

Refertorio n. 21557

Raccolta n. 3062



Convenzione ai sensi dell'art.35 -7° comma- della legge 22 ottobre 1971 n.865 fra il comune di San Donato Milanese, il C.F.M.E.P. e la COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI di Carpi per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su un'area inclusa nel piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del comune di San Donato Milanese-LOTTO SD/13 BIS.

REGISTRATO A DESIO

il 29/7/1980

al N. 3250/11

atti privati

Riscosso L. 180.000,-

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentottanta, il giorno nove (9)

del mese di luglio,

in Milano, presso la sede del CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE

PER L'EDILIZIA POPOLARE, via Pirelli n.30,

avanti a me dottor Luisa Moretti, notaio in Paderno Dugnano del

collegio notarile di Milano, senza assistenza di testimoni, a-

vendovi gli infrascritti comparenti, di comune accordo e con il

mio consenso, preliminarmente rinunciato,

sono comparsi i signori :

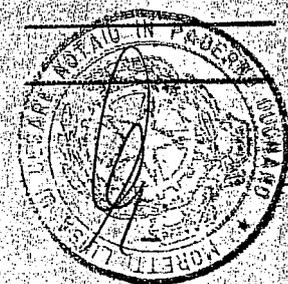
- arch. GIULIANO BANFI, - - - - - nato a Milano il 17 gen-

naio 1940, impiegato,

domiciliato per la carica in Milano, via Pirelli n.30, che in-

terviene al presente atto in qualità di vice-presidente

del CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE,



Dott. LUISA MORETTI - NOTAIO
20037 PADERNO DUGNANO - Piazza Matteotti, 2 - Tel. (02) 91.81.204
20121 MILANO - Foro Buonaparte, 44 - Tel. (02) 87.38.85 - 80.50.312

(2)

con sede in Milano, via Pirelli n.30, (c.f. n.80101970152), in

prosieguo chiamato anche C.I.M.E.P. o 'Consorzio' in esecuzione delle deliberazioni n.457 dell'assemblea consortile in data 14 dicembre 1979 (vistata senza formulazione di rilievi dal C.R.C. nella seduta del 21 aprile 1980 n.31537) e n.443 del 19 giugno 1980 del consiglio direttivo dell'Ente, dichiarata immediatamente esecutiva,

i cui verbali in copie autentiche d'ufficio si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" =

- GIUSEPPE BERGAMASCHI, nato a Mulazzano il 17 aprile 1932,

impiegato,

domiciliato per la carica presso la residenza municipale di San Donato Milanese, il quale interviene al presente atto in qualità di assessore anziano del comune di San Donato Milanese,

(c.f.: n.00828590158) in esecuzione della deliberazione

n. 111 del consiglio comunale in data 21 dicembre 1979, modificata con deliberazione della giunta municipale n.109⁽¹⁾

i cui verbal in copia autentica si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "D"

- CESARE RINALDI, nato a Castelfranco Emilia il giorno 11 febbraio 1941, impiegato,

domiciliato a Carpi, via Carlo Marx n.101,

il quale interviene al presente atto in qualità di presidente

del consiglio di amministrazione della "C.M.B.COOPERATIVA MURATO

RI E BRACCIANTI DI CARPI - Società a R.L. "=====

iscritta presso la cancelleria commerciale del tribunale di
Modena al n.385 registro società

e nel registro prefettizio della provincia di Modena al n.10
sezione produzione e lavoro (c.f. : n.00154410369)

-in prosieguo chiamata per brevità anche "Cooperativa"-a quanto

infra autorizzato con deliberazione del consiglio di amministra

zione 10 giugno 1980, il cui verbale per estratto autenticato

il 3 luglio 1980 dal notaio Aldo Fiori di Modena al n.3434 di rep.

si allega al presente atto sotto la lettera " E "

I componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,
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 modificazioni e integrazioni ;

c) che con deliberazione in data 16 novembre 1979 il C.I.M.E.P.

ha individuato, d'intesa con il comune di San Donato Milanese,

la Cooperativa quale futuro utente in diritto di superficie, ai

sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865, di aree re

sidenziali a parte del lotto SD/13 bis della superficie di ===

mq. 3796 - - - - - per la realizzazione di edifici

di edilizia economica e popolare delle volumetrie massima di

mc.8000.=

d) che con deliberazione in data 30 marzo 1973 n.27 (C.R.C. in



(4)

data 17 aprile 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 ottobre 1971 n.865, determinando, tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'art.35 della citata legge 865/1971 ;

e) 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 art.38 della legge n.865/1971, modificato dall'art.1 della legge 27 giugno 1974 n.247 ;

f) 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/13 bis in esse comprese quelle da concedere in diritto di superficie alla Cooperativa ;

g) che da indagini effettuate dal comune di San Donato Milanese il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/13 bis risulta essere il seguente

