

N. 6408

Fasc.

N. 87205

Rep.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 11<sup>o</sup> COMMA - DELLA

LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI SAN DO-

NATO MILANESE IL C.I.M.E.P. E LA Cooperativa

Edificatrice POASCO - S.R.L.

PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL  
VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONO-  
MICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONA-  
TO MILANESE

LOTTO SD/10-34

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1982 millenovecentoottantadue

questo giorno 3 tre del mese di giugno

In Milano, Via Pirelli n. 30,

Avanti a me NOTARI DR. GIOVANNI, Notaio in Milano,

iscritto al Collegio Notarile di Milano,

Sono presenti i signori:

BESCATORI ENRICO nato a Corsico il 20 gennaio 1930,

domiciliato per la carica ove appresso,

funzionario

il quale interviene nella sua qualità di

Presidente

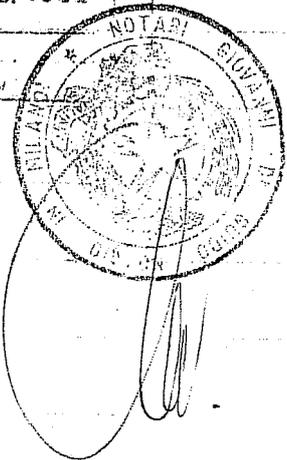
del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia

Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecu-

zione delle deliberazioni n. 395 del 26.5.1980 (C.R.C.

trato a MILANO il 22/6/82 n. 13819  
220.200 di cui L.  
per INVIM  
Sbarchi  
IL DIRETTORE Fto.

REGIONE LOMBARDA  
CIRCOLO NOTARILE  
5 LUG. 1982



n. 11502 in data 13.2.1981) e n. 791 del 18.12.1981

C.R.C. n. 8836 del 2.2.1982 allegata in copia al presente atto sotto le lettere "A" - "B".

2) SPADARO GAETANO nato a Gerace il giorno 1 gennaio 1925, domiciliato per la carica presso la residenza municipale, agente d'affari il quale interviene nella sua qualità di Assessore Delegato

del Comune di SAN DONATO MILANESE <sup>8</sup> /in esecuzione delle deliberazioni n. 146 assunta dal Consiglio Comunale in data 23.4.1980 (C.R.C. in data 12.6.1980 N. 67031) e n. 42 del 31.3.1982 (C.R.C. 16.4.1982 N. 38250)

allegata in copia al presente atto sotto le lettere "C" e "D".

3) ROMAGNOLI ROBERTO nato a Milano il 15 agosto 1949, domiciliato per la carica ove appresso impiegato;

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione della :

"Cooperativa Edificatrice POASCO - S.R.L."

con sede in San Donato Milanese, località Poasco,

C.F. 03274480155

*Emilio*  
*Spadaro*  
*Roberto Romagnoli*  
*Roberto Romagnoli*

~~in prosieguo denominata "Cooperativa"~~

giusta \_\_\_\_\_

che in copia autentica si allega sotto la lettera

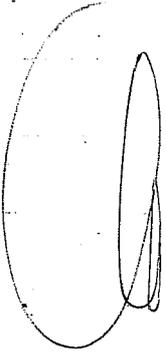
"E" \_\_\_\_\_

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che d'accordo con me rinunciano alla 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 28.3.1980 n. 254 il C.I.M.E.P., ha individuato, d'intesa con il Comune di SAN DONATO MILANESE, la Cooperativa quale futuro utente in proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/10-34 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 16.000; \_\_\_\_\_



d) che con deliberazione in data 30.3.1973 n. 27 (C.R.C. in data 17.4.1973 n. 21862) 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 22.10.1971 n. 865, determinan-

do, tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'

art. 35 della citata legge 865/71;

e) che con deliberazione in data 23.5.1975 n. 110 e

successive integrazioni, l'Assemblea del C.I.M.E.P.

ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consorti-

le, il programma pluriennale ex art. 38 della legge

865/71, modificato dall'art. 1 della legge 27.6.1974

n. 247;

f) che con deliberazione in data 20.7.1979 n. 250<sup>1</sup>/del

C.I.M.E.P. ha individuato le aree da cedere in proprie-

tà nel lotto SD/10-34 ai sensi dell'art. 1 della Leg-

ge 27.6.1974 n. 247;

g) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona

il C.I.M.E.P. ha in corso di acquisizione mediante

esproprio, aree a parte del lotto SD/10-34 in esse com-

presa quella da cedersi in proprietà alla Cooperativa.

h) che da indagini effettuate dal Comune di SAN DONA-

TO MILANESE il costo delle opere di urbanizzazione re-

lative al lotto SD/10-34 risulta essere il seguente:

- opere di urbanizzazione primaria L. 180.000.000.=

- opere di urbanizzazione secondaria L. 480.000.000.=

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo

Presidente

il quale agisce in esecuzione delle deliberazioni so-

5  
pracitate \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ T R A S F E R I S C E \_\_\_\_\_

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla  
Cooperativa ai sensi dell'art. 35 - 11° comma - della  
legge 22.10.1971 n. 865 la proprietà dell'area residen-  
ziale di mq. 6204 circa a parte del lotto SD/10-34  
indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata  
sotto la lettera "F" \_\_\_\_\_

Tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni  
del Comune di SAN DONATO MILANESE come segue: \_\_\_\_\_

foglio n. 26 mappale 87 parte \_\_\_\_\_

COERENZE: \_\_\_\_\_

a nord: restante parte mapp. 87; \_\_\_\_\_

ad est: restante parte mapp. 87; \_\_\_\_\_

a sud: restante parte mapp. 87; \_\_\_\_\_

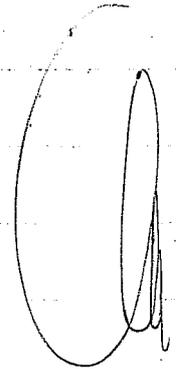
ad ovest: restante parte mapp. 87. \_\_\_\_\_

La cessione dell'area di cui sopra viene effettuata  
con effetto reale dalla data di acquisizione del ter-  
reno da parte del C.I.M.E.P. e sotto condizione so-  
spensiva dell'acquisizione medesima. \_\_\_\_\_

La cessione dell'area è disciplinata dalle seguenti  
clausole contrattuali: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ART. 1 \_\_\_\_\_

Sull'area ceduta in proprietà, e nel suo sottosuolo  
la Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P.



6

e del Comune di SAN DONATO MILANESE a realizzare nei  
tempi e con le caratteristiche più oltre indicate,  
edifici di abitazione di edilizia economica e popolare  
della volumetria massima di mc. 16.000, i cui alloggi  
saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci  
della medesima.

ART. 2

Il corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area di cui all'allegato "F" è stato convenuto dalle parti in L. 41.776.000.= /<sup>2</sup> corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 4.000.= al mq.) dell'area residenziale ceduta 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. 10.444.

La suddetta somma di L. 41.776.000.= sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa o suoi aventi causa all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La somma di L. 41.776.000.= viene ora versata dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.

ART. 3

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Cooperativa verserà al Comune di S. DONATO MILANESE le seguenti somme: \_\_\_\_\_

a) L. 118.208.000.= corrispondenti a L. 7388 al mc. edificabile per le opere primarie; \_\_\_\_\_

b) L. 115.200.000.= corrispondenti a L. 7.200 al mc. edificabile per le opere secondarie; \_\_\_\_\_

Il versamento di tali somme è avvenuto ed avverrà come segue: \_\_\_\_\_

L. 58.352.000.= già pagate il 13.1.1981 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ come da quietanze n. 33 e n. 34

L. 58.352.000.= già pagate il 30.7.1981 come da quietanze N.832/<sup>3</sup>

L. 58.352.000.= già pagate il 30.3.1982 come da quietanze /<sup>4</sup>

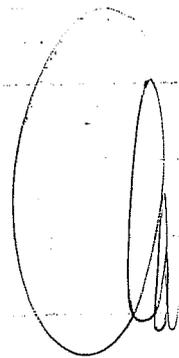
L. 58.352.000.= entro 18 mesi dal 13.1.1981 \_\_\_\_\_

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale. \_\_\_\_\_

ART. 4

La Cooperativa, dato atto di aver conseguito prima d'ora il possesso dell'area trasferita in proprietà, nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di SAN DONATO MILANESE si impegna: \_\_\_\_\_

a) a realizzare sull'area ceduta in proprietà, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consorti-



