di C.C. n. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima della richiesta di cui al primo comma del presente articolo;

d) locazione ad aziende le cui attività insediabili siano compatibili con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente;

e) il canone annuo massimo di locazione non potrà essere fissato in misura superiore all'importo corrispondente al 7,50% del prezzo attuale di cessione, calcolato ai sensi dell'art. 11, comma 5.

E' vietata in ogni caso la sublocazione totale o parziale dell'edificio locato.
Per quanto non espressamente qui disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento in materia di locazione.
Copia del contratto di locazione, regolarmente registrato, deve essere depositata presso il competente ufficio comunale dell'Edilizia Convenzionata.

Art. 13 Finanziamenti.

Nel caso che il ricorso a finanziamento, per la realizzazione di interventi connessi all'attuazione della presente convenzione, imponga l'accettazione da parte del/la concessionario/a o suoi aventi causa nonché i successivi assegnatari-concessionari, di clausole più restrittive o più estensive, si danno ora per allora accettate sempreché quelle estensive non incidano sui principi ispiratori della presente convenzione.

Art. 14 Decadenza della concessione.

Il Comune potrà dichiarare decaduto il/la concessionario/a o suoi aventi causa o i successivi assegnatari-concessionari, 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. 7, 8, 9, 10.
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 il/la concessionario/a 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/la concessionario/a, risultassero dovute a cause non imputabili allo stesso.
In caso di decadenza il Comune concedente 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 al/la concessionario/a, a mezzo del Consorzio, e quindi il corrispettivo della concessione non fosse comprensivo del loro costo, il concessionario decaduto non avrà diritto ad indennizzo alcuno per le urbanizzazioni già realizzate e sarà tenuto a versare al Comune l'eventuale residuo non ancora impiegato della spesa destinata alla costruzione delle medesime fino al massimo del 50% del costo delle stesse. In caso di decadenza parziale l'Amministrazione Comunale tratterrà 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 al concessionario o ai suoi eventuali aventi causa un indennizzo corrispondente al valore degli edifici legittimamente realizzati - calcolato sulla base dell'art. 11; tale indennizzo va decurtato a titolo di penale di una quota del 5% nei casi cui alle lettere c), e), f), g), del successivo art. 15 e del 10% nei casi di cui alle lettere a), b), d), sempre dell'art. 15.
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 dal concessionario, 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 concedente 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.

Art. 15 Sanzioni a carico della concessionaria inadempiente.

L'Amministrazione Comunale potrà, in alternativa alla dichiarazione di decadenza, per motivate ragioni fatte valere con apposito atto deliberativo, applicare una sanzione pecuniaria, invitando il soggetto o i soggetti inadempienti al pagamento della stessa entro un congruo termine, in ogni caso di inosservanza dei seguenti obblighi:

a) cessione del diritto di superficie a società di locazione finanziaria senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
b) inosservanza della determinazione della priorità sulla base dei criteri previsti dal bando di assegnazione;
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 superficiaria o loro cessione in comodato;

d) inosservanza del divieto di richiedere un canone di locazione superiore a quello determinato ai sensi dell'art. 12, lett. d), nonché dell'obbligo di offrire i manufatti edilizi con priorità ad aziende, non assegnatarie, utilmente inserite nella graduatoria definitiva, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 52, del 20 febbraio 2009, come stabilito dall'art. 12, lett. a);
e) difformità della costruzione rispetto al progetto, consistente in alterazioni, senza la prescritta concessione edilizia, delle caratteristiche volumetriche degli edifici da realizzare o in alterazione delle caratteristiche volumetriche, dimensionali e costruttive delle relative opere di urbanizzazione dettate dall'Amministrazione Comunale 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 dall'Amministrazione Comunale, per l'inizio dei lavori di costruzione degli edifici e, se realizzate a cura del concessionario, delle opere di urbanizzazione;
   2. del termine, fissato in convenzione, o prorogato dall'Amministrazione Comunale, 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 superficiaria 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 Sindaco, 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.

L'Amministrazione Comunale 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.

L'importo della penale sarà pari al 5% del costo del programma costruttivo di competenza, determinato con le modalità di cui all'art. 11. 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. 11, l'importo della penale sarà pari a 3 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, l'Amministrazione Comunale pronuncerà la decadenza dalla concessione con le conseguenze previste dal precedente art. 14.

Art. 16 Garanzie.
Il diritto di superficie sulle aree in questione viene costituito nello stato di fatto e di diritto sussistente al momento della consegna o della stipula della convenzione, 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 di Venezia dichiara e garantisce che le aree di cui all'art. 1 e meglio descritte in calce al presente atto, sono di sua piena ed esclusiva proprietà e libere da ogni vincolo, 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.

Art. 17 Obbligo di trascrizione.
Il/La concessionario/a si impegna per sé e propri aventi causa, in caso di alienazione dei fabbricati, ad allegare copia della presente convenzione corredata degli estremi di registrazione e trascrizione nei relativi rogiti di compravendita.

Art. 18 Limiti all'iscrizione di ipoteche sugli edifici.
Il/La concessionario/a 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, restauro e ristrutturazione degli immobili autorizzati dal Comune, ovvero alla regolarizzazione e adeguamento dei fabbricati alle N.T.A. del P.I.P. e alle vigenti norme per le attività produttive.
E' consentito di norma, previo nulla osta del Comune, contrarre con Istituti di Credito mutui ipotecari per l'acquisto del fabbricato oggetto di compravendita o per il pagamento di eventuali imposte di successione purché pertinenti gli immobili in questione.

Art. 19 Rinuncia all'ipoteca legale del venditore.
Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Venezia da ogni qualsiasi responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente concessione.

Art. 20 Spese ed incombenze.

Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del/la concessionario/a.
La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del/la concessionario/a, la quale si impegna di portarla a conoscenza e di esigerne il rispetto dai suoi aventi causa.
Il/la concessionario/a depositerà presso i competenti uffici comunali dell'Edilizia Convenzionata n. 3 copie conformi del presente atto, regolarmente registrato e trascritto.

Art. 21 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 sarà rimessa alla decisione dell'Autorità Giudiziaria competente.
Il foro competente è quello di Venezia.

Art. 22 Requisiti delle ditte esecutrici delle opere da realizzare.
Il/La concessionario/a 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 successive modifiche ed integrazioni, e dalle norme ad esso collegate, nonché al D.L. 494/1996 coordinato con il Decreto Legislativo 528/1999 e successive modifiche e integrazioni. Dovranno inoltre applicare per i propri dipendenti le norme dei contratti di lavoro di pertinenza.

Art. 23 Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione. Collaudo e consegna delle opere.
Il Consorzio si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4 e ad ultimarli entro i termini previsti dal D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.
L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e il Consorzio.
Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune potrà procedere al completamento delle stesse d'ufficio, avvalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 24, senza che il Consorzio possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo.
Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei modi stabiliti al secondo comma del presente articolo, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 4, con onorari e spese a carico del Comune, che il Consorzio, espressamente, si impegna

a rimborsare al Comune con la sottoscrizione della presente convenzione. Il rimborso é garantito dalla cauzione di cui al successivo art. 24.
Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile per consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
Il Consorzio si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e a eliminare eventuali difformità o vizi dell'opera entro il termine stabilito dal collaudatore stesso, assumendo a proprio carico tutte le spese.
Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Consorzio, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico del Consorzio, mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 24.
Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui ai precedenti commi, il Consorzio fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi all'eseguito (as built), nonché il frazionamento delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione, necessari per addivenire alla formale consegna delle opere realizzate.
Entro sei mesi dall'avvenuta approvazione del collaudo, il Consorzio provvede a consegnare e/o asservire le opere di urbanizzazione realizzate al Comune.
Il Consorzio è responsabile della manutenzione e gestione delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune.
La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere in esse realizzate, compresa la rete fognaria e di pubblica illuminazione, nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono interamente a carico del Consorzio.
Per quanto attiene la gestione dei sottoservizi a rete, fatta eccezione per la rete fognaria e di pubblica illuminazione, verrà costituita relativa servitù di condotta a favore degli enti gestori dei sottoservizi.
Il Consorzio ed i suoi aventi causa assumono ogni responsabilità civile e penale inerente la manutenzione e gestione delle aree ed opere citate, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo.
Tali impegni dovranno essere esplicitamente inseriti negli atti di costituzione e negli atti di trascrizione nei registri immobiliari della servitù di uso pubblico delle aree ed opere interessate e in ogni altro atto di trasferimento o di locazione.

Art. 24 Cauzione

Il Consorzio ha costituito quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o bancaria n. ..... del ....., con l'Istituto ..... di Euro ..... (..... /.....).
Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Consorzio autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio,

con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
La fideiussione resta vincolata fino all'emissione del certificato di collaudo ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna e/o all'asservimento delle opere di cui al precedente art. 23 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 23.

Art. 25 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.

Art. 26 Descrizione delle aree oggetto del diritto di superficie e della proprietà superficiaria.
P.I.P. del Lido - Terre Perse.
Comune di Venezia, Sez. ....., fg. ....., mapp. ....., frazionamento tipo n. ..... del ....., redatto da .....
Provenienza:
.....
.....

Adempimenti e dichiarazioni ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, art. 30.

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

La parte concedente dichiara che dalla data del rilascio del surrichiamato certificato nessuna modificazione dello strumento urbanistico è intervenuta.
I comparsi mi dispensano dalla lettura degli allegati tutti dichiarando di averne esatta conoscenza.