- opere di urbanizzazione primaria L. 850.440.595.=

- - - - -

- opere di urbanizzazione secondaria L. 1.770.000.000.=

- - - - -

h) che la regione Lombardia con deliberazione del consiglio regionale n.II/1033 del 28 marzo 1979, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia in data 25 maggio 1979 - 1° supplemento straordinario al n.21 - ha assegnato alla Coopera

tiva il contributo statale di cui all'art.19 della legge 457/78,

(5)

ai sensi dell'art.36 della predetta legge 457/78⁽²⁾ dell'importo
di lire 500.000.000.= ;

i) che la regione Lombardia con deliberazione del consiglio re-
gionale n.II/1191 del 4 ottobre 1979 ha approvato le "Norme di
attuazione del piano di edilizia residenziale. Legge 5 agosto
1978 n.457 - Biennio 1978/1979",

tutto ciò premesso i comparenti nella precitata rispettiva qua-
lità in forza del presente atto convengono e stipulano quanto
segue :

il CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE-
C.I.M.E.P.- in persona del suo legale rappresentante signor
arch. Giuliano Banfi

c o n c e d e

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla "C.M.B.
COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI - Società a R.L."

che a mezzo del suo legale rappresentante signor Cesare Rinaldi

===== accetta e acquista

ai sensi dell'art.35 -7° comma- della legge 22 ottobre 1971

n.865, il diritto di superficie sull'area residenziale di

mq.3.796.=

circa in comune di San Donato Milanese a parte del lotto SD/13

bis, indicata con bordo rosso

nella planimetria, che, previo esame, approvazione e sottoscri-

zione dei comparenti e di me notaio, si allega al presente at

(6)

to sotto la lettera " F. "

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

foglio 14 -

mappale 39 parte ;

mappale 26 parte e area incensita a sede di roggia Gerenzana parte .

Coerenze : a nord, foglio 9, restante parte dei mappali 39 e 26 e della roggia ; a est, mappale 80 del foglio 14 ; a sud, mappale 27 e restante parte del mappale 39 e della roggia; a ovest, restante parte della roggia Gerenzana .

Salvo errori e come meglio in fatto.

Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con ef fetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte del C.I.M.E.P. e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima.

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.

L'area di cui all'allegato "F" è concessa in diritto di superficie con tutte le servitù attive e passive in sottosuolo

lo e soprassuolo necessarie per la realizzazione del progetto

planivolumetrico approvato dal comune di San Donato Milanese con deliberazione della G.M. n.468 del 7 giugno 1979 per l'at tuazione del lotto SD/13 bis del P.E.E.P. consortile.

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

Art.1- La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novanta) a partire dalla data di stipulazione del presente at to.

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 di San Donato Milanese a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, un edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc.8.000.= (ottomila) i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10.



Art.3-L'edificio realizzando a cura e spese della Cooperativa e le eventuali sue pertinenze viene fin d'ora riconosciuto di e sclusiva proprietà della Cooperativa e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le lo ro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

Il concessionario e i suoi aventi causa si obbligano a conser-

(8)

vare in buona condizione gli immobili realizzati, per tutta la durata della concessione, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.4- Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato "F" è stato convenuto dalle parti in lire 23.664.000.= (ventitremilioniseicentosessantaquattromila)

corrispondenti al costo presunto di esproprio (L.4.000 al mq.) dell'area residenziale concessa nonché delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq.26,5 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq.5.916.=

La suddetta somma sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa e suoi aventi causa all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modificazioni e integrazioni.

La somma di lire 23.664.000.= viene ora versato dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui suo intervenuto rappresentante legale 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. 58.648.000.= corrispondente a L.7.331 al mc. edificabile per opere di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio ;
- b) L. 51.840.000.= corrispondenti a L.6.480.= al mc. edificabi

le per le opere di urbanizzazione secondaria.

(9)

Il versamento di tali somme è avvenuto e avverrà come segue :

L. 27.622.000.= sono state già versate dalla Cooperativa al Co
mune come risulta dalla quietanza n.291 in data 6 marzo 1980
della tesoreria comunale ;

L.27.622.000.= saranno versate entro 6 mesi dalla data dello
effettuato primo pagamento ;

L.27.622.000.= entro 12 mesi da tale data ;

L.27.622.000.= entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

Art.6- La Cooperativa, dato atto di avere conseguito prima d'o
ra il possesso dell'area concessa in diritto di superficie, nei
confronti del C.I.M.E.P. e del comune di San Donato Milanese
si impegna :

- a) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in
conformità alle prescrizioni del piano di zona consortile e
al regolamento edilizio del comune di San Donato Milanese 1
(un) edificio di abitazione del volume virtuale di mc.7.101.=
avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultan
ti dalla planimetria/^{(4)/}e dalla/relazione, che, debitamente sot
toscritta dai componenti e da me notaio, si allega al

- b) a ultimare la costruzione dell'edificio residenziale entro 18 mesi dalla dell'inizio dei lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati il 10 marzo 1980 ;
- c) a realizzare contemporaneamente alla costruzione dell'edificio residenziale in relazione all'attuazione del progetto planivolumetrico del lotto SD/13 bis, le strutture che saranno asservite ad uso pubblico. Il comune di San Donato Milanese si assume fin d'ora l'obbligo della manutenzione di tali opere da regolamentarsi con successivo separato atto.

I lavori risulteranno ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al comune di San Donato Milanese e al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa.

Il comune di San Donato Milanese si riserva di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza 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 di San Donato Milanese a cedere in proprietà a persona aventi i requisiti di cui al successivo art.10 gli alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che, sottoscritto dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera " H "

Tale prezzo di cessione potrà essere aggiornato, relativamente

(11)

al costo di costruzione, per effetto del riconoscimento di una percentuale di incremento del costo stesso in funzione della riduzione dei tempi di realizzazione dell'edificio e all'adozione di particolari tecniche costruttive, in aggiunta a quanto previsto dalla legge n.373/76 e dalle direttive regionali, pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione del 7 dicembre 1979 - 1° supplemento straordinario al n.49.