le ed al Regolamento Edilizio del Comune di SAN DONA-

TO MILANESE edifici di abitazione del volume di \_\_\_\_\_

mc. 15.942 aventi le caratteristiche costruttive

e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla

relazione allegate al presente atto sotto la lettera

"G" - "H" \_\_\_\_\_

b) ad ultimare la costruzione degli edifici residenzia-

li entro 18 mesi dalla data dell'inizio dei lavori,

dato atto che gli stessi sono iniziali il 2.3.1981

I lavori si intendono ultimati alla data del relativo

verbale da redigersi da parte della Cooperativa \_\_\_\_\_

con l'intervento di un rappresentante del Comune di

SAN DONATO MILANESE che dovrà essere inviato al Comu-

ne medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa

stessa. \_\_\_\_\_

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere

prorogato dal Comune di SAN DONATO MILANESE, a richie-

sta della Cooperativa per comprovati motivi di neces-

sità o di forza maggiore. \_\_\_\_\_

Il Comune di SAN DONATO MILANESE si riserva di far

eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei la-

vori ispezioni o visite di controllo, al fine di ac-

certare la rispondenza dei lavori stessi alle previ-

sioni progettuali originarie, ovvero a quelle di even-

tuali varianti debitamente approvate dal Comune.

ART. 5

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di SAN DONATO MILANESE a assegnare in proprietà ai propri soci gli alloggi realizzandi sull'area ceduta in proprietà al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera "I"

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà, essere aggiornato per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo

art. 6.

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero di unità abitative e di vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi da realizzare, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo complessivo degli edifici e dei finanziamenti.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di SAN DONATO MILANESE, i quali si riservano di verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata.

Qualsiasi modifica dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata sia dal C.I.M.E.P. che dal Comune di SAN DONATO MILANESE.

ART. 6

Al fine della revisione del prezzo di assegnazione

degli alloggi sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente art. 5.

Tale quota revisionabile del prezzo di assegnazione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di approvazione della presente convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa la seguente formula:

$$Q_{fx} = Q_x \left( 1 + 0,5 \frac{(I_x - I_i) + (I_{x-1} - I_i)}{I_i} \right)$$

dove:

$Q_{fx}$  = valore finale al mese x della quota revisionata;

$Q_x$  = valore mensile della quota oggetto di revisione

(quota complessiva divisa per i mesi intercorsi fra la data di approvazione della presente convenzione e l'ultimazione dei lavori);

$I_x$  = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;

$I_i$  = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di approvazione della presente convenzione;

Ix-1 = indice ISTAT del costo di costruzione di un

\_\_\_\_\_ fabbricato residenziale riferito al mese x - 1;

\_\_\_\_\_ ART. 7 \_\_\_\_\_

La Cooperativa si obbliga, nei confronti del Comune di SAN DONATO MILANESE 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 <sup>5</sup> posti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste al 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 risoluzione del contratto di cessione dell'area di cui <sup>6</sup> allegato "F".

La mancata osservanza delle disposizioni di cui al 15° - 16° - 17° - 18° - 19° comma dell'art. 35 della Legge 865/71 da parte dei soci assegnatari della Cooperativa e loro aventi causa comporterà gli effetti di cui al precedente comma, nei confronti del socio assegnatario o dei suoi aventi causa. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ART. 8 \_\_\_\_\_

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area ceduta in proprietà potranno essere assegnati in proprietà ai soci aventi i seguenti requisiti: \_\_\_\_\_

- a) essere cittadini italiani; \_\_\_\_\_
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abi-

tuale attività lavorativa nei seguenti Comuni: \_\_\_\_\_

*Suona*  
Carpiano, <sup>l</sup>Coltrano, Dresano, Mediglia, Melegnano,  
Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato  
Milanese, S. Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo  
Predabissi \_\_\_\_\_

(Bacino 21 I); \_\_\_\_\_

*Spina*  
c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non  
legalmente separato di altra abitazione idonea ai bi-  
sogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui  
al precedente punto b): \_\_\_\_\_

*Spina*  
a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia  
rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia com-  
posto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cu-  
cina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello  
dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo  
l'alloggio composto da quattro o più vani; \_\_\_\_\_

*Spina*  
d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o  
con patto di futura vendita di altro alloggio costrui-  
to a totale carico o col concorso o contributo o con  
il finanziamento agevolato - in qualunque forma con-  
cessi - dello Stato o di altro Ente pubblico; \_\_\_\_\_

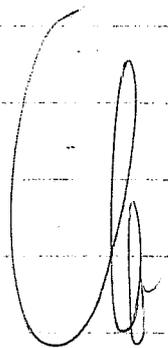
*Spina*  
e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il  
nucleo familiare, non superiore a L. 12.000.000 da  
calcolarsi nel seguente modo: si tiene conto del red-  
dito complessivo familiare quale risulta dall'ultima

dichiarazione dei redditi presentata da ciascun com-  
 ponente del nucleo familiare; il reddito complessivo  
 è diminuito di L. 500.000.= per ogni figlio che risul-  
 ti essere a carico, ed è calcolata, per i redditi  
 da lavoro dipendente, nella misura del 75% dopo la de-  
 trazione dell'aliquota per ogni figlio. \_\_\_\_\_

