

4086/U

N. 6220 di Rep.

N. 1319 di Racc.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 7° COMMA - DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, il C.I.M.E.P. E LA COOPERATIVA "CASA NOSTRA" PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL VI GENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, LOTTO SD/7 BIS A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottanta addì dodici del mese di febbraio

12 FEBBRAIO 1980

In Milano nel Palazzo in Via Pirelli N. 30, davanti a me Dottor Enrico Lainati Notaio in Milano, sono presenti i signori:

1) PESCATORI ENRICO nato a Corsico il 20 gennaio 1930, domiciliato a Milano per la carica in Via Pirelli N. 30,

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecuzione della deliberazione N. 339 del 5 ottobre 1978 (C.R.C. N.75654 in data 3 novembre 1978 allegata in copia al presente atto sotto la lettera "A",

REGISTRATO a MILAN
ATTI PUBBLICI

29 FEB. 1980
N. 7851/71/H Serie 1
ESATTE L. 180.200
DI CUI L.
PER I. N. V. I. M.

Il Comitato Regionale controllo Sezione Provinciale di Milano della sede del 3-4-80 al progr. N. 36117 ha reso esecutivo il presente contratto Regionale Lombardo contratto regionale di controllo p.C.C.
Il Segretario FF.
Rag. A. Corica

Codice fiscale 80101970152;

2) Arch. GIOVANNI FABBRICOTTI nato a Carrara il 4 maggio 1928, domiciliato per la carica in San Donato Milanese Via Martiri di Cefalonia, il quale interviene nella sua qualità di Sindaco del Comune di San Donato Milanese, in prosieguo chiamato "Comune" in esecuzione della deliberazione N. 92 assunta dal Consiglio comunale in data 11 luglio 1978 (C.R.C. n. 72643 in data 3 agosto 1978) allegata in copia al presente atto sotto la lettera "B", codice fiscale numero 828590158;

3) PADOA RICCARDO nato a Milano il 18 settembre 1945, domiciliato a Milano Via Carlo Troja N. 4, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa "Casa Nostra" con sede in Milano, Via Larga N.31, in prosieguo chiamata "Cooperativa", giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione che, per estratto, si allega al presente atto sotto la lettera "C", Codice Fiscale 04209630153

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che d'accordo con me rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

a) che il Comune di San Donato Milanese è aderente al C.I.M.E.P.;

b) che in detto Comune è vigente il Piano di Zona consortile per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con D.M. 28 aprile 1971 n. 260 e successive modifiche ed integrazioni;

c) che con deliberazione in data 30 marzo 1973 n. 27 (C.R.C. n. 21862 del 17 aprile 1973) l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per l'applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinando, tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della citata legge 865/71;

d) che con deliberazione del Consiglio comunale in data 25 giugno 1977 n. 45 il Comune di San Donato Milanese ha approvato i criteri per la individuazione degli operatori di aree incluse nel Piano di Zona ex lege 167/62;

e) che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 dicembre 1977 n. 161 il Comune di San Donato Milanese ha proposto al C.I.M.E.P. di individuare la Cooperativa "Casa Nostra" quale futuro utente di aree residenziali nel lotto SD/7 bis A del vigente P.E.E.P. consortile, avendo verificato che la Cooperativa medesima possiede i requisiti di cui alla citata deliberazione 25 giugno 1977 N.45;

4

f) che con deliberazione in data 7 aprile 1978 numero 137 l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha individuato, d'intesa con il Comune, la Cooperativa quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/7 bis A della superficie di mq. 2.600.= per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.250.=;

g) che con deliberazione in data 23 maggio 1975 n. 110 e successive integrazioni l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, il programma pluriennale ex articolo 1 della legge 27 giugno 1974 n. 247;

S.v. fine

h) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.I.M.E.P. ha acquistato, mediante esproprio, le aree a parte del lotto SD/7 bis A come da decreto di esproprio N. 6486 del 17 luglio 1979 registrato a Milano Atti Pubblici 17 settembre 1979 Numero 24510, trascritto a Milano il 22 ottobre 1979 N. 52747/43101;

