

N. 101815 di rep.

N. 11859 di racc.

Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma della legge 22.10.1971 n. 865 fra il Comune di S. Donato Milanese, il C.I.M.E.P. e la Impresa C.I.L.E. s.p.a. Compagnia Italiana Lavori Edili per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su un'area inclusa nel vigente Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di S. Donato Milanese, lotto 2 SD 16.

Pubblici
3 febbraio 1994
1595
1/V
150.200

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantaquattro il giorno quattordici del mese di gennaio -

14 gennaio 1994

In Milano nella casa in via Pirelli n.30 -

Avanti a me Dott. Alberto RONCORONI, Notaio residente in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano sono presenti i signori:

- CAZZANIGA Franco, nato a Settimo Milanese il 16 novembre 1945, domiciliato per la carica in Milano via Pirelli 30 - funzionario -

che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consorzio Intercomunale Milanese per la Edilizia Economica e Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", con sede in Milano via Pirelli 30 - C.F. 80101970152 - in esecuzione della deliberazione n.781 del 23.6.93 (C.R.C. n.6691 in data 20.7.93) che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- ANSELMINI Andrea, nato a Milano il 11 dicembre 1958

- PIANTO Andrea, nato a Lodi il 23 marzo 1941 -

entrambi domiciliati in S. Donato Milanese -

che intervengono al presente atto nella loro qualità di Assessore all'Urbanistica il primo e di Dirigente del settore tecnico il secondo in rappresentanza del Comune di S. Donato Milanese - C.F. 00828590158 - in esecuzione della deliberazione n. 976 assunta dal G.C. esecutiva per decorrenza dei termini in data 13.9.93 che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "B"; i suddetti intervengono a sensi dello Statuto del Comune di S. Donato Milanese il primo in forza della delega del Sindaco in data 8.7.1992 e il secondo nelle mansioni di Dirigente attestata dal Segretario Comunale come da documentazioni che vengono entrambe allegate alla delibera di Giunta Comunale qui allegata sotto B.

- ESPOSITO Geom. Giuseppe, nato a Milano il 15 aprile 1936, domiciliato per la carica in Milano via Canova n.19, che interviene al presente atto nella



sua qualità di Direttore Generale della Impresa "C.I.L.E. s.p.a. Compagnia Italiana Lavori Edili" con sede in Milano via Canova n.19, con capitale sociale di Lire 4.000.000.000 iscritta al Tribunale di Milano ai nn. 221332/6028/32, P.IVA 00811240159, prosiegua denominata "Impresa" giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 10 gennaio 1994 che in estratto si allega a questo atto sotto la lettera "C".

~~Comparenti della cui identità personale io Notaio~~ sono certo che dichiarano d'accordo tra loro e con il mio consenso di rinunciare alla assistenza dei testimoni a questo atto.

Dopo di che detti Comparenti, in esecuzione dei precedenti intervenuti accordi stipulano e conven-gono quanto segue:

premessò

- a) che il Comune di S.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 Popolare ex legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombardia in data 16.4.1991 n. V/7889;
- c) che con deliberazione in data 28.11.1990 n.1578, così come modificata con deliberazioni in data 17.7.1991 n. 1022 e in data 28.9.1992 n. 1421, 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, a completa revisione di quello già approvato con deliberazione n. 27 in data 30.3.1973 e successive modifiche ed integrazioni, determinando, tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della citata legge 865/71;
- d) che con deliberazione in data 11.3.92 n. 528 l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, il quarto programma pluriennale ex art. 38 della legge 865/71, così come modificato dall'art. 1 della legge 27.6.1974 n. 247;
- e) che con deliberazione n. 1685 in data 2.12.1992 il C.I.M.E.P. ha approvato il Progetto Esecutivo ex art. 4 Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile per il lotto 2 SD 16;
- f) che con deliberazione in data 9.12.1992 n. 1742 il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di S.Donato Milanese, la Impresa quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di

un'area residenziale a parte del lotto 2 SD 16 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 7.500;

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 2 SD 16 in esse compresa quella da concedersi in diritto di superficie alla Impresa.

h) che la Giunta Comunale del Comune di S. Donato Milanese con deliberazione in data 10.5.1993 n. 519, ha approvato in linea tecnica i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del lotto 2 SD 16 per gli importi rispettivamente di L. 497.486.769 pari a L. 17.767 al mc. edificabile e di L. 424.285.136 pari a L. 15.153 al mc. edificabile;

i) che la impresa è beneficiaria di contributi in conto capitale ex lege 67/88 - biennio 1990-91 - dell'importo di L. 650.000.000.