La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di SAN  
 DONATO MILANESE nel momento in cui verranno da essa  
 concretamente individuati i soci che beneficeranno  
 dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti  
 comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra  
 elencati. \_\_\_\_\_

ART. 9

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi  
 convenzionalmente assunti dalla Cooperativa dovranno  
 applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed ammini-  
 strative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamen-  
 ti Comunali, le seguenti sanzioni: \_\_\_\_\_



A) la risoluzione del contratto di trasferimento  
 dell'area: \_\_\_\_\_

1) qualora la Cooperativa non proceda all'ultimazione  
 dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 gior-  
 ni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sinda-  
 co del Comune di SAN DONATO MILANESE avesse concesso  
 alla medesima per il completamento delle opere in que-

stione; \_\_\_\_\_

2) qualora la Cooperativa realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge; \_\_\_\_\_

3) qualora si verificano modifiche negli scopi istituzionali della Cooperativa e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di SAN DONATO MILANESE 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 artt. 2 e 3 nei termini ivi previsti; \_\_\_\_\_

7) qualora sia stata notificata al Comune di SAN DONATO MILANESE a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'istituto di credito che avesse concesso alla Cooperativa mutuo ipotecario per il finanziamento del-

*Emilio Lombardi  
Paoletti  
Rovagnoli Roberto  
Mariani*

le costruzioni, l'inadempienza della Cooperativa me-  
desima o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi  
aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità  
consecutive del mutuo.

La risoluzione è dichiarata, limitatamente all'indam-  
piante, previa diffida, con deliberazione del Consi-  
glio Comunale di SAN DONATO MILANESE e dell'Assemblea  
del C.I.M.E.P., da trascriversi a spese del Comune di  
SAN DONATO MILANESE e da notificarsi nelle forme di ri-  
to sia alla Cooperativa o suoi aventi causa sia agli  
altri eventuali interessati.

B) L'applicazione alla Cooperativa di una pena pecu-  
niaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo  
del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determi-  
narsi in relazione alla entità ed alla importanza del-  
le violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui  
dette violazioni o inadempimenti non comportino la  
pronuncia di risoluzione del contratto di cessione  
dell'area.

La determinazione dell'importo della sanzione pecunia-  
ria avverrà a cura del Comune di SAN DONATO MILANESE  
che introiterà le corrispondenti somme.

ART. 10

Le parti autorizzano la trascrizione del presente  
atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

competente, rinunciando il C.I.M.E.P. al dititto di  
ipoteca legale ed esonerando il signor Conservatore  
da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 11

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presen-  
te convenzione, ivi comprese quelle notarili e di tra-  
scrizione, restano a carico della Cooperativa la qua-  
le invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 12

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente  
impegnativa per la Cooperativa mentre viene sottoscrit-  
ta dal Comune di SAN DONATO MILANESE e dal C.I.M.E.P.  
con riserva delle approvazioni di legge per essa do-  
vute.

<sup>1</sup>/<sub>1</sub> l'assemblea; <sup>2</sup>/<sub>(</sub> quarantunmilionisettecentosettanta-  
seimila); <sup>3</sup>/<sub>e n.</sub> 833; <sup>4</sup>/<sub>n.</sub> 171 e n. 172; <sup>5</sup>/<sub>parti;</sub> tolgo  
<sup>6</sup>/<sub>"posti";</sub> <sup>7</sup>/<sub>all";</sub> <sup>7</sup>/<sub>Colturano;</sub> tolgo "Coltrano";  
<sup>8</sup>/<sub>C.F.</sub> 00828590158

approvano postille otto.

Di quest'atto ho dato lettura  
ai Componenti che approvandolo si  
sottoscrivono dichiarando espres-  
samente di dispensarmi dalla lettu-  
ra degli allegati.

*San Donato Milanese*  
*Roberto*  
*Roberto*

5

Costa di cinque fogli scritti da persona  
na di mia fiducia e da me per paghi-  
re dicia netti.