Gli incrementi non potranno superare i seguenti valori :

- a) 2,5% per l'adozione di particolari tecniche costruttive per contenimento dei consumi energetici ;
- b) 2,5% per ogni mese di anticipata ultimazione dei lavori di costruzione : l'incremento complessivo non potrà superare il 7,5% del costo di costruzione.

Il suddetto adeguamento del costo di costruzione non sarà riconosciuto per lavori ultimati dopo il 16° mese dall'inizio dei lavori stessi.

Il suddetto prezzo di vendita potrà inoltre essere aggiornato per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione come indicato al successivo art. 8.

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 dei costi di costruzione degli ⁽⁵⁾ edifici dei finanziamenti, dei contributi.

(12)

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 revisione dei prezzi di cessione dovrà essere preventivamente autorizzata dal C.I.M.E.P. e dal Comune di San Donato Milanese.

Art.8- Al fine della revisione del prezzo di prima cessione 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. 7.

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di approvazione della presente convenzione alla fine del mese di ultimazione di lavori, applicando alla quota stessa il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$Q_f = Q_i \left(1 + 0,50 \times \frac{I_f - I_i}{I_i} \right)$$

dove : Q_f = valore finale della quota revisionabile

Q_i = valore iniziale della quota revisionabile

I_f = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori

I_i = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di approvazione della presente con



Finisiano
Tran
M. G. -
Liberti

Art.9- Gli alloggi ceduti dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di cessione. Dal comune di San Donato Milanese potranno /⁽³⁾
Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetto avente i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue :

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la tabella seguente :

- da 5 a 10 anni fino al 5% =
- da 10 a 20 anni fino al 10% =
- da 20 a 30 anni fino al 20% =
- oltre 30 anni fino al 30% =

In casi di ulteriore trasferimenti, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Art.10- Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area

concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti :

- a) essere cittadini italiani ;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni :

Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi (Bacino 21 I);

- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b);
a tal fine è da considerare idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani.

- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dello Stato o di altro Ente pubblico;

- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L. 12.000.000.= o a quello fissato da eventuali determinazioni legislative anteriormente alla data

Finisano

Carli



di prima cessione degli alloggi realizzandi, da calcolarsi nel (15)

seguito modo: si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L. 500.000.= per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nella misura del 75% dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio.

E' vietato il trasferimento in proprietà di più alloggi alla stessa persona e ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

La Cooperativa si impegna a fornire al comune di San Donato Milanese nel momento in cui verranno da essa assegnati gli alloggi, i documenti comprovanti che gli assegnatari hanno i requisiti sopra elencati.

Art.11- Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovrà applicarsi, in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:

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

l-qualora la Cooperativa non proceda all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il sindaco del comune di San Donato Milanese avesse concesso alla medesima per il



completamento delle opere in questione ;

Finisio Frank

... ..

Libro...

2-qualora la Cooperativa realizza 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 al la Cooperativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4-qualora la Cooperativa ponga in essere attività 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.4 e 5 nei termini ivi previsti;

7-qualora sia stata notificata al comune di San Donato Milanese a mezzo ufficiale giudiziario, a istanza dell'istituto di credito che avesse concesso alla Cooperativa mutuo ipotecario per il finanziamento della costruzione, l'inadem



pienza della Cooperativa medesima o -dopo il frazionamen

(17)

to del mutuo- dei suoi aventi causa nel pagamento di alme
no due semestralità consecutive del mutuo.

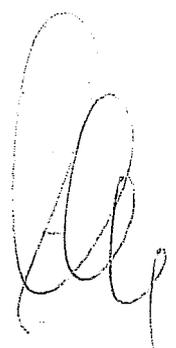
La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, p
previa diffida, con deliberazione del consiglio comunale di
S. Donato Milanese e dell'assemblea del C.I.M.E.P., da tra-
scriversi a spese del comune di San Donato Milanese e da no
tificarsi nelle forme di rito sia alla Cooperativa o auoi
aventi causa sia agli altri eventuali interessati.

B) L'applicazione alla Cooperativa di una pena pecunoaria com
presa tra un minimo dell'1% e un massimo del 7% dell'impor
to delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla
entità e all'importanza delle violazioni o inadempimento
che non comportino la pronuncia di decadenza dalla conces-
sione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria av
verrà a cura del comune di San Donato Milanese che introite
rà le corrispondenti somme.

Art.12- Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto
presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^
rinunciando il C.I.M.E.P. a ogni diritto di ipoteca legale con
esonero del conservatore dei registri immobiliari di Milano 2^
da ogni responsabilità al riguardo.

Art.13- Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente
convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, re



stano a carico della Cooperativa la quale invoca tutti i benefici fiscali previsti dalle vigenti leggi e, in particolare, quelli di cui agli artt. 74 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

Dò atto io notaio che il legale rappresentante del C.I.M.E.P. ha sottoscritto la dichiarazione ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 e successive modificazioni.

Art. 14- La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la Cooperativa mentre viene sottoscritta dal comune di San Donato Milanese e dal C.I.M.E.P. con riserva delle approvazioni di legge per essi dovute.