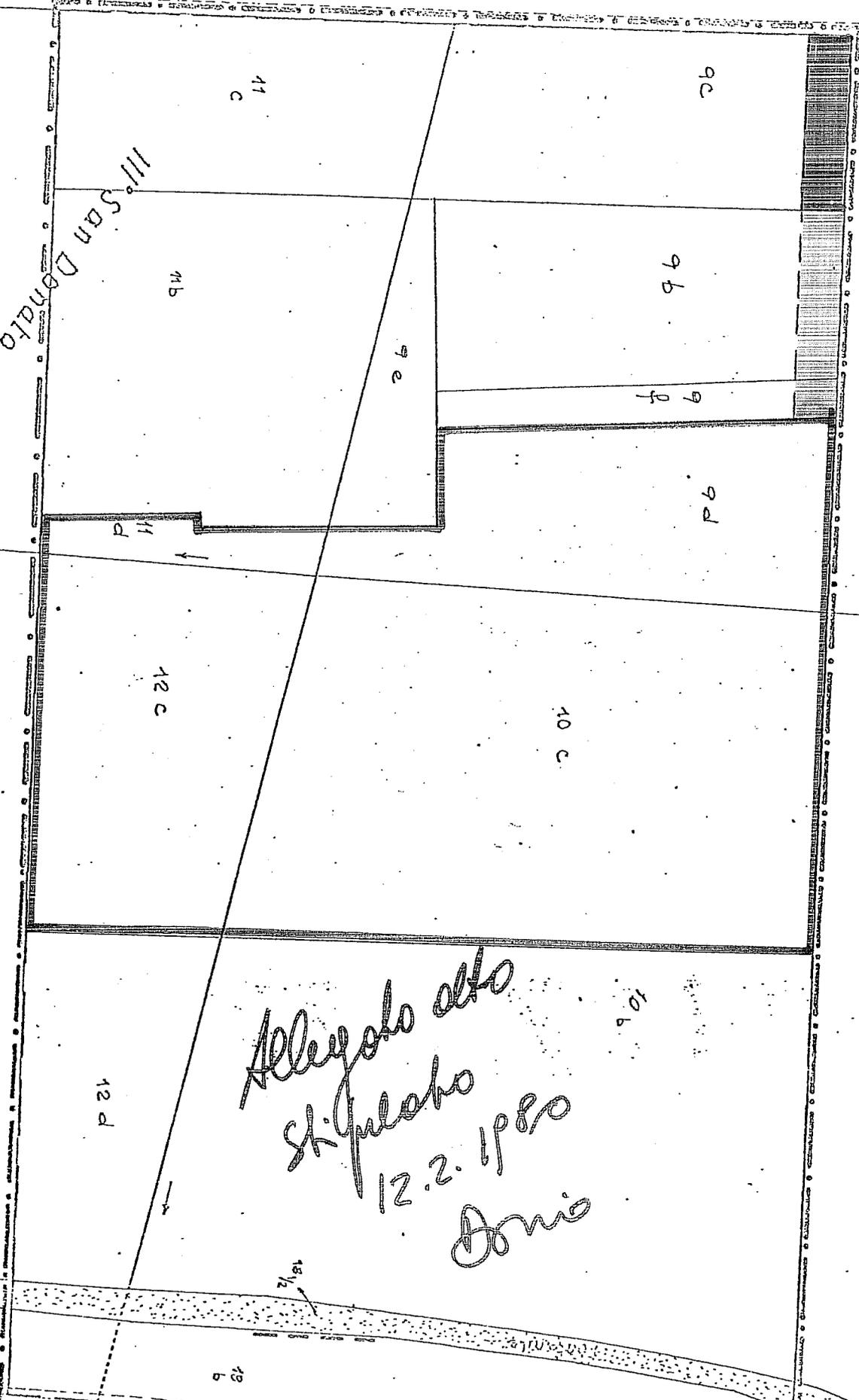
i) che da indagini effettuate dal Comune il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/7 bis A risulta essere il seguente:

- opere di urbanizzazione primaria L. 135.675.000.=

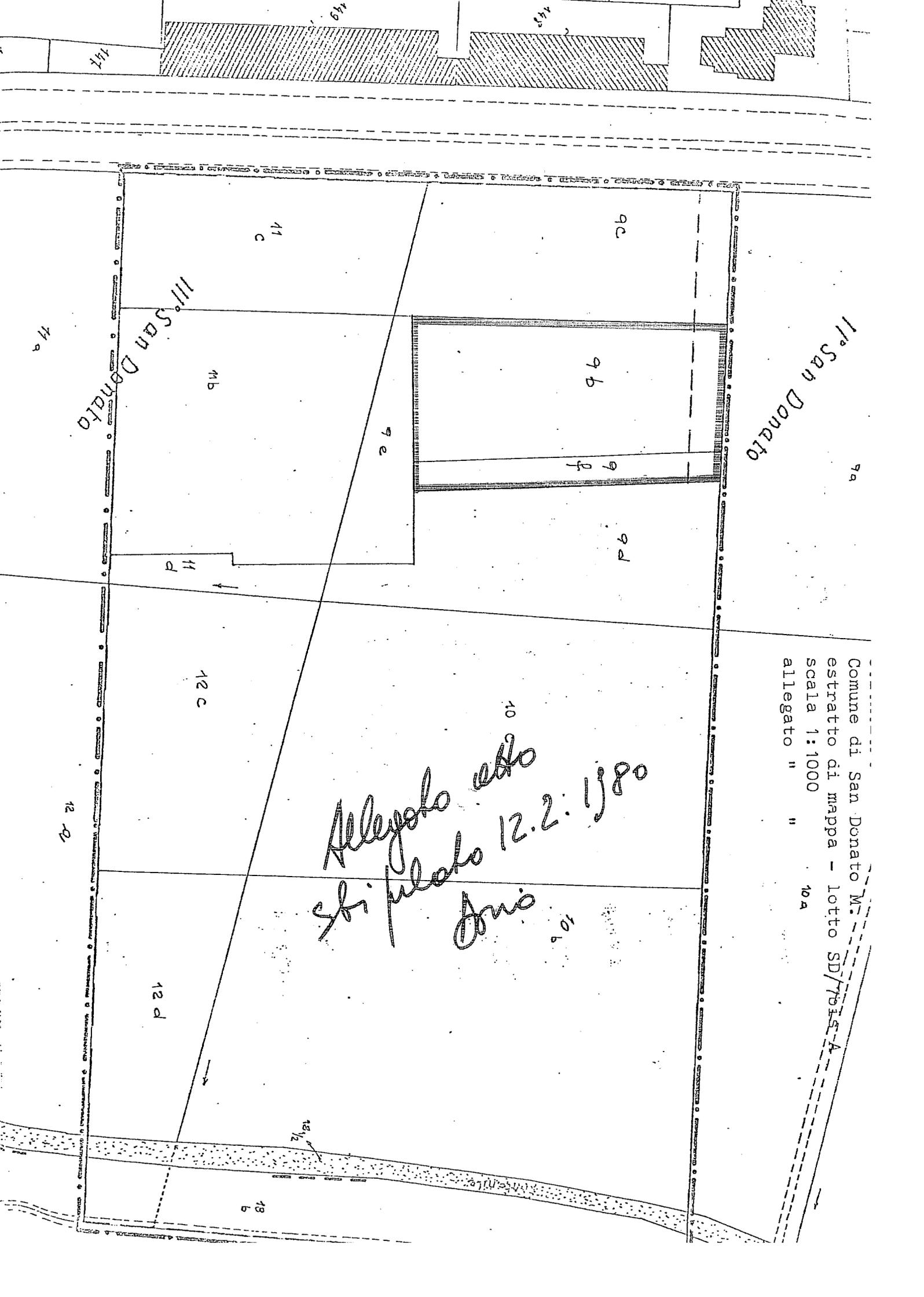
Comune di San Donato M.
estratto di mappa - lotto SD/754-A
scala 1:1000
allegato " " 10A

1/° San Donato

1/1° San Donato



*Allegato atto
Stipulato
12.2.1980
Donio*



V. San Donato

V. San Donato

Comune di San Donato M.
 estratto di mappa - lotto SD/7015-A
 scala 1:1000
 allegato " " 10a