*Giuseppe*

*Antonio Spadaro*

*Romegnoli Roberto*

*Antonio Spadaro*



IL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO  
nella seduta del 16 LUG. 1982 (P.C. n. 62131)  
HA RESO ESECUTIVO IL PRESENTE CONTRATTO

IL SEGRETARIO  
F.to G. Antenucci

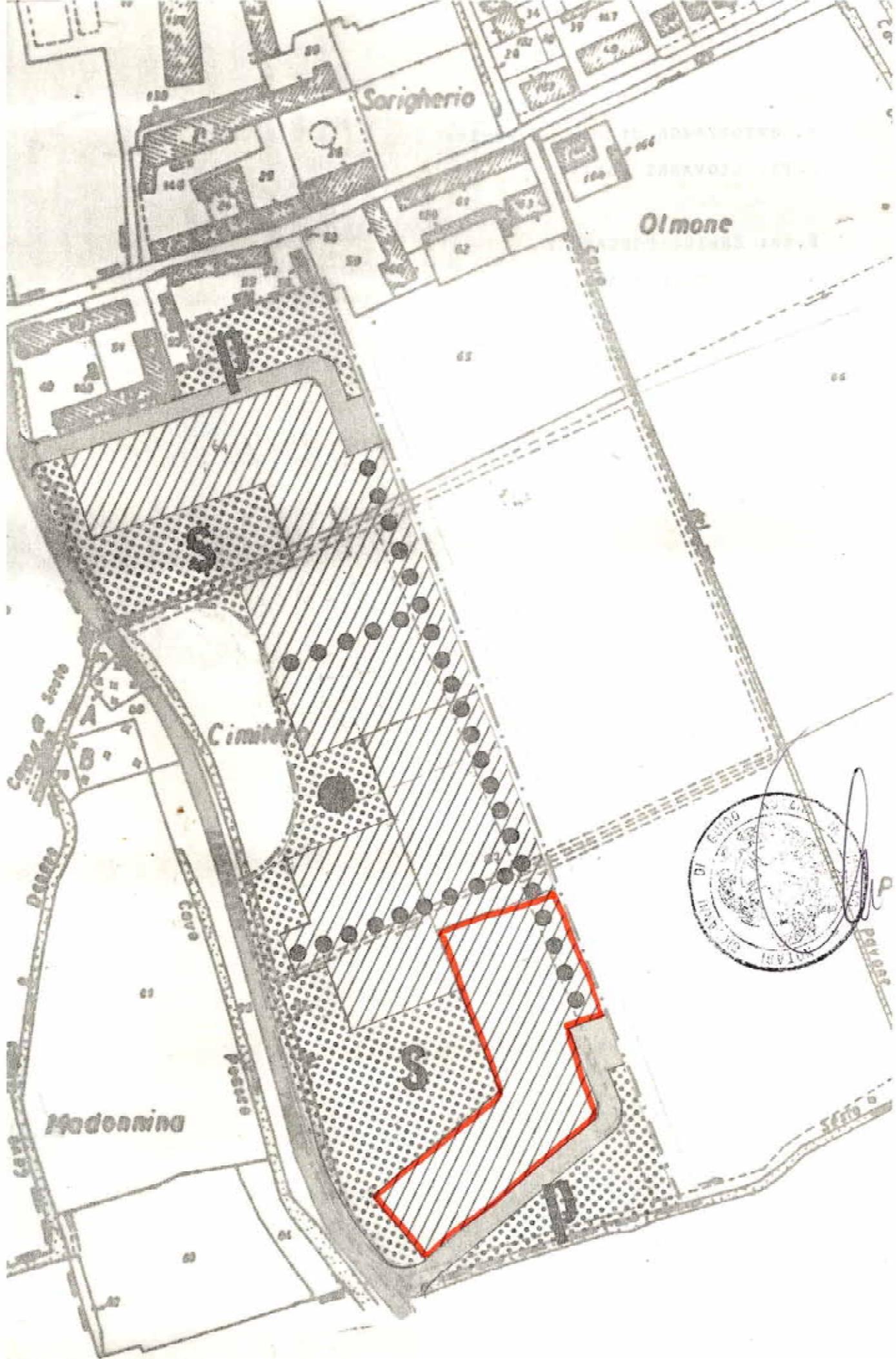
IL PRESIDENTE  
F.to G. Antenucci



F.to G. Antenucci

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

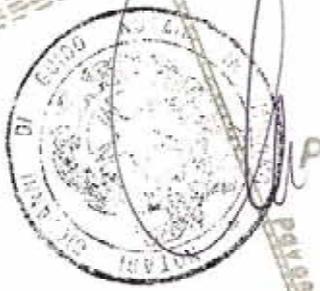


Sarigherio

Olmone

Cimitero

Madenina



F