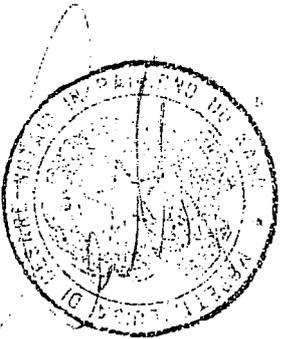
- POSTILLE :
- (1) Adde: "del 7 febbraio 1980 (C.R.T. redatta del 3 marzo 1980 atti n. 24243)"
 - (2) Adde: "per un mutuo"
 - (3) Adde: "concedersi deroghe a tali diritti in caso di documentate straordinarie necessità"
 - (4) Tolle due parole: "e delle" - adde: "con allegato"
 - (5) Tolle due parole: "degli edifici" - adde: "dell'edificio"

Si approvano cinque postille
Pi:

chiesto io notaio ho ricevuto il presente atto,

ristorano Banti

Antonio Banti



della l'oscura vicenda si delibere da persona
di mia fiducia e compilate di mio pugno
del quale ho dato lettura ai componenti del
lo affaroso, anche la lettura degli allegati
per espone e decide di spesa dei soggetti. Sono
leante

di cinque fogli di cui occupa di tutto l'intera
fascia e parte della diciannovesima.

Pierluigi Bonfanti

V. M. Bonfanti

Roberto Amico

Luigi...



H-8-80

61317

Handwritten signature or initials on the right side of the page.

N. 457 reg. Del.N. 4844 di Prot. del 18.12.1979Seduta: Pubblica - Prosecuzione della
seduta in data 16.11.1979.

ESTRATTO DEL VERBALE

DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL CONSORZIO

L'anno millenovecento settantanove addì quattordici del mese di dicembrealle ore diciasettetrenta in Milanosotto la presidenza del Sig. Enrico Pescatori

Presenti i rappresentanti degli Enti membri: Enriotti Sergio (Amm. ne Prov. le); Villa Giovanni (Agr. te B. za); Teruzzi Roberto (Arcore); Duni Angelo (Assago); Bosio Elio (Bareggio); Montaldo Vincenzo (Bollate); De Giuli Mario (Bresso); Sioli Maurilio (Brugherio); Vergani Cesare (Burago Molgora); Galli Aldino (Bussero); Rigoldi Giuseppe (Carugate); Petrogallo Antonio (Casarile Bertolotti Giovanni (Cassina de' Pecchi); Elli Gianni (Cesano Maderno); Musto Carmine (Cin. sello B.); Visconti Edoardo (Cologno Monzese); Brambilla Lino (Concorezzo); Pizzigoni Marino (Cornaredo); Barbieri Albino (Corsico); Giocelli Mario (Cusano M.); Gatti Giuseppe (Gagg. no); Zerbi Luigi (Gorgonzola); Manelli Angelo (Linate); Le Donne Alfredo (Limbiate); Valtor. Giuseppe (Lissone); Mondani Enrico (Mediglia); Vignati Giuseppe (Merlino); Rossinovich Gianfranco (Milano); Bollini Guido (Monza); Merati Enrico (Muggiò); Giandrini Achille (Novate M. Strada Stefano (Paderno D.); Moretti Bruno (Pantigliate); Mazzola Annibale (Peschiera B.); D'Attoma Livio (Pessano c/B.); Caruso Alberto (Piolteello); Florio Giuseppe (San Donato M.); Favari Franco (San Giuliano M.); Bozzi Roberto (Segrate); Furiato Mario (Senago); Lattisi R. gofo (Sesto San Giovanni); Lissoni Marco (Settala); Claus Mario (Trezza S/N.); Pagnoni E. dio (Varedo); Vanzati Antonio (Vedano al Lambro); Fontana Pietro (Vermezzo); Viola Mario (V. nate); Lombardi Flavio (Vignate); Colombo Giovanni (Villasanta); Citterio Luigi (Vimercate); Salvatori Ferdinando (Vizzolo Predabissi); Tosi Luigi (Zibido San Giacomo).

Assenti i rappresentanti degli Enti membri di: Arese, Basiglio, Bellinzago L., Biassono, Bovisio M., Cinasco, Cambiago, Caponago, Carpiano, Cavenago, Cernusco S/N., Cesano B., Cormano, Desio, Dre. no, Garbagnate M., Gessate, Gudo V., Lacchiarella, Liscate, Locate T., Macherio, Melegnano, No. Milanese, Noviglio, Opera, Ornago, Paullo, Pero, Pieve E., Pogliano M., Pregnana M., Rho, Rozza; Sedriano, Settimo M., Vanzago, Vimodrone, Zelo Surrigone.

Con l'assistenza del Segretario Generale dott.ssa Raffaella Marchesi.

In complesso si hanno i seguenti risultati: presenti N. 52 assenti N. 39

Pertanto la seduta è legale.

OMISSIS

OGGETTO: Concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi di un'area a parte del lotto SD/13bis del P.E.E.P. consortile - Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22.10.1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di San Donato Milanese e la Coop. Muratori e Braccianti di Carpi per la rea

RELAZIONE

CD/rs

Oggetto: - Concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi di un'area a parte del lotto SD/13 bis del P.E.E.P. consortile.
- Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di San Donato Milanese e la Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.

On.le Assemblea,

la Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi è assegnataria di un contributo ex lege 457/78 per il finanziamento pari all'importo di lire 500 milioni di un programma costruttivo da realizzarsi in Comune di San Donato Milanese.