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo Presidente il quale agisce in esecuzione della deliberazione sopracitata

C O N C E D E

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Impresa, ai sensi dell'art. 35-7° comma della legge 22.10.1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 3200 circa a parte del lotto 2 SD 16 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "D".

Tale area, è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di S. Donato Milanese come segue:

foglio n. 28 mappali 123 parte - 122 parte

Coerenze da nord in senso orario::

Fg. 28 mapp. 122 restante parte 54; 105; 123 restante parte. Le parti si riservano di intervenire a successivo atto di identificazione catastale della area sopra concessa.

L'area di cui sopra viene concessa con tutte le servitù attive e passive, in soprasuolo ed in sottosuolo, necessarie a garantire l'attuazione dei progetti previsti dal Progetto Esecutivo ex art. 4 della N.T.A. del P.E.E.P. consortile approvato con delibera n. 1685 in data 2.12.1992, esecutiva ai sensi di legge, per il lotto 2 SD 16.

Tali servitù verranno regolamentate separatamente fra tutti gli operatori interessati.

Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con effetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte del CIMEP 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.

Ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 il Comune di S. Donato Milanese ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

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 atto.

Alla scadenza, la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a quello sopra indicato di 90 (novanta) anni: in tal caso, il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.

ART. 2

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo, la impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato Milanese a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, n. 2 edifici di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 7.500, i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10.

ART. 3

Gli edifici realizzandi a cura e spese della Impresa, e le eventuali loro pertinenze, vengono fin d'ora riconosciute di esclusiva proprietà della Impresa e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione, fatta salva l'ipotesi di rinnovo di cui al precedente art. 1, gli immobili e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

Il concessionario ed 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 della area di cui all'allegato è stato convenuto dalle parti in Lire 294.200.000 (duecentonovantaquattromilioniduecentomila) corrispondenti

al costo medio presunto di esproprio (L. 50.000 (cinquantamila lire) al mq.) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 35,785 ogni 100 mc. edificabili) per complessivi mq. 5.884.

La somma di Lire 294.200.000 (duecentonovantaquattromilioniduecentomila) è stata prima d'ora versata dalla Impresa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza, (quietanza rilasciata dal Tesoriere Consortile n.80 del 14.1.1994).

La suddetta somma di Lire 294.200.000 (duecentonovantaquattromilioniduecentomila) dovrà essere conguagliata dalla Impresa e/o suoi aventi causa, in via fra loro solidale, qualora il costo di esproprio e/o acquisizione risultasse superiore a quello indicato, oppure dal C.I.M.E.P. qualora tale costo risultasse inferiore.

Il conguaglio, provvisorio o definitivo, verrà effettuato, ad iniziativa del C.I.M.E.P., sulla base sia della definitiva liquidazione delle indennità di esproprio calcolate secondo la normativa vigente, sia dalle determinazioni consensuali di tali indennizzi pattuiti con i proprietari espropriati ed espropriandi nonchè degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio.

Il concessionario, per sè e suoi aventi causa, si obbliga a versare la somma richiesta dal C.I.M.E.P. e come sopra determinata a titolo di conguaglio - provvisorio o definitivo - entro 30 giorni dalla richiesta stessa.

A garanzia della esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, la Impresa, per sè e suoi aventi causa, ha prestato a favore del C.I.M.E.P., con nota in data 12.1.1994 prot. CIMEP n. 256 in pari data fidejussione assicurativa per l'importo di Lire 294.200.000 (duecentonovantaquattromilioniduecentomila).

Qualora la Impresa e suoi aventi causa non effettuassero il pagamento del conguaglio - provvisorio o definitivo - richiesto dal C.I.M.E.P., nei tempi sopra indicati, il C.I.M.E.P., fatta salva ogni altra determinazione in merito alla applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11, potrà disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto, salvo eventuali maggiori danni documentabilmente evidenziati.

La suddetta fidejussione è valida fino al 10 gen-



naio 1995 e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno per espressa pattuizione del contratto fidejussorio, fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del C.I.M.E.P ed è esigibile a semplice richiesta scritta del Consorzio medesimo. Ferma restando la responsabilità solidale delle parti per le obbligazioni convenzionali, il concessionario si obbliga ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari le ~~clausole sopra indicate relative all'obbligo ed alle~~ modalità di determinazione e pagamento del conguaglio, con l'impegno di comunicare al C.I.M.E.P. l'avvenuto inserimento di tali clausole nei singoli atti.

La mancata osservanza da parte del concessionario e suoi aventi causa degli obblighi di cui al presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11 nei confronti del concessionario o dei suoi aventi causa.

ART. 5

In luogo del versamento della somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria (Lire 60.750.000 (sessantamilionisettecentocinquantamila) corrispondenti a L. 8.100 al mc. edificabile) la Impresa si obbliga nei confronti del Comune di S. Donato Milanese ad eseguire direttamente, in via solidale e con responsabilità illimitata con la C.M.B. Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi a r.l., assegnataria delle residue aree residenziali del lotto 2 SD 16, le opere di urbanizzazione primaria approvate in linea tecnica con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di S. Donato Milanese n. 519 in data 10.5.1993.

Poichè il costo stimato per l'esecuzione di tali opere ammonta a complessive Lire 497.486.769 (quattrocentonovantasettemilioniquattrocentoottantaseimilasettecentosessantannove), corrispondenti a Lire 17.767 (diciassettemilasettecentosessantasette) al mc. edificabile, la quota a carico dell'Impresa, in ragione della volumetria ad essa assegnata (mc. 7.500), è di Lire 133.256.000 (centotrentatremilioniduecentocinquantaseimila).

Resta inteso che eventuali maggiori costi per tali opere, a qualsiasi titolo, saranno a carico degli operatori sopra indicati, dovendo essi, in via fra loro solidale e con responsabilità illimitata, eseguire a regola d'arte le opere stesse e consegnarle al Comune di S. Donato Milanese in perfetto stato di agibilità.

ART. 5 BIS

Le opere di cui al precedente art. 5 dovranno essere eseguite in conformità alla relativa concessione edilizia che verrà rilasciata dal Comune di S. Donato Milanese.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato per iscritto all'Ufficio Tecnico Municipale il nominativo della/e Ditta/e prescelta/e e del tecnico responsabile dei lavori, oltre alla data di inizio dei lavori stessi.

Il Comune di S. Donato Milanese si riserva la facoltà di controllare, in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, la esecuzione dei lavori, di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che riterrà necessario.

Al termine di lavori, che dovrà avvenire entro ventiquattro mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli edifici residenziali, verrà redatto verbale di ultimazione.

Entro tre mesi dalla data di ultimazione, con la partecipazione del Tecnico Comunale incaricato di controllare l'esecuzione dei lavori, verrà redatto il verbale di collaudo definitivo delle opere.

Le spese per il collaudo definitivo sono a carico degli operatori.

La consegna delle opere al Comune in perfetto stato di agibilità avverrà dopo il positivo collaudo definitivo e dovrà essere rilevato con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Qualora gli edifici residenziali realizzandi venissero ultimati prima del termine sopra indicato di 24 mesi, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della fine dei lavori stessi.

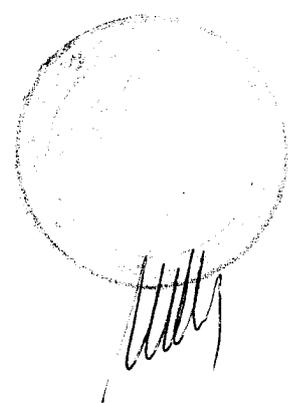
ART. 5 TER

A garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere indicate al precedente art. 5 la Impresa ha costituito presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune di S. Donato Milanese, prima della sottoscrizione per atto pubblico della presente convenzione, idonea fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione per l'importo di Lire 133.256.000 (centotrentatremilioniduecentocinquantaseimila), corrispondente alla quota di sua spettanza.

La fidejussione sarà svincolata dopo il positivo collaudo delle opere.

ART. 5 QUATER

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, la Impresa deve versare al Comune di S. Donato Milanese la somma di



Lire 113.648.000 (centotredicimilioneicentoquarantottomila) corrispondente a Lire 15.153 (quindicimiladuecentocinquantatre) al mc. edificabile (vedi delibera della Giunta Comunale del Comune di S. Donato Milanese n. 519 in data 10.5.1993), salvo conguaglio sulla base delle spese effettive che saranno sostenute dal Comune di S. Donato Milanese.

Il versamento di tale somma avverrà come segue:

Lire 28.412.000 (ventottomilionequattrocentododici-mila) ~~al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di S. Donato Milanese;~~

Lire 28.412.000 (ventottomilionequattrocentododici-mila) entro 6 (sei) mesi da tale data;

Lire 28.412.000 (ventottomilionequattrocentododici-mila) entro 12 (dodici) mesi da tale data;

Lire 28.412.000 (ventottomilionequattrocentododici-mila) entro 18 (diciotto) mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate la Impresa è tenuta a, prestare a favore del Comune di S. Donato Milanese, al momento del rilascio della concessione edilizia, fidejussione assicurativa di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo della rateizzazione.

ART. 6

La Impresa nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. 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, del Progetto Esecutivo ex art. 4 N.T.A. del Piano di Zona medesimo nonchè al Regolamento Edilizio del Comune di S. Donato Milanese n. 2 edifici di abitazione del volume massimo di mc. 7.500 aventi:

b1) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5.8.78 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;

b2) caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella descrizione tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. n. 1374 in data 23.10.1991 e più precisamente quelle indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera "F".

c) a presentare entro 6 (sei) mesi dalla data di stipulazione del presente atto domanda per il rila-

scio della concessione edilizia;

d) ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di S. Donato Milanese;

e) ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data dell'inizio lavori.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte della Impresa con l'intervento di un rappresentante del Comune di S. Donato Milanese; tali verbali dovranno essere inviati al Comune medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura della Impresa stessa.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal Comune di S. Donato Milanese, a richiesta della Impresa per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Qualora i lavori di costruzione degli edifici residenziali non risultassero ultimati entro i termini previsti al precedente punto e), così come eventualmente prorogati ai sensi del comma precedente, verrà applicata all'Impresa una penale pari a Lire 150.000 (centocinquantamila) per ogni giorno di ritardo.

La determinazione dell'importo globale della penale avverrà a cura del Comune di S. Donato Milanese che introiterà la corrispondente somma.

L'applicazione della penale di cui sopra non modifica il prezzo di cessione degli alloggi realizzandi così come determinabile ai sensi dei successivi artt. 7 e 8 rimanendo la stessa ad esclusivo carico dell'Impresa.

Spetta al Comune di S. Donato Milanese di fare eseguire in qualsiasi momento 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, nonchè di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera "F" con quelle effettivamente realizzate.

Al termine dei lavori, dopo effettuate le verifiche di cui al presente articolo, il Comune di S. Donato Milanese, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare attestato da cui risulti la rispondenza dell'edificio realizzato con il progetto originario, o con le sue varianti debitamente approvate, nonchè



con le caratteristiche costruttive pattuite.

ART. 7

La Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato Milanese a cedere alle persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10 gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie ad un prezzo non superiore a Lire 1.490.000 (unmilionequattrocentonovantamila) al mq. di superficie "complessiva" determinata ai sensi della legge 5.8.78 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. 26.4.91 - G.U. n. 116 del 20.5.91), riferito al mese di Dicembre 1992, a condizione che il costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione incida per Lire 100.000 (centomila) al mq. di superficie "complessiva".

Eventuali minori o maggiori incidenze di tale costo saranno automaticamente portate a decremento o a maggiorazione del prezzo sopraindicato.

Il prezzo sopra determinato non comprende i seguenti oneri:

- a) eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali;
- b) spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
- c) contributi di allacciamento agli Enti;
- d) spese notarili per l'assegnazione degli immobili realizzati.

Qualsiasi modifica in aumento del prezzo di cessione dovrà essere preventivamente autorizzata dal C. I.M.E.P. e dal Comune di S. Donato Milanese.

Sin d'ora, fra le parti, si conviene che la quota di Lire 1.266.500 (unmilione duecentosessantaseimilacinquecento) al mq. di superficie "complessiva" del prezzo di cessione sopraindicato, corrispondente all'85% del prezzo stesso, potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti da Gennaio 1993 a quello precedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di Dicembre 1992.