*Allegato alla
 Spi. Filato 12.2: 1380
 Anno*

12 a

18 b

12 d

12 c

11 d

11 b

11 c

9 c

9 b

9 f

9 d

9 e

10

10 b

18 1/2

11 a

147

149

148

9 a

- opere di urbanizzazione secondaria L.361.800.000.=

5

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo Presidente il quale agisce in esecuzione della deliberazione in data 5 ottobre 1978 N. 339 (C.R.C. n. 75654 del 3 novembre 1978)

c o n c e d e

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Cooperativa "Casa Nostra" ai sensi dell'articolo 35 - comma 7° - della legge 22 ottobre 1971 numero 865, il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 2.600 catastali parte del lotto SD/7 bis A indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "D".

Tale area è individuata nel vigente catasto terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

foglio n. 21 mappale 9/b ett. 0.21.40 mapp. 9/f ett. 0.04.60, in base al frazionamento N. 9/79 del 4 ottobre 1979 e N. 10/79 del 16 ottobre 1979 allegato al suddetto Decreto di esproprio.

Coerenze:

a nord: mappale 9/a;

ad est: mappale 9/d;

a sud : mappale 9/e;

a ovest; mappale 9/c.

Il diritto di superficie sopra concesso si intende

esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Il C.I.M.E.P. per sè e suoi aventi causa garantisce alla Cooperativa "Casa Nostra" l'accesso pedonale e carraio all'area come sopra concessa in diritto di superficie, attraverso l'area indicata in tinta rosa nella planimetria allegata sotto la lettera "E".

La Cooperativa "Casa Nostra" si impegna ad asservire, per tutta la durata della concessione, l'area indicata in tinta azzurra sulla citata planimetria allegata sub "E" a passo pedonale e carraio a favore dell'area indicata con bordo marrone sulla planimetria di cui sopra.

La concessione del diritto di superficie è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali.

Art. 1

La durata della concessione viene fissata in anni 90 a partire dalla data di stipulazione del presente atto.

Art. 2

Sull'area concessa in diritto di superficie e nel suo sottosuolo, la Cooperativa si obbliga, nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune, a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche più oltre indica

te, alloggi di edilizia economica e popolare della volumetria complessiva di mc. 6.250.= da assegnare in proprietà esclusiva alle persone incluse nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "F" e che è composto da n. 18 soci prenotatori e n. 12 soci prenotatori di riserva.

ART. 3

L'edificio realizzando a cura e spese della Cooperativa e le eventuali sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà della Cooperativa e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo.

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato "D" è stato convenuto dalle parti in L. 8.512.000.= corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 2.000.= al mq.) dell'area residenziale concessa, nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 26,5 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq. 4.256.=

La suddetta somma di L. 8.512.000.= sarà conguaglia

ta dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La somma di L. 8.512.000.= viene ora versata mediante assegno emesso sulla Banca Lombarda Depositi e Conti Correnti in data odierna N. 00557336, dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza.

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Cooperativa verserà al Comune di San Donato Milanese le seguenti somme:

- a) L. 16.875.000.= corrispondenti a L. 2.700/mc. edificabile per le opere primarie;
- b) L. 40.500.000.= corrispondenti a L. 6.480/mc. edificabile per le opere secondarie.

Il versamento di tali somme è avvenuto e avverrà come segue: per L. 28.687.500.= già versate prima d'ora al Comune, la rimanenza di lire 28.687.500.= verrà versata entro il 20 giugno 1980.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale a far tempo da oggi.

La Cooperativa dato atto di aver conseguito prima d'ora il possesso dell'area concessa in diritto di superficie nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune si impegna:

a) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona Consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune, numero 1 edificio di abitazione, del volume di mc. 6.250.= avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "G";

b) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale entro tre anni dalla data della concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Donato Milanese.

I lavori risulteranno ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al Comune ed al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa.

I termini di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, a richiesta della Cooperativa, per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni o visite di controlli, al fine di accertare la rispon-

denza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

ART. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune a trasferire in proprietà ai propri soci gli alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie, nonché le loro pertinenze e parti comuni al prezzo risultante dal piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera "H", salvo eventuali aggiornamenti per revisione dei prezzi di costruzione da valutare sulla base delle variazioni intercorse fra l'inizio e la fine dei lavori, con riferimento all'indice mensile ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale. Il suddetto piano, nel quale sono stati anche indicati il tipo di finanziamento di cui la Cooperativa si avvale, il costo del medesimo ed i costi preventivati per la costruzione dell'edificio è stato approvato dal Comune, il quale si riserva di verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata.