Codesto organo con deliberazione in data 16.11.1979 n. 385 ha individuato, d'intesa con il Comune di San Donato Milanese la Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dello art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/13 bis per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 8.000.

Il Consorzio, dopo aver proceduto alla puntuale localizzazione dell'intervento, ha in corso di acquisizione mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/13 bis, in esse comprese quella che verrà messa a disposizione della Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi.

Pur in pendenza di tale acquisizione, si propone di concedere in diritto di superficie alla Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi la area già riservata alla Cooperativa medesima per la realizzazione sulla stessa di edifici di edilizia economica e popolare: l'area è indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A".

Tra il C.I.M.E.P., il Comune di San Donato Milanese e la Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi sono stati anche raggiunti gli accordi previsti dall'art. 35 della legge 865/71 che sono riportati nello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "B", dal quale emerge che la Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi opererà in diritto di superficie del suolo e in proprietà degli alloggi.

Richiamate le decisioni consortili e comunali elencate nelle premesse del suddetto schema di convenzione si propone che codesta on.le Assemblea ap-

provi la concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi dell'area residenziale di mq. 3.796 circa indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", nonché lo schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera "B".

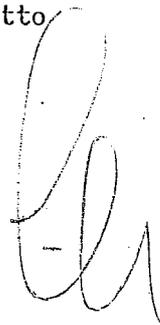
Tale convenzione verrà stipulata per atto pubblico non appena la presente deliberazione avrà conseguito le approvazioni per legge previste.

Tutto ciò premesso si propone che codesta on.le Assemblea

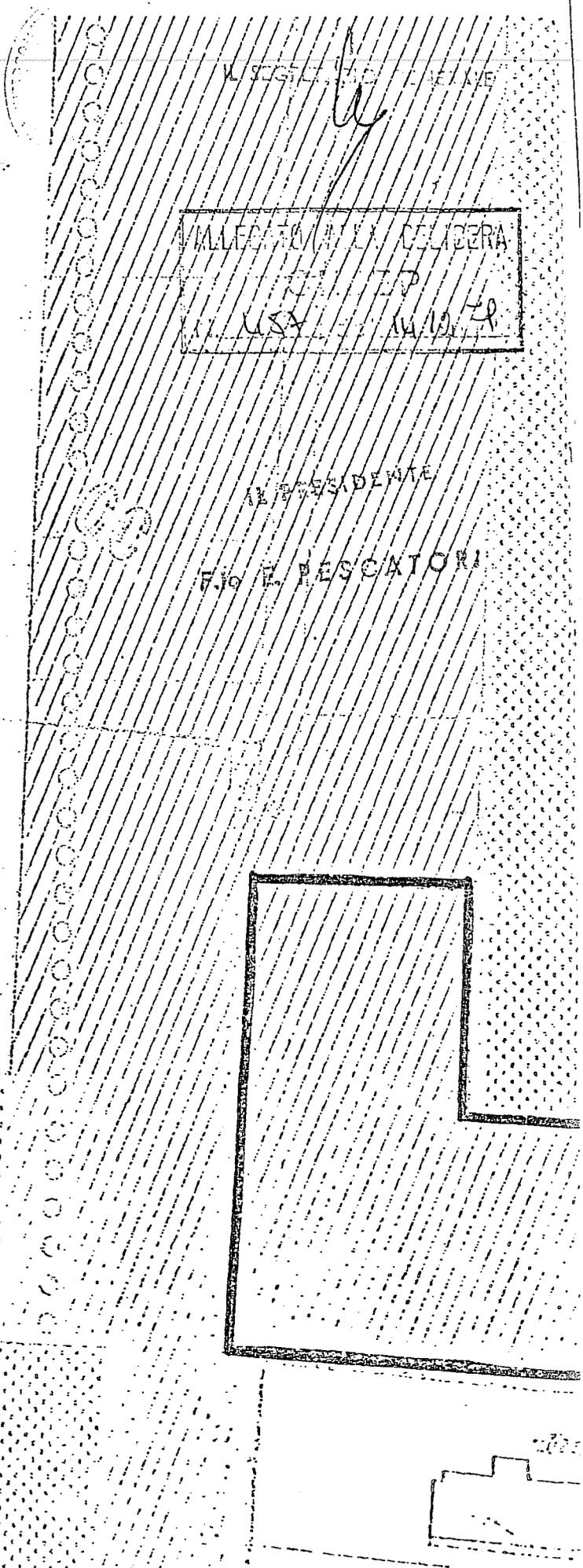
d e l i b e r i

- 1) di concedere in diritto di superficie alla Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi l'area residenziale di mq. 3.796 circa a parte del lotto SD/13 bis indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A";
- 2) di approvare lo schema di convenzione ex art. 35 - 7° comma - della legge 865/71 allegato alla presente sotto la lettera "B";
- 3) di autorizzare il Presidente del CIMEP a sottoscrivere la convenzione di cui sopra ed a porre in essere tutti gli atti necessari per dare alla presente decisione completa attuazione, in essi compresi quelli della esatta individuazione catastale dell'area da concedersi in diritto di superficie.

