

Dott. GIUSEPPE RESCIO
NOTAIO IN MILANO
Via Cesare Battisti n. 13
Tel. (02) 55.18.09.96
C.F.: RSC GPP 60P21 E506D
Partita IVA 09345860150

PE
30/93

Racc. n. h38



Rep. n. 3929

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 C.M.B. - COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI
DI CARPI SOC. A R.L. (IN QUANTO DESIGNATA DAL CONSORZIO COO-
PERATIVE VIRGILIO) 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 SAN DONATO MILANESE, LOTTO 2 SD 16.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno *quattordici*
del mese di gennaio.

In Milano, presso la sede del C.I.M.E.P. in via Pirelli 30.

Innanzi a me, dott. GIUSEPPE RESCIO, Notaio in Milano i-
scritto al Collegio Notarile di Milano, sono presenti:

1) CAZZANIGA Franco, nato a Settimo Milanese (MI) il
16 novembre 1945, domiciliato a Milano, via Pirelli
n. 30, dirigente,

il quale interviene nella qualità di *Presidente*

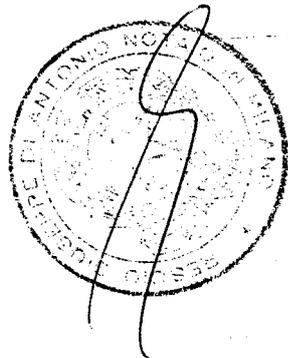
del CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA ECONOMI-
CA E POPOLARE, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", con sede

in Milano, via Pirelli n. 30. codice fiscale: 80101970152,

in esecuzione della deliberazione n. 782 del 23/6/1993

(G.R.C. n. 6687 in data 20/7/1993) allegata in copia auten-

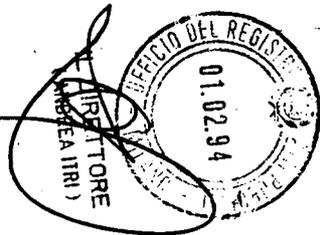
tica al presente atto sotto la lettera "A";



GIUSEPPE RESCIO
RAPP. SARDA

REGISTRATO
PRESSO QUESTO UFFICIO AL
N. 001494
ESATTE LIRE
451.000
QUATTROCENTOCINQUANTUN
MILA

SERIE: 10



NOTAIO
20094 CORSICO Via Vittorio Emanuele, 46 - Tel. (02) 449.02.08
20122 MILANO Via C. Battisti, 13 - Tel. (02) 55.18.09.96

2) ANSELMINI Andrea, nato a Milano l'11 dicembre 1958,
residente a San Donato Milanese (MI), via Aldo Moro n.
13,

il quale interviene nella sua qualità di assessore al
l'urbanistica, e

PIANTA Andrea, nato a Lodi (MI) il 24 marzo 1961, ivi
residente in via Francesi n.8, dirigente,

il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del
Settore Tecnico

del COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, codice fiscale:
00828590158,

con i poteri ai sensi di legge e di statuto,

in esecuzione della deliberazione n. 975 assunta dalla Giun-
ta Comunale in data 13/9/1993, divenuta esecutiva per decor-
renza dei termini di legge, allegata in copia autentica al
presente atto sotto la lettera "B";

3) il dott. TOGNETTI Aldo, nato a Ravenna il 26 agosto 1951,
domiciliato a Milano, via Cechov n.50, dirigente,

il quale interviene nella sua qualità di consigliere delega-
to della C.M.B. - COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI
SOC. A R.L. (in quanto designata dal Consorzio Cooperativa
Virgilio), con sede in Carpi, via Carlo Marx n. 101, iscrit-
ta presso la Cancelleria del Tribunale di Modena al n. 385
Reg. Soc., codice fiscale: 00154410369, in prosieguo denomi-
nata "Impresa", in forza di delibera consiliare n.18/1993 in

data

bro

rep.

Detti

no c

ciano

a) ch

C.I.M

b) ch

per l

succe

della

V/788

c) ch

me mo

in da

prova

Comun

22/10

vato

modif

teri

865/7

d) ch

blea

58
1
data 23/11/1993, che in estratto autentico dal relativo li-
bro si trova allegata a mio precedente atto in data odierna
rep. n. ✓

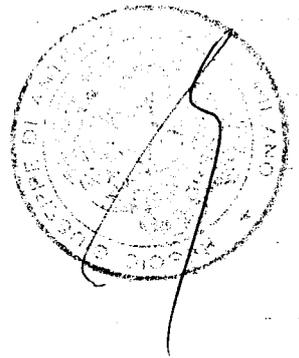
2
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio so-
no certo e che d'accordo fra loro e col mio consenso rinun-
ciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

3
a) che il Comune di San Donato Milanese è aderente al
C.I.M.E.P.;

4
b) che in detto Comune è vigente il Piano di Zona consortile
per l'Edilizia Economica Popolare ex lege 18/4/1962 n. 167 e
successive modifiche e integrazioni, approvato con delibera
della Giunta Regionale Lombardia in data 16/4/1991 n.
V/7889;

5
c) che con deliberazione in data 28/11/1990 n. 1578 così co-
me 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 ap-
provato 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 appro-
vato con deliberazione n. 27 in data 30/3/1973 e successive
modifiche e integrazioni, determinando, tra l'altro, i cri-
teri di cui al 14° comma dell'art. 35 della citata legge
865/71;

6
d) che con deliberazione in data 11/3/1992 n. 528 l'Assem-
blea 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 il C.C.V. - Consorzio Cooperative Virgilio è beneficiario di un mutuo agevolato ex lege 457/78 art. 2 lettera f) dell'importo di £. 2.400.000.000 (edilizia sperimentale agevolata);

g) che il C.C.V. - Consorzio Cooperative Virgilio con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 9/11/92 n. 16/92 ha designato l'associata C.M.B. Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi Soc. a r.l. quale attuatrice dell'intervento di edilizia sperimentale agevolata da realizzarsi in Comune di San Donato Milanese;

h) che il C.I.M.E.P. con deliberazione in data 9/12/1992 n. 1742 ha individuato, su conforme parere del Comune di San Donato Milanese, la C.M.B. - Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi (in quanto designata dal C.C.V. - Consorzio Cooperative Virgilio) 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



Procedente
Milano

Carpi
Carpi

del
i)
C.I.
are
con
l) d
con
line
mar
tiva
bile
le;
Tutt
pres
zion
per
ai s
865
3.10
rosso
taio
Tale
mune
fogli

della volumetria massima di mc. 7.500;

i) 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 all' Impresa;

l) che la Giunta Comunale del Comune di San 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 £. 497.486.769 pari a £. 17.767 al mc. edificabile e di £. 424.285.136 pari a £. 15.153 al mc. edificabile;

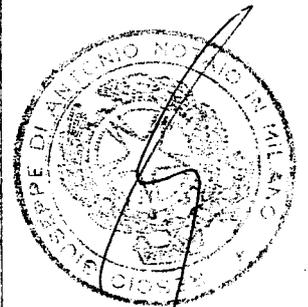
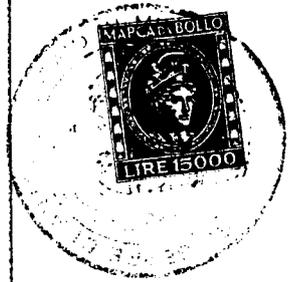
Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo rappresentante, il quale agisce in esecuzione della deliberazione sopracitata,

CONCEDE

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile all'Impresa ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22/10/1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 3.105 circa a parte del lotto 2 SD 16 indicata con bordo rosso sulla planimetria che firmata dalle parti e da me Notaio si allega al presente sotto la lettera "C".

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

foglio n. 28, mappali 124 parte, 123 parte, 126 parte, 122



parte, 19 parte.

Coerenze da nord in senso orario: mappale 124 restante parte, 122 restante parte, 126 restante parte, 123 restante parte, 19 restante parte, 105, 127, 125, Cavo del Ronco, 123 restante parte, tutti del foglio 28.

Le parti si riservano di intervenire ad un successivo atto di identificazione catastale¹.

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 delle 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 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.

Ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47 il Sindaco del Comune di San Donato Milanese ha rilasciato il certificato di de-



1
Prestato da
M. M. M.
M. M. M.
M. M. M.

2

stin
la l
Lac
le s
La du
ta) a
Alla
perio
tal c
me di
Sull'a
tosuol
del C
con le
zione
di mc.
duti/e
siti di
Gli edi
ventual
esclusiv
tutta la

stinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

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

ART. 1

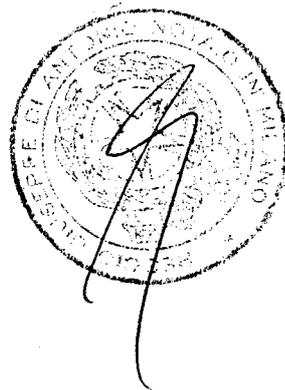
La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novanta) a partire dalla data di stipulazione del presente atto. Alla scadenza, la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a quello sopra indicato di 90 anni: in tal caso il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.

ART. 2

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo, l'Impresa 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, edifici di abitazione edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 7.500, i cui alloggi e villette a schiera saranno ceduti/e in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10.

ART. 3

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





Francesco Saverio
Alberto

Alberto
Alberto

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 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 delle aree di cui all'allegato "c"

è stato convenuto dalle parti in £. 289.450.000 (duecentotantanovemilioni quattrocentocinquantamila) corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (£. 50.000 al mq.) dell'area residenziale concessa nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 35,785 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq. 5.789.

La somma di £. 289.450.000 è stata prima d'ora versata dall'Impresa al C.I.M.E.P., il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza (vedi quietanza di pagamento rilasciata dal Tesoriere Consortile in data 18/10/1993 n. 884).

La suddetta somma di £. 289.450.000 dovrà essere conguagliata dall'Impresa e/o suoi aventi causa, in via fra loro soli-

dale
tass
C.I.
Il c
ad i
va l
cond
suali
priet
pende
Il co
versa
termi
- ent
A ga
zione
favore
C.I.M.
rativa
Qualor
pagame
chiest
C.I.M.
all'
11, po

esi di
loro
l'Ente
con-
er tut-
erventi
erficie
entoot-
enti al
dell'a-
nare ad
misura
ivi mq.
a dal-
ervenu-
(vedi
sortile
uaglia-
o soli-

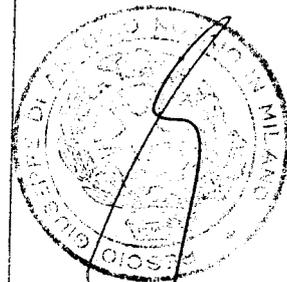
dale, qualora il costo di esproprio e/o acquisizione risultasse superiore a quello sopra indicato, oppure dal C.I.M.E.P., qualora tale costo risultasse inferiore.

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 delle determinazioni consensuali di tali indennizzi pattuiti con i proprietari espropriