



COMUNE di MIRANO
*CITTA' METROPOLITANA
DI VENEZIA*

**CONVENZIONE TIPO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'DI
AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEL P.E.E.P.**

**Approvata con deliberazione di C.C. n. 12/2024
modificata con deliberazione di C.C. n. 47/2025**

**CONVENZIONE TIPO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI
AREE EDIFICABILI COMPRESSE NEL P.E.E.P.**

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 Mirano con sede in Mirano, Piazza Martiri 1 a Mirano (Ve), codice fiscale 82002010278, in persona di, dotato di idonei poteri di rappresentanza a norma dell'art. 107 del Decreto Legislativo 19.08.2000, n. 267, nato a....., 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); che nel prosieguo verrà denominato per brevità, Comune;
- “.....”, 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 ...); che nel prosieguo verrà denominata per brevità “ditta Concessionaria “;

premessi che:

- il Comune di Mirano è dotato di un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° del
- le aree comprese nel P.E.E.P. citato sono in proprietà del Comune di Mirano che le ha acquistate/espropriate con atto.....;
- la ditta.....ha chiesto e ottenuto l'assegnazione del lotto n. con una superficie di mq..... e con possibilità edificatoria pari a mc.....come risulta da determinazione dirigenziale n.

del..... per un importo di €comprensivo/non comprensivo del costo delle opere di urbanizzazione primarie;

- la ditta ha già provveduto al pagamento di un anticipo pari al **60%** del costo come sopra determinato come risulta da quietanza di pagamento n.º.....del..... rilasciata da
- per consentire la realizzazione degli interventi previsti dal P.E.E.P. risulta necessario provvedere alla cessione dell'area richiesta, dal Comune di Mirano alla ditta.....e alla stipula della presente convenzione che regola la costruzione e la cessione degli alloggi previsti;
- con determinazione dirigenziale n. del è stato approvato lo schema di convenzione da stipulare e si è provveduto all'accertamento dell'entrata patrimoniale.

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:

TITOLO Iº - Compravendita

Articolo 1 – Concessione del diritto di proprietà

Il Comune di Mirano ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 come modificato dall'art. 3, comma 63, della legge 23 dicembre 1996 n.º 662, quale proprietario dell'appezzamento di terreno edificabile ubicato a Mirano località....., così distinto in catasto:

N.C.T.- COMUNE DI MIRANO – FG.....mapp. n.º....., avente superficie complessiva di mq.....

CONCEDE

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

IL DIRITTO DI PROPRIETA'

sulle aree suddette, comprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), lotto n., con una volumetria edificabile, calcolata in base alle norme tecniche di attuazione, di mc.. ..

Le aree vengono cedute nello stato di fatto e di diritto sussistente al momento, 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 possesso dell'area è trasferito al momento della stipula del presente atto.

Articolo 2 – Corrispettivo della cessione.

Il corrispettivo della presente cessione è determinato ed accettato dalle parti complessivamente in Euro..... corrispondente al costo dell'area comprensivo/non comprensivo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, che restano a carico della società acquirente.

Articolo 3 – Pagamento del corrispettivo

Il Comune di Milano, come rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dalla società acquirente detto corrispettivo pagato come segue:

- Euro con versamento mediante il portale PAGOPA (attestazione avvenuto versamento n. del);
- i restanti Euro, a saldo del pagamento, con versamento mediante il portale PAGOPA (attestazione avvenuto versamento n. del).

Pertanto, il costituito, nella qualità, con la sottoscrizione di questo atto rilascia alla società acquirente ampia e finale quietanza a saldo dell'intero corrispettivo pattuito e rinuncia a qualsiasi ipoteca legale nascente da questo atto.

Articolo 4 - Garanzia del cedente

Il Comune garantisce che le aree oggetto del presente atto sono libere da privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

Articolo 5 - Rinuncia all'ipoteca legale

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale.....