IL PRESIDENTE
F. Jo E. PESCATORI



500000



MILANO ITALIA

[Handwritten signature]

MILANO ITALIA
USA
14/10/98

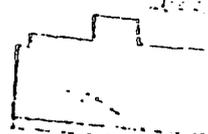
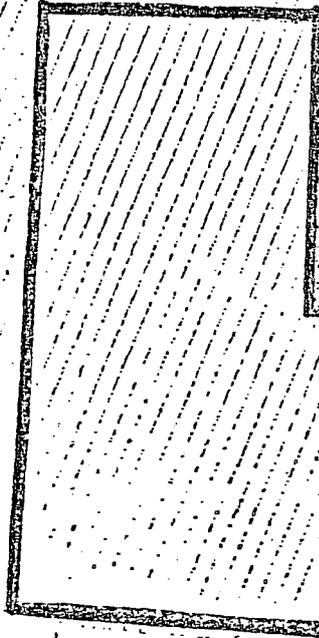
AL PRESIDENTE

F. G. PESCATORI

(102)

(103)

103



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 MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE - LOTTO SD/13 BIS.

L'anno
il giorno
nel mese di
avanti a me
notaio in
sono presenti i signori:

IL PRESIDENTE
F. lo E. PESCATORI

1) nato a il
il quale interviene nella sua qualità di
del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecuzione della deliberazione n. del (C.R.C. n.)
in data) allegata in copia al presente atto sotto la lettera ;

2) nato a il
il quale interviene nella sua qualità di
del Comune di San Donato Milanese in esecuzione della deliberazione n. assunta dal Consiglio Comunale
in data (C.R.C. in data n.)
allegata in copia al presente atto sotto la lettera ;

3) nato a il
il quale interviene nella sua qualità di
della Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi con sede in
in prosieguo chiamata "Cooperativa"
giusta deliberazione del
che in copia autentica si allega sotto la lettera ;
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 M. è aderente al CIMEP;
- 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 16.11.79 n. 385 il C.I.M.E.P., ha individuato, d'intesa con il Comune di San Donato M. la Cooperativa quale futuro utente in diritto

to di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/13 bis della superficie di mq. per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 8.000 ;

- 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, determinando, 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. consortile, il programma pluriennale ex art. 38 della legge 865/71, modificato dall'art. 1 della legge 27.6.1974 n. 247;
- f) 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/13 bis in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie alla Cooperativa ;
- g) che da indagini effettuate dal Comune di San Donato M. il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/13 bis risulta essere il seguente:
- | | |
|--------------------------------------|----|
| - opere di urbanizzazione primaria | L. |
| - opere di urbanizzazione secondaria | L. |
- h) che la Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/1033 del 28.3.1979, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 25.5.1979 - 1° supplemento straordinario al n. 21 -, ha assegnato alla Cooperativa il contributo statale di cui all'art. 10 della legge 457/78, ai sensi dell'art. 36 della predetta legge 457/78, ^{per un mutuo} dell'importo di lire 500 milioni
- i) che la Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/1191 del 4.10.1979 ha approvato le "Norme di attuazione del Piano di Edilizia Residenziale. Legge 5 agosto 1978 n. 457 - Biennio 1978/1979".

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo
 il quale agisce in esecuzione della deliberazione in data n. (C.R.C. n.
 del)

C O N C E D E

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla
 Cooperativa ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della

legge 22.10.1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 3.796 circa a parte del lotto SD/13 bis indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera

Tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di _____ come segue:

foglio n. _____ mappale _____

coerenze: a nord :
ad est :
a sud :
ad ovest:

M. SERRAVALLO & C. CONSORTILE

Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con effetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte del C.I.M.E.P. e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima.

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.

L'area di cui all'allegato _____ è concessa in diritto di superficie con tutte le servitù attive e passive in sottosuolo e soprasuolo necessarie per la realizzazione del progetto planivolumetrico approvato dal Comune di San Donato Milanese con deliberazione G.M.468/7.6.79 per l'attuazione del lotto SD/13 bis del _____ P.E.E.P. consortile.

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 CIMEP e del Comune di San Donato M. a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, edifici di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 8.000, i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art.

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, senza indennità alcuna. Il concessionario e i suoi aventi causa si obbligano a conservare in buona condizione gli immobili realizzati, per tutta la durata della concessione, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato è stato convenuto dalle parti in L. 23.664.000 corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 4.000 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. 5.916. La suddetta somma di L. 23.664.000 sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa e 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. 23.664.000 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. 5

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. 58.648.000 corrispondente a L.7.331 al mc. edificabile per le opere primarie, salvo conguaglio;
- b) L. 51.840.000 corrispondenti a L.6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

- L. 27.622.000 al momento della stipulazione del presente atto e comunque al rilascio della concessione edilizia;
- L. 27.622.000 entro 6 mesi da tale data;
- L. 27.622.000 entro 12 mesi da tale data;
- L. 27.622.000 entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

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

- a) a ricevere la consegna dell'area concessa in diritto di superficie non appena gliene verrà data comunicazione dal C.I.M.E.P. e comunque non oltre 30 giorni da tale comunicazione;
- b) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese 1 edificio di abitazione del volume virtuale di mc. 7.101 e reale di mc. avent le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegate al presente atto sotto la lettera ;
- c) ad iniziare la costruzione dell' edificio residenziale entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di San Donato M. e comunque entro il 25.3.1980;
- d) ad ultimare la costruzione dell' edificio residenziale entro 18 mesi dalla data dell'inizio dei lavori che non può essere posteriore al 25.3.1980.
- e) a realizzare, contemporaneamente alla costruzione dell'edificio residenziale, in relazione all'attuazione del progetto planivolumetrico del lotto SD/13 bis, le strutture che saranno asservite ad uso pubblico. Il Comune di San Donato Milanese si assume fin d'ora l'obbligo della manutenzione superficciaria di tali opere: la definizione di tale onere verrà regolamentato con successivo separato atto prima della stipula della convenzione.

I lavori risulteranno iniziati quando saranno iniziate le opere di fondazione ed ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al Comune di San Donato M. ed al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa

Il Comune di San Donato Milanese si riserva di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza 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 CIMEP e del Comune di S. Donato M. a cedere in proprietà a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. gli alloggi realizzati sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera

Tale prezzo di cessione potrà essere aggiornato, relativamente al costo di costruzione, per effetto del riconoscimento di una percentuale di incremento del costo stesso in funzione della riduzione dei tempi di realizzazione dell'edificio ed all'adozione di particolari tecniche costruttive, in aggiunta a quanto previsto dalla legge 373/76 e dalle direttive regionali, pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione del 7.12.79 - 1° supplemento straordinario al n. 49.

Gli incrementi non potranno superare i seguenti valori:

- a) 2,5% per l'adozione di particolari tecniche costruttive per il contenimento dei consumi energetici;
- b) 2,5% per ogni mese di anticipata ultimazione dei lavori di costruzione: l'incremento complessivo non potrà superare il 7,5% del costo di costruzione.

Il suddetto adeguamento del costo di costruzione non sarà riconosciuto per lavori ultimati dopo il 16° mese dall'inizio dei lavori stessi.

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

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 dei costi di costruzione degli edifici, dei finanziamenti, dei contributi.

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

Qualsiasi revisione dei prezzi di cessione dovrà essere preventivamente autorizzata sia dal C.I.M.E.P. che dal Comune di San Donato Milanese

SECRETARIALE

ART. 8

Al fine della revisione del prezzo di prima cessione 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. . Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di approvazione della presente convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$Q_f = Q_i \left(1 + 0,50 \times \frac{I_f - I_i}{I_i} \right)$$

dove: Q_f = valore finale della quota revisionabile
 Q_i = valore iniziale della quota revisionabile

I_f = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

I_i = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di approvazione della presente convenzione.

ART. 9

Gli alloggi ceduti dalla Cooperativa non possono esser alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di cessione. Dal Comune di San Donato Milanese

potranno concedersi deroghe a tali divieti in casi di documentate straordinarie necessità.

Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetto aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 5 a 10 anni fino al 5%
- da 10 a 20 anni fino al 10%
- da 20 a 30 anni fino al 20%
- oltre 30 anni fino al 30%

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

ART. 10

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni:
Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantighate, Paullo, Peschiera B., San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi (Bacino 21 I);
- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b): a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente pubblico;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L. 10.000.000 da calcolarsi nel seguente modo: si tiene conto del reddito complessivo familiare quale

risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L. 500.000 per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nella misura del 75% dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio.

E' vietato il trasferimento in proprietà di più alloggi alla stessa persona e ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di San Donato M. nel momento in cui verranno da essa ceduti _____

_____ gli alloggi, i documenti comprovanti che gli acquirenti hanno i requisiti sopra elencati.

ART. 11

Gli alloggi realizzandi dalla Cooperativa e ceduti in proprietà a persone aventi i requisiti di cui al precedente art. , dalle stesse, potranno anche essere locati a soggetti aventi i requisiti per essere assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare.

Tale eventualità è consentita quando il titolare dell'alloggio ceduto dalla Cooperativa si trovi nelle seguenti circostanze eccezionali:

- mobilità anche temporanea per causa di lavoro o di servizio;
- gravi condizioni di salute del titolare o di altri membri del nucleo familiare che comportino l'allontanamento dalla propria abitazione;
- altre condizioni particolari portate a conoscenza del Comune, sulle quali il Comune stesso ha espresso giudizio positivo per consentire il rapporto locativo.

E' vietata in ogni caso la sublocazione.

Il canone di locazione degli alloggi è stabilito nella misura massima del 3,85% annuo del prezzo di prima cessione, calcolato secondo i criteri fissati dagli artt.

A tale canone si aggiungono le spese di manutenzione ordinaria e di gestione che dovranno essere motivate e documentate dallo locatore sulla base di un piano di gestione annuale.

Per quanto concerne l'adeguamento annuale del canone stesso, esso è automaticamente agganciabile alle revisioni del prezzo iniziale di cessione degli alloggi così come determinabile ai sensi del precedente art.

ART. 12

Per quanto riguarda le norme concernenti i contratti di locazione si fa riferimento al titolo I (artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,23) della legge 392/78.

Relativamente alla disciplina delle eventuali controversie fra locatore e conduttore, si fa riferimento alle disposizioni del titolo I cap. III della citata legge 392/78.

ART. 13

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 di San Donato Milanese 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 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 M. 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 realizza-

zione dell'iniziativa;

- 6) qualora la Cooperativa non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate ai precedenti artt. 4 e 5 nei termini ivi previsti;
- 7) qualora sia stata notificata al Comune di San Donato M. 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 consecutive del mutuo.

La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di e dell'Assemblea del C.I.M.E.P., da trascriversi a spese del Comune di San Donato M. 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 che non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

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

ART. 14

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

ART. 15

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. 16

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

IL PRESIDENTE
F. lo E. PESCATORI

Comune SAN DONATO MILANESE

Lotto SD/13

Operatore C.M.B.

Indirizzo VIA C. BATTISTI

ALLEGATO ALLA DELIBERA
CIMEP
N. 457 del 14.12.78

Regime dell'area e degli alloggi:

IL PRESIDENTE
F. lo E. PESCATORI

AREA

1) diritto di superficie

2) proprietà

ALLOGGI

1) proprietà indivisa

2) proprietà divisa

IL SEGRETARIO GENERALE

S O M M A R I O

- A) - Dati tecnici riassuntivi dell'intervento
- B₁) - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati
- B₂) - Caratteristiche tipologiche degli alloggi
- C) - Piano economico preventivo
- D) - Piano finanziario preventivo
- E) - Piano di ammortamento preventivo
- F₁) - Prezzo di assegnazione per ogni tipo di alloggio

A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

- superficie residenziale oggetto dell'intervento	mq.	4.276
- superficie coperta dal fabbricato	mq.	777,6
- superficie libera	mq.	3.498,4
- superficie piantumata	mq.	1.193
- Individuazione d'utenza	mc.	8.000
- volumetria oggetto di convenzione	mc.	8.000
- volumetria di progetto virtuale	mc.	7.101
- volumetria di progetto reale	mc.	-
- superficie "utile abitabile" (D.M. 822/21.12.1978)	mq.	1.888,15
- superficie "commerciale" (= superficie lorda alloggio + 50% logge e balconi)	mq.	2.401,07
- Superfici "nette non residenziali" (D.M. 822/21.12.1978):		
. androni di ingresso o porticati liberi	mq.	28,38
. logge e balconi	mq.	258,87
. cantinole	mq.	110,56
. soffitte	mq.	--
. volumi tecnici	mq.	168,7
. centrali termiche	mq.	--
. altri locali a stretto servizio della residenza	mq.	96,1
- Autorimesse o posti macchina al coperto	mq.	255,3
- Superficie "complessiva" (D.M. 822/21.12.1978;= superficie utile + 60% superfici nette non residenziali ed autorimesse o posti macchina al coperto)	mq.	2.438,89
- appartamenti	n°	22
- autorimesse	n°	22

B₂) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

CARATTERISTICHE FABBRICATI		SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI														
LINEA CON BALLATOIO	tipo fabbricato	numero piani abitabili	numero alloggi per piano	numero alloggi totale	superficie utile abit. mq.	superficie commerciale mq.	volumetria mc.	androni di ingresso o porticati liberi mq.	logge e balconi mq.	cantinole mq.	soffitte mq.	volumi tecnici mq.	centrali termiche mq.	altri locali a stretto servizio della residenza mq.	autorimesse, posti macchina coperti mq.	NOTE
		4	P.T.: 4	22	1888,15	152401,07	123747	28,38	258,87	110,56	-	168,7	-	96,1	255,3	
			P.TIPIC 6													

tipo di alloggio	N° alloggi totale	superficie utile abit.	superficie commerciale	totale superficie utile abit.	totale superficie commerciale	superficie logge e balconi	totale superficie logge balconi	N° vani utili	totale vani utili	N° vani accessori	totale vani accessori	NOTE
A	3	94,33	117,13	282,99	351,39	15,29	48,87	6	18	2	6	
C	3	50,32	63,6	150,96	190,8	6,76	20,28	2	6	3	9	
D	12	91,86	116,22	1102,32	1394,64	10,69	128,28	5	60	2	24	
E	4	87,97	116,06	351,88	464,29	16,11	64,44	5	20	2	8	

D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo
Finanziamento di base: LEGGE 457/78	500.000.000
Anticipo soci: AUTOFINANZIAMENTO	333.326.000 (di cui 92.000.000 per box)

E) - PIANO DI AMMORTAMENTO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO		amm.to capitale +interessi per 20 anni. %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
Finanziamento di base: LEGGE 457/78 L. 500.000.000	a	4,5	76.300
	b		
	c		
	d		
Anticipo soci: AUTOFINANZIAMENTO: L. 333.326.000			

Riporto di alloggio	mq. utili di alloggio	mq. commerciali di alloggio	costo al mq. commerciale L.	costo alloggio L.	quota anticipo soci	quota mutuo	quota annua ammortamento per milione	quota annua ammortamento
A	94,33	117,13	308.748	36.163.653	12.163.653	24.000.000	76.300	1.831.200
C	50,32	63,6	"	19.636.372	4.969.706	14.666.666	"	1.119.067
D	91,86	116,22	"	35.882.692	11.882.692	24.000.000	"	1.831.200
E	87,97	116,06	"	35.833.293	11.833.293	24.000.000	"	1.831.200
box				4.000.000	4.000.000			

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE
F. lo E. PESCATORI



Il Presidente aveva in precedenza diramato l'allegata relazione.

IL SEGRETARIO GENERALE

La proposta del Presidente viene messa a votazione; al riscontro dei voti eseguitosi con l'assistenza dei designati scrutatori:

Vanzati Antonio	- Sindaco Comune Veduggio al Lambro
Giandrini Achille	- Assessore Comune Novate Milanese
Merati Enrico	- Assessore Comune di Muggiò

la proposta stessa risulta approvata, per

con voti favorevoli n. 52 contrari n. /

astenuiti /

IL PRESIDENTE
f.to Enrico Pescatori

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Raffaella Marchesi

