



Rep.n. 40569 ----- Fasc.n. 17077
COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE
----- (Art.35 legge 22.10.71 n.865) -----

----- Repubblica Italiana -----
L'anno millenovecentottantaquattro, il giorno sette
del mese di dicembre (7 dicembre 1984).

In Venezia, nel mio studio in San Marco 4600,
Davanti a me Polizzi Antonino, Notaio in Venezia, i
scritto al Collegio Notarile di Venezia, senza assi-
stenza di testimoni per avervi le parti, che hanno i
requisiti di legge, d'accordo tra loro e col mio con-
senso rinunciato

----- si sono costituiti -----

da una parte -----
il COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO, in persona
del Sindaco [redacted] nato a [redacted]
[redacted], domiciliato per la carica Pres-
so il Palazzo Municipale di San Michele al Tagliamen-
to, il quale assiste in esecuzione della delibera del
Consiglio Comunale in data 27.1.1984 n.4 esecutiva a
norma di legge.

e dall'altra -----
"SOCIETA' [redacted]", iscritta
al registro delle Società del Tribunale di Venezia
al n. [redacted], con sede legale in [redacted]
Via [redacted] Cod.fiscale [redacted] qui rap-
presentata dal suo Presidente [redacted], na-
to a [redacted] il [redacted], domiciliato a
[redacted], Via [redacted],
[redacted], il quale assiste in forza del-
la delibera del Consiglio di Amministrazione in data
7.12.1983.

I predetti atti deliberativi si trovano allegati
all'atto 1.2.1984 rep.n.34389 notaio Cipolla, tra-
scritto a Venezia il 14.3.84, nn.5944/4993, di cui
si dira' oltre nella premessa.

Dette persone della cui identita' personale io no-
taio ho certezza a norma di legge, mi richiedono per
questo atto

Premesso:

.che la Cooperativa ha presentato domanda al Comune
di S.Michele al Tagliamento per ottenere la conces-
sione in diritto di superficie di un appezzamento di
terreno fabbricabile destinato ad edilizia residen-
ziale compreso nel P.d.Z. formulato a sensi della
legge 18.4.1962 n.167 e sesuenti modifiche ed inte-
razioni, nonche' della legge 22.10.1971 n.865;

.che sia si e' stipulato un atto di concessione del
diritto di superficie in data 1.2.1984 rep.n.34389
notaio Cipolla ed un atto integrativo onde sollevare
il Conservatore RR.II. da ogni incombenza e responsa-
bilita' in data 12.3.1984 rep.n.34615 notaio Cipol-
la;

.che il notaio Cipolla, nella redazione del predetto
atto 1.2.1984, rep.n.34289, non ritenne di seguire



12

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VENEZIA
Pubblici
187
per trascrizione e inf.
101.500
IL DIRETTORE
V. Montani

ASTE GIUDIZIARIE®

pedissequamente lo schema allegato alla delibera del Comune, ma articolato l'atto stesso in modo piu' libero, recependo peraltro tutti gli elementi necessari, in parte direttamente ed in parte per relazioni:---
.che l'Istituto finanziatore, in sede di istruttoria del finanziamento, ha ritenuto di chiedere che l'atto in questione venga ripetuto con l'utilizzazione dello schema allegato alla delibera comunale!-----
.che il Comune di S.Michele al Tagliamento e la "SO
CIETA' [REDACTED]", allo scopo di evitare ulteriori e dannosi ritardi, hanno aderito alla richiesta.-----

Cio' premesso e ritenuto, le parti convensono e stipulano quanto segue:-----

- 1 - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 2 - Si da' inoltre atto, preliminarmente, che tutti i riferimenti temporali previsti nello schema, in quanto fatti risalire al momento della stipula, vanno riferiti alla data di stipula dell'atto Cipolla, e quindi alla data del 1.2.1984.-----