Qualsiasi revisione dei prezzi di assegnazione dovrà comunque essere approvata preventivamente, sia

ART. 8

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie verranno assegnati in proprietà ai soci che risultino:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza oppure svolgere abituale attività lavorativa nel Comune di San Donato Milanese;
- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge, non legalmente separato, di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;
- d) di non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà di altro alloggio costruito col concorso o contributo dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni o di altri Enti Pubblici con mutui di cui alla legge 10 agosto 1950 numero 715;
- e) non avere un reddito annuo complessivo, da determinarsi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 597, compresi i redditi esenti, diversi da quelli indicati nel 1°, 2°, 3° comma dell'articolo 34 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, superiore a L. 8.000.000.= o quello fissato da eventuali determinazioni legislative anteriori alla data

di assegnazione degli alloggi edificandi.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ai membri della sua famiglia con essa conviventi a carico.

ART. 9

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese:

- a) a richiedere agli assegnatari degli alloggi la documentazione comprovante che gli stessi hanno i requisiti previsti al precedente articolo 8;
- b) a fornire tale documentazione al Comune di San Donato Milanese nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati gli assegnatari degli alloggi;
- c) a non assegnare gli alloggi a soci che non abbiano i requisiti di cui al precedente art. 8.

ART. 10

La Cooperativa si obbliga inoltre nei confronti del Comune e del C.I.M.E.P., ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste dal 15° - 16° - 17° - 18° - 19° comma dell'art. 35 della legge 865/71.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione

da parte della Cooperativa comporterà la decadenza

13

della Cooperativa stessa dalla concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui al 15° - 16° - 17° - 18° - 19° comma dell'art. 35 della legge 865 del 1971 da parte dei soci assegnatari della Cooperativa o loro aventi causa, comporterà gli effetti di cui al precedente comma, nei confronti del socio assegnatario o dei suoi aventi causa.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovrà applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

A) la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie:

1 - qualora la Cooperativa non proceda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune avesse concesso alla medesima per l'inizio e il completamento delle opere in questione;

2 - qualora la Cooperativa realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presen

te convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;

3 - qualora si verificano modifiche negli scopi istituzionali della Cooperativa o nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla Cooperativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4 - qualora la Cooperativa ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;

5 - qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento della Cooperativa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

6 - qualora la Cooperativa non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate ai precedenti articoli 4 e 5 nei termini ivi previsti;

7 - qualora sia stata notificata al Comune, a mezzo ufficiale giudiziario ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso alla Cooperativa mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Cooperativa medesima, o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa, nel pagamento di almeno due semestralità con

secutive del mutuo.

15

La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiante, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di San Donato Milanese e dell'Assemblea del C.I.M.E.P., da trascrivere a spese del Comune e da notificarsi nelle forme di rito, sia alla Cooperativa o suoi aventi causa, sia agli altri eventuali interessati.

B) L'applicazione alla Cooperativa di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune che introiterà le corrispondenti somme.

ART. 12

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, rinunciando il C.I.M.E.P. al diritto di ipoteca legale ed esonerando il signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della Cooperativa la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 14

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la Cooperativa, mentre viene sottoscritta dal Comune e dal C.I.M.E.P. con riserva delle approvazioni di legge per essa dovute.

Omessa la lettura degli allegati per espressa rinuncia dei signori componenti.

Di questo atto, da mani fide scritto con mezzo meccanico a sensi di legge su cinque fogli per pagine diciotto non complete, ho dato lettura ai signori componenti i quali, da me richiesti, lo approvano, lo confermano e con me Notaio si sottoscrivono.

Firmato: Riccardo Padoa.

" Giovanni Fabbricotti

" Enrico Pescatori

" Dottor Enrico Lainati Notaio

71 aggiungasi " 38 della legge 865/71 modificato dall'articolo" Postilla approvata.