Qualora l'Impresa pattuisca il trasferimento di uno o più alloggi, autorimesse e posti auto coperti in epoca successiva all'ultimazione dei lavori, il relativo prezzo di cessione potrà essere incrementato degli interessi sul capitale investito dall'Impresa, e non coperto da mutuo fondiario, per il periodo fra la ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione: tali interessi non potranno essere su-

periori al tasso di sconto aumentato di 3 (tre) punti.

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

Prima del rilascio della concessione edilizia la Impresa dovrà presentare al Comune di S. Donato Milanese il piano di ripartizione dei capitali investiti contenente l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti da realizzare, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo di costruzione, del corrispettivo area, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri complementari, degli imprevisti e dei finanziamenti, nel rispetto del prezzo medesimo massimo sopra indicato.

Dai prezzi di cessione che verranno indicati nel suddetto piano di ripartizione dei capitali investiti dovrà essere detratto il contributo in conto capitale ex lege 67/88 - biennio 1990-1991.

Tale piano di ripartizione dovrà essere approvato dal Comune di S. Donato Milanese prima del rilascio della concessione edilizia.

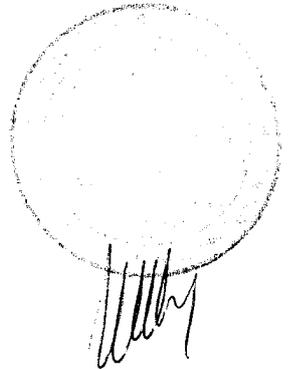
Qualora nel piano di ripartizione dei capitali investiti presentato dalla Impresa al Comune di S. Donato Milanese risultasse che il prezzo di cessione al mq. di superficie "complessiva" fosse maggiore di quello massimo sopra indicato, il piano di ripartizione stesso dovrà essere trasmesso anche al C. I. M. E. P. per il preventivo esame ed approvazione, d'intesa col Comune medesimo.

Il Comune di S. Donato Milanese si riserva di verificare il costo finale degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti a costruzione ultimata: a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune di S. Donato Milanese il quadro economico finale prima della consegna degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti agli acquirenti.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Impresa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

Qualora i prezzi finali di cessione fossero conformi a quelli risultanti dall'applicazione della presente convenzione, il conto consuntivo sarà approvato dal Comune di S. Donato Milanese e comunicato, per opportuna conoscenza, al C. I. M. E. P..

Qualora invece i prezzi finali di assegnazione ri-



sultassero maggiori di quelli derivanti dall'applicazione della presente convenzione, il Conto Consuntivo dovrà essere trasmesso anche al C.I.M.E.P. e congiuntamente esaminato dal Comune di S. Donato Milanese e dal C.I.M.E.P. per i provvedimenti conseguenti.

Le autorimesse e/o i posti auto coperti, nel rapporto di una/o per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite/i e non possono essere cedute/i dalla Impresa separatamente dagli alloggi stessi.

Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli acquirenti.

Le eventuali autorimesse e/o posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere cedute/i esclusivamente ad acquirenti degli alloggi ivi realizzandi, ma possono, poi essere cedute/i anche separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti. In nessun caso, però, possono essere ceduti allo stesso nucleo familiare, al momento della prima cessione, nè, successivamente, possono essere acquisite dal medesimo nucleo familiare più di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

ART. 8

Al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota di Lire 1.266.500 (unmilione- duecentosessantaseimilacinquecento) al mq. di superficie "complessiva" del prezzo di cessione, corrispondente all'85% del prezzo stesso indicato al precedente art. 7, aumentata di quanto derivante dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora i lavori venissero ultimati dopo il suddetto termine, la revisione prezzi sarà riconosciuta esclusivamente per il periodo intercorrente dall'inizio dei lavori al 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la determinazione dell'importo della revisione

prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione:

$$Q_{fx} = Q_x \left(1 + \frac{I_x - I_i}{I_i} \right)$$

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:

a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il diciottesimo mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) fra la data di inizio lavori ed il diciottesimo mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine);

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 inizio dei lavori.

ART. 9

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti ceduti dalla Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 (anni) dalla data di prima cessione.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante. Per gli alloggi e relative pertinenze finanziati in parte col contributo in conto capitale ex lege 167/88 - biennio 1990-1991 la deroga al divieto di inalienabilità o di costituzione di diritti reali di godimento prima che siano trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione potrà essere concessa dalla Regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi.

Trascorsi i 5 anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale me-



dio 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 dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%;
- 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.

Per gli alloggi fruanti di contributo in conto capitale la determinazione del prezzo come sopra indicato dovrà essere effettuata detraendo il contributo stesso.

La Impresa si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative d'uso e godimento previste al presente articolo.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti della Impresa o dei loro aventi causa.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della Impresa o dei suoi aventi causa comporterà la applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

ART. 10

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che la Impresa 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 Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;
- 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 disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;
- d) non aver 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 quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20% (venti per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Possano, altresì, essere acquirenti in proprietà di alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla Impresa anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino una attività lavorativa stabile.

Anche per essi deve essere verificato il possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti b - c - d - e -.

E' vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

La Impresa si impegna a fornire al Comune di S. Donato Milanese nel momento in cui verranno da essa concretamente ceduti i singoli alloggi, autorimesse e posti auto coperti e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti che le persone acquirenti hanno i requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Impresa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

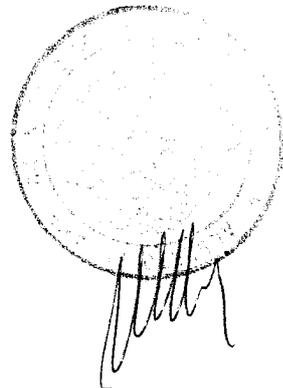
Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il contratto preliminare di compravendita, sottoscritto dopo l'inizio dei lavori e debitamente registrato.

Limitatamente agli alloggi finanziati in parte con contributo in conto capitale ex lege 67/88 - biennio 1990-1991 il requisito di cui al sovraesteso punto e) dovrà essere modificato come segue:

e) fruire di un reddito annuo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali



ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni in relazione alla gravità dell'inadempimento valutato nel globale contesto contrattuale:

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

B) l'applicazione 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 determinino la pronuncia di decadenza della concessione.

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

La decadenza o l'applicazione della sanzione pecuniaria è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di S. Donato Milanese e dell'Assemblea del C.I.M.E.P..

La dichiarazione di decadenza, da trasciversi a spese del Comune di S. Donato Milanese e da notificarsi nelle forme di rito sia alla Impresa o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati, è prevista per i seguenti gravi inadempimenti:

1) qualora la Impresa non provveda a presentare domanda per il rilascio della concessione edilizia entro il termine fissato di 6 (sei) mesi dalla data di stipulazione del presente atto o non proceda all'inizio o alla ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di S. Donato Milanese avesse concesso alla medesima per l'inizio e il completamento delle opere in questione;

2) qualora la Impresa 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 Impresa e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di S. Donato Milanese al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla Impresa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4) qualora la Impresa ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento re-

- sidenziale è stato realizzato;
- 5) qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento della Impresa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;
- 6) qualora la Impresa non provveda all'integrale pagamento del conguaglio - provvisorio o definitivo - di cui al precedente art. 4;
- 7) qualora sia stata notificata al Comune di S. Donato Milanese a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso alla Impresa mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Impresa medesima o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

ART. 12

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Impresa ha prestato a favore del Comune di S. Donato Milanese, prima della sottoscrizione per atto pubblico di questa stessa convenzione idonea fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di Lire 280.000.000 (duecentoottantamila);

La fidejussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Sindaco del Comune di S. Donato Milanese entro 30 (trenta) giorni dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Su istanza di parte la cauzione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione ad eventuali adempimenti già effettuati e conclusi dalla Impresa. Fatte salve le sanzioni di cui al precedente art. 11, in caso di violazione degli obblighi assunti dalla Impresa concessionaria, il Comune di S. Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente assicurativo.

ART. 13

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.

ART. 14



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

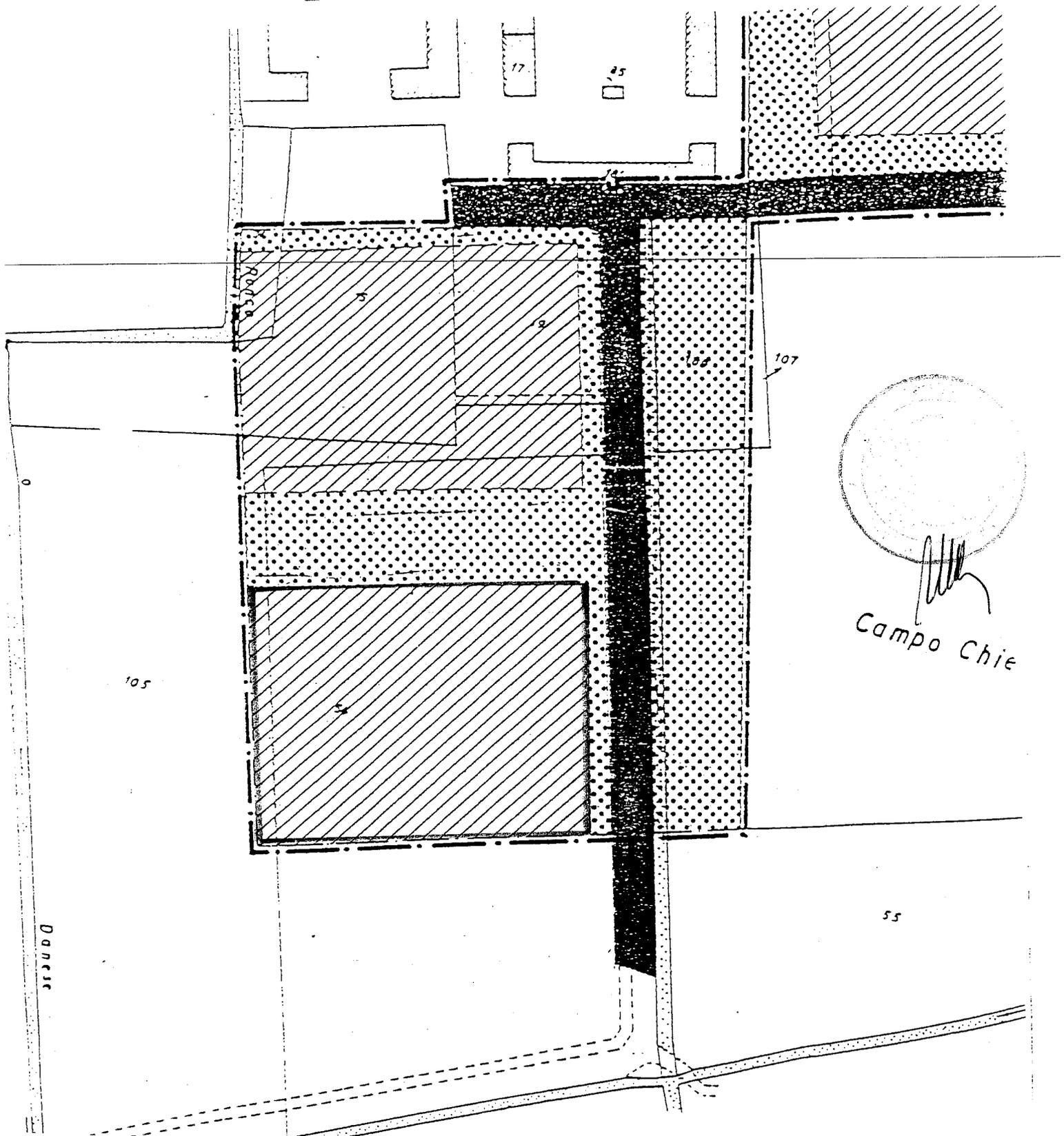
, ART. 15

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

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho pubblicato mediante lettura da me fattane ai Componenti che lo approvano, confermano e firmano con me Notaio, amessa la lettura degli allegati per volontà dei componenti stessi.

Consta il presente atto di cinque fogli scritti per diciassette pagine intere e per parte della diciottesima pagina da persona di mia fiducia e da me Notaio.

fto - CAZZANIGA Franco
" - Giuseppe ESPOSITO
" - ANSELMi Andrea
" - PIANTO Andrea
" - Alberto RONCORONI - notaio



- f.to - PIANTO Andrea
- " - ANSELMi Andrea
- " - CAZZANIGA Franco
- " - Giuseppe ESPOSITO
- " - Alberto RONCORONI Notaio.