Articolo 1-----

Il Comune, avendo la disponibilita' dell'appezzamento di terreno fabbricabile infra descritto in virtua' di un procedimento acquisitivo (esproprio) in corso, appezzamento posto in Comune di San Michele al Tagliamento, localita' Bibione: mappale 1680/d, confinante a nord con il mappale 1680/a, a sud con mappale 1680/e, a est con mappale 1680/b, a ovest con mappale 1680/c e mappale 1684/b confinante a nord con mappale 1684/a, a sud con mappale 1684/c, a est con mappale 1685, a ovest con mappale 1682/b distinto al Catasto Terreni del Comune di S.Michele al Tagliamento - foglio 50 - mappale 1680/d ora 2653 e mapp.1684/b ora 2657 aventi una superficie complessiva di are 31,60 e 12,00 siuste le risultanze del tipo di frazionamento n.55 del 17.11.1983, estratto 60359-----

C O N C E D E

alla societa' / [REDACTED] (1)
il diritto di costruire e di mantenere sul terreno suddetto i fabbricati ad uso abitazioni n.24 + 4 aventi le dimensioni e le caratteristiche in appresso specificate al punto n.6, con esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzione dell'edificio che sara' condizionato alla preventiva modifica della presente convenzione.-----

2) il corrispettivo provvisorio della presente convenzione viene convenuto dalle parti complessivamente in lire 150.383.550 (centocinquantamilionitrecentototantatremilacinquecentocinquanta) cosi' suddiviso:-----

- a) per il costo dell'area (quale parte del prezzo di esproprio delle aree PEEP) L.11.641.200-----
- b) per opere di urbanizzazione primaria (quale quota





parte di tutte le opere PEEP) L.126.211.900
c) per oneri di urbanizzazione secondaria
L.12.530.450

ritorna l'importo di L.150.383.550

Si da' atto che il concessionario ha versato la somma di lire 57.312.750 (cinquantasettemilioneitrecentododicimilasettecentocinquanta) l'ata pari al 38% come da quietanza della Tesoreria Comunale n.517 del 7.4.1981.

Delle rimanenti lire 93.070.800, quanto a L.11.641.200 corrispondenti al costo (provvisorio) dell'area, saranno pagate entro 6 (sei) mesi da oggi; quanto a L.81.429.600 (ottantunmilionequattrocentotrentinove milaseicento) in tre rate da L.27.143.200 ciascuna, rispettivamente entro sei, dodici e diciotto mesi da oggi (a maggior chiarimento, si precisa che la prima rata entro sei mesi da oggi, sara' di complessive L.36.784.400).

A garanzia del pagamento delle restanti rate di oneri di urbanizzazione secondaria il concessionario ha prestato idonea garanzia finanziaria per L.56.809.986, mediante polizza fidejussoria n.96/977762 stipulata il 6.5.1981 della UNIPOL di Portogruaro.

Tale garanzia sara' svincolata dal Comune per gli importi pari a quelli corrisposti in conto rate oneri. In caso di mancato pagamento del saldo, il presente atto di cessione si intende come mai sorto ed il Comune tratterra', a titolo di penale convenzionale il 20% del prezzo, salvi i maggiori danni secondo le disposizioni della deliberazione di C.C. n.154 del 27.7.79.

Stante l'attuale incertezza in ordine all'ammontare definitivo dell'indennita' di espropriazione a carico del Comune, lo stesso si riserva il diritto di chiedere in futuro una integrazione del corrispettivo nell'eventualita' che nuove norme dello Stato comportino una maggiorazione dello stesso, mentre la parte cessionaria si obbliga ad accogliere sin d'ora detta richiesta; in tal caso, la differenza sara' suddivisa in tre o due rate usuali a seconda che l'integrazione abbia luogo entro sei oppure dodici mesi da oggi; qualora l'integrazione di cui sopra abbia luogo entro diciotto mesi da oggi, il corrispettivo sara' versato in un'unica soluzione.

-----Articolo 2-----

Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione primaria inerenti all'insula di cui l'area in oggetto fa parte sono quelle indicate nel progetto planivolumetrico della zona. Sono a carico del concessionario gli allacciamenti alle reti dei servizi vari portati dal Comune o dalle societa' erogatrici al limite del lotto o lungo la strada principale corrispondente.

-----Articolo 3-----



Il possesso dell'area e' trasferito a tutti gli effetti attivi e passivi, al momento della esecutività della deliberazione di concessione della medesima in diritto di superficie.

Articolo 4

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

Scaduto il termine ultimo della concessione, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dal concessionario o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno, eccezione fatta per quanto previsto nei commi seguenti:

- le spese di manutenzione straordinaria effettuate dal concessionario o dai suoi aventi causa nell'arco temporale corrispondente all'ultimo trentennio di durata della concessione, saranno rimborsate dal Comune, se congruamente documentate, nella misura del 75% previo aggiornamento dell'importo corrispondente a detta quota sulla base delle variazioni degli indici nazionali ISTAT del costo della vita, entro sei mesi dalla data di estinzione del diritto di superficie.

- la spesa comunque massima rimborsabile per lavori ed opere di manutenzione straordinaria suddette non potrà superare il 15% del prezzo dell'allosio valutato a fine concessione e, a tale esclusivo scopo, sulla base del costo di riproduzione meno il deprezzo, sempre che detti lavori ed opere siano stati effettuati previa apposita preventiva autorizzazione comunale. In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa, prevista con stima peritale, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Articolo 5

La costruzione degli edifici per i quali e' 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, al progetto planivolumetrico approvato con deliberazione n.137 del 10.5.1983.

Dovranno inoltre essere realizzate conformemente:

- al progetto esecutivo di cui alle concessioni edilizie n.8230 e 8231 in data 4.11.1980 e 30.10.1980; rinnovate in data 26.1.1984 pari numero;

- alla descrizione delle opere e loro eventuali varianti preventivamente autorizzate dalla amministrazione comunale, documenti tutti che sono posti agli





atti del Comune di San Michele al Tagliamento Prati
ca edilizia n.8231/8230.

b) I concessionari si obbligano per se' ed aventi
causa anche per il futuro a non installare garages
di tipo prefabbricato o costruzioni di fortuna di
qualsivoglia genere.

c) I termini di inizio e fine dei lavori sono quelli
previsti nelle suindicate concessioni edilizie, sal
vo proroghe debitamente autorizzate sulla base di ac
certate cause di forza maggiore.

-----Articolo 6-----

E' comunque vietata, salvo previa autorizzazione
dell'amministrazione comunale, la cessione a terzi
del diritto di superficie relativo all'area non anco
ra edificata o parzialmente edificata.

-----Articolo 7-----

Il concessionario potra' alienare gli alloggi costrui
ti solamente a condizione che siano osservate le se
guenti prescrizioni:

a) gli alloggi dovranno essere offerti con priorit
a soggetti che il Comune si riserva fino d'ora di in
dicare entro il termine di trenta giorni dalla pre
sentazione della relativa domanda;

b) i prezzi di vendita dovranno essere determinati
entro i limiti definitivi secondo i criteri specifi
cati al successivo patto n.9;

c) gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente
a soggetti aventi i requisiti previsti dalle visenti
leggi in materia edilizia economica, popolare, assevo
lata e sovvenzionata;

d) all'atto di vendita dovranno essere allegate co
pie della planimetria dell'alloggio, nonche' copia
conforme della presente convenzione, fatta esclusio
ne degli allegati, corredata degli estremi di tra
scrizione alla Conservatoria dei Registri Immobilia
ri;

e) il concessionario dovra' depositare a sua cura co
pia del contratto presso gli uffici comunali;

f) il concessionario dovra' avere ottenuto il certi
ficato di abitabilita'; resta comunque consentita la
vendita con atto preliminare di singole unita' immo
biliari, su progetto o in corso di costruzione, fer
mo restando che la stipula del rogito potra' avveni
re solo successivamente al rilascio da parte dell'au
torita' comunale della dichiarazione di abitabili
ta'.

-----Articolo 8-----

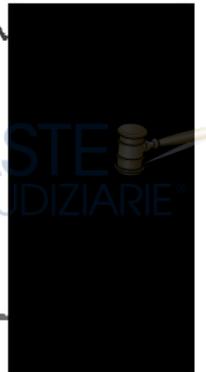
a) Il prezzo iniziale medio dei 24 alloggi riferito
al mese di ottobre anno 1980 viene concordemente sta
bilito tra il Comune ed il Concessionario di L.
/mq.368.301; e in L./mq.405.621 per i quattro allos
gi riferito al mese di dicembre 1980, al metro qua
drato di superficie vendibile, intendendosi per tale
quella di cui alle seguenti componenti:

- superficie netta di calpestio dell'alloggio





100%-----
- pareti esterne dell'alloggio
100%-----
- divisorie interne dell'alloggio
100%-----
- divisorie fra unita' immobiliari
50%-----
- divisorie per unita' immobiliari e parti comuni
100%-----
- balconi a mensola
50%-----
- losse chiuse pertinenti l'abitazione e bow-windows
100%-----
- autorimesse, cantine, magazzini (superficie netta)
50%-----
- sottotetti di altezza media, (ponderata sulla
superficie) non inferiore a ml.1,80 (superficie net-
ta)
50%-----
- scale interne all'alloggio
100%-----
Dette cifre di L./mq.368.301 e L./mq.405.621 indica-
no il prezzo iniziale medio ponderato degli alloggi
in riferimento alle caratteristiche qualitative e
quantitative di cui al prospetto esecutivo, descrizio-
ne delle opere, quadro economico contenente l'indica-
zione dei costi relativi alle singole componenti
(E1) ed il prospetto dei prezzi unitari ed a corpo
dei singoli alloggi (E2), documenti tutti che sono
posti agli atti del Comune.
Il prezzo effettivo potra' variare in piu' o in meno
in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizio-
ne, delle caratteristiche e dimensioni del garage,
fermo restando il ricavo totale determinato dalla
suddetta relazione.
Il prezzo e' riferito alle caratteristiche tecniche
di cui alla suddetta documentazione; eventuali mi-
glioramenti eseguiti a richiesta dell'acquirente sa-
ranno concessi a parte e specificatamente indica-
ti, con il relativo costo, nell'atto di vendita
dell'alloggio.
b) il prezzo di cessione dell'alloggio, dal momento
della stipula della convenzione fino all'ultimazione
dei lavori, certificata dal Sindaco, sara' fisso ed
invariabile.
A fine lavori sara' riconosciuta la revisione del so-
lo costo di costruzione (E1), in riferimento alle ta-
belle emanate dalla commissione provinciale per il
rilevamento del costo dei materiali, dei trasporti,
dei noli e della manodopera, ai sensi della legge
N.93 del 17.2.1968 e successive modificazioni ed in-
tegrazioni. Il calcolo dell'importo della revisione
dovra' essere effettuato tenuto conto di un'avanza-
mento dei lavori presunto in quote mensili costanti
(valore medio).



Non sara' riconosciuta la revisione del Prezzo di costruzione per la parte di opere eseguite oltre il termine finale come sopra stabilito.

Nel caso di ultimazione anticipata dei lavori non sara' concessa la revisionabilita' del costo di costruzione per il periodo intercorrente dalla effettiva ultimazione alla data di ultimazione programmata.

Al momento dell'ultimazione dei lavori l'impresa procedera' alla predisposizione dei connessi revisionali ed a sottoporli alla verifica e all'approvazione dell'amministrazione comunale, la quale provvedera' a determinare il prezzo massimo finale secondo il disposto della lettera c) del presente patto.

c) all'ultimazione dei lavori sara' determinato dal Comune, sulla base della documentazione prodotta dal concessionario, il prezzo massimo finale come somma del prezzo iniziale, dell'importo della revisione del costo di costruzione e degli oneri finanziari calcolati nel modo sopra indicato, secondo la seguente formula:

$$P2 = P1 + R.P. + OF$$

dove:

P2 e' il prezzo massimo finale a lavori ultimati;

P1 e' il prezzo iniziale determinato al presente patto lettera a);

OF e' l'importo degli oneri finanziari calcolati secondo quanto previsto dalla convenzione tipo;

e) successivamente all'ultimazione dei lavori, il prezzo attuale di cessione degli alloggi sara' determinato ogni trimestre secondo la seguente formula:

$$P3 = P2 \cdot (I2 : I1) \cdot (100 - D : 100)$$

dove:

P3 e' il prezzo massimo attuale di cessione;

P2 e' il prezzo massimo finale di costruzione determinato al presente atto;

I1 e' il numero generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al quarto mese antecedente quello della data di ultimazione dei lavori;

I2 e' il numero indice generale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale relativo al quarto mese antecedente quello della data della determinazione impegnativa del prezzo di vendita tra venditore ed acquirente;

D e' una percentuale di deprezzamento determinata in base alla eta' dell'edificio, secondo la seguente tabella:

fino al 5 ^o anno	0%
- dal 6 ^o al 10 ^o anno fino al	5%
- dall' 11 ^o al 20 ^o anno fino al	10%
- dal 21 ^o al 30 ^o anno fino al	20%
- oltre il 30 ^o anno fino al	30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli, la percentuale di deprezzamento verra' determinata in considerazione

ne dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario e debitamente documentate.

Articolo 9

Il concessionario potrà dare in locazione gli alloggi costruiti solamente a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni:

a) gli alloggi dovranno essere offerti con priorità a soggetti che il Comune si riserva sin da ora di indicare entro un termine non superiore a 30 gg. dal ricevimento della richiesta del nulla osta di cui alla lettera c) del presente patto.

b) il canone annuo di locazione non potrà essere fissato in misura superiore all'importo determinato dal Comune ai sensi del presente patto, lettera e). In ogni caso non potrà superare l'importo risultante dall'applicazione delle norme in vigore per la disciplina delle locazioni degli immobili urbani.

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

c) la durata della locazione non sia inferiore a 4 (quattro) anni.

d) sia depositata a sua cura copia del contratto presso gli uffici comunali.

e) sia richiesto apposito nullaosta al Comune, che contestualmente al rilascio provvederà ad accertare il canone di locazione massimo consentito ai termini della presente convenzione.

Le suddette condizioni dovranno essere osservate anche in caso di sub-locazione, ove consentita.

Per quanto non espressamente qui disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento in materia di locazioni e sub-locazioni.

(1) Cancella le sei parole da "Comune" a "Tagliamento" ed aggiungi:
" [redacted] " posti; h una approvata.

Di questo atto ho dato lettura alle parti.

Scritto a macchina a norma di legge da persona di mia fiducia su otto facciate di otto fogli.

Approvato dalla Regione Veneta - Sezione del Comitato di Controllo di Venezia in data 24.12.1984 n. 47969 di Prot.

ASTE GIUDIZIARIE
26/85
al tit. 1669, 1330

L. 74 500. = in resti p. es.

DISTINTA	
Carte bollate L.	16000
Scrittura	25916
Quotidiano	30075
Cassa Naz	36333
Tassa di Arch. Ispettorio	500

ASTE GIUDIZIARIE®



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI VENEZIA

Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico
(art. 22, comma 3, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 • art. 68 ter, Legge 16 febbraio 1913, n.89)

Certifico io sottoscritta, Silva Papalino, assistente amministrativo dell'Archivio notarile di Venezia, che la presente è copia su supporto informatico conforme al documento originale analogico esistente presso questo Archivio.=====

La presente copia in formato PDF/A si compone di un unico documento informatico, contenente sia del riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, sia la presente certificazione di conformità, per complessive 11 facciate.=====

Previa apposizione della mia firma digitale si rilascia in carta legale giusta bolletta n. 576 del 15 aprile 2022.=====

Imposta di bollo assolta in modo virtuale ex art 15 DPR 642/1972 -- Autorizzazione Agenzia delle Entrate Prot. 59336/2018.=====

Venezia, 21 aprile 2022

Il delegato
Silva Papalino