TITOLO II° - Convenzione

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

La costruzione degli edifici sulle aree come sopra acquistate 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 che dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto completo della relazione tecnica sulle caratteristiche tipologiche e costruttive, il computo metrico estimativo delle opere costituenti il fabbricato e il programma dei lavori;
 - 2- ove le unità minime residenziali siano fruente di finanziamenti pubblici dovranno corrispondere per caratteristiche e limiti di superficie complessiva a quelli realizzati in regime di edilizia residenziale agevolata; peraltro in tali casi di finanziamento pubblico, oltre alle condizioni previste dalla presente convenzione, dovranno rispettarsi anche quelle regolanti la concessione del contributo pubblico;
 - 3- Eventuali proroghe per la presentazione del progetto dovranno essere adeguatamente motivate e dovranno essere accettate dal Comune.
- 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 1) della superiore lett. a), e il manufatto eseguito;
- d) (se del caso)
il rilascio del permesso di costruire per gli edifici è subordinato all'avvenuto rilascio al soggetto attuatore unico o alla ditta stessa del permesso ad urbanizzare relativo a tutte le opere di urbanizzazione primaria previste per il nucleo P.E.E.P. includente i lotti edificabili ceduti con questo atto.

Articolo 7 – Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

La ditta si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione delle unità minime residenziali in conformità agli articoli seguenti e ad assegnare gli alloggi ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento per l'assegnazione delle aree e degli alloggi costruiti nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare del Comune di Mirano.

Articolo 8 - Prezzo di prima cessione

Il prezzo iniziale medio delle unità minime, per metro quadrato di superficie complessiva, sarà definito con determina dirigenziale prima del rilascio del titolo edilizio dei fabbricati.

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 42/99, ai fini del convenzionamento (art. 7 della Legge 28.01.1977, n. 10).

A tal proposito le parti si danno atto che per le Spese Generali, riportate al punto 5 della tabella 3 allegato C della Legge Regionale 42/99 e per l'Utile di Costruzione, riportato al punto 7 della stessa tabella, dovrà essere applicata una percentuale

ridotta all'8%, pertanto, la tabella 3 dell'allegato C della Legge Regionale 42/99, ai punti 5 e 7, risulta così modificata:

- punto 5 – Spese Generali nella misura massima dell'8% sulla somma degli addendi di cui ai punti 1), 2), 3);
- punto 7 – Utile di Costruzione : nella misura massima dell'8% sulla somma degli addendi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6);

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. 42/99, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

La ditta, 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.

Gli alloggi dovranno essere offerti per l'acquisto ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento per l'assegnazione degli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare del Comune di Milano, che verranno indicati dalla Ditta assegnataria ai sensi del Regolamento stesso.

L'elenco e la documentazione relativa ai soggetti che hanno sottoscritto il preliminare d'acquisto con le Ditte assegnatarie, verrà trasmesso al Comune per la verifica dei requisiti.

Al rogito notarile, riguardante la cessione dei singoli alloggi, dovrà essere allegata copia della presente convenzione e delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare con indicato il prezzo massimo di vendita e della superficie commerciale di vendita debitamente firmati dal Dirigente del Servizio.

Articolo 9 – Variazione dei prezzi

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 di fine lavori certificata dal direttore dei lavori quando tale variazione superi il 5%. In tal caso la variazione del prezzo intervenuta viene calcolata diminuendo l'alea del 5% dal totale.

Articolo 10 – Cessioni successive degli alloggi

Gli alloggi costruiti su area assegnata in proprietà non possono essere alienati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data dell'atto di acquisto.

Se per comprovati motivi di necessità l'assegnatario deve alienare l'alloggio prima del termine succitato, l'alienazione è fatta previo nulla-osta della Giunta Comunale. Tale nulla-osta si intende automaticamente concesso qualora il Comune non si esprima entro 45 giorni dalla presentazione della domanda.

Fino a 20 anni dalla data di acquisto l'assegnatario può procedere all'eventuale alienazione solo a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi previsti dal Regolamento approvato. In tal caso al rogito notarile dovrà essere allegata una dichiarazione dell'acquirente di essere in possesso dei requisiti richiesti pena la nullità dell'atto di vendita.

Il prezzo di cessione, aggiornato su base ISTAT relativa al costo di costruzione di un fabbricato residenziale 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

Articolo 11 – 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.9 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, liquidate a parte, dovranno essere dal proprietario documentate e sottoposte al controllo dei conduttori.

La ditta 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 Mirano e siano residenti o prestino attività lavorativa nel Comune di Mirano;
- 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 disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento in materia di locazione.

Articolo 12 – Esonero dalla quota del costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti artt. 8, 9, 10 e 11 il Comune esonera la ditta dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

Articolo 13 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti

(Se del caso)

Le parti prendono atto che le opere di urbanizzazione inerenti al nucleo P.E.E.P di..... 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 ditta assegnataria si impegna fino da ora a costituire apposito consorzio di imprese con le altre ditte assegnatarie dei lotti di tutto il Peep per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste; il consorzio d'impresa provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previa sottoscrizione con il Comune di specifica convenzione attuativa inerente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.º..... del.....

Il consorzio d'impresa affiderà l'incarico di realizzare le medesime opere di urbanizzazione secondo le modalità previste dall'art..... della legge....

(oppure in alternativa, se del caso)

Si dà atto che le opere di urbanizzazione sono già state realizzate e il loro valore è stato corrisposto all'interno del corrispettivo per l'acquisizione dell'area.

Articolo 14 – Esonero degli oneri di urbanizzazione

(Se del caso)

In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 13, il Comune esonera la ditta dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Articolo 15 - Destinatari degli impegni e obblighi

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla ditta, anche i suoi successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e delle unità minime e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

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.

La ditta si impegna per sé e propri aventi causa ad inserire integralmente le clausole di cui agli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17 e 18 nei rogiti di compravendita.

Articolo 16 – Diritto di prelazione

Ove non diversamente previsto dalla presente convenzione, rimane attribuito al Comune il diritto di prelazione per tutta la durata della presente convenzione.

In sede di prima cessione e successivo, il Comune può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per singolo alloggio per il conseguimento di obiettivi sociali.

Il Comune comunicherà l'intenzione di esercitare detto diritto entro 45 (quarantacinque) giorni dalla comunicazione da parte della ditta delle proposte di cessione ed entro 180 (centottanta) giorni eserciterà il diritto stesso.

L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

Articolo 17 – Sanzioni a carico della ditta

La ditta deve fornire idonea garanzia fidejussoria degli obblighi convenzionali. Tale garanzia - costituita da fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale - sarà prestata al momento del rilascio o della formazione del titolo edilizio e ammonterà al 5% del costo di costruzione definito all'art. 16 comma 9 del DPR 380/2001; essa sarà restituita all'agibilità del fabbricato.

Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative ai contratti e in particolare di quelle concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, la ditta è tenuta al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità.

Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e alla legge 10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 18 – Risoluzione del contratto di vendita

E' vietata, salvo previa autorizzazione del Comune, la cessione a terzi dell'area ineditata o parzialmente edificata; in caso di inosservanza di tale divieto si avrà automatica risoluzione del presente atto.

E' tuttavia consentita, in caso di locazione finanziaria, la cessione dell'area alla società di leasing, previa presentazione al Comune del contratto di leasing che dovrà prevedere, a conclusione dell'operazione, il trasferimento della proprietà all'originaria ditta.

La risoluzione del contratto di vendita comporta altresì l'incameramento a titolo di penale a favore del Comune del 50% del prezzo di vendita.

Articolo 19 - Spese ed incombenze

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

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare previste dalla normativa vigente.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese della ditta, 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 Ditta.

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 ditta 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 – Durata della convenzione

La presente convenzione ha la validità per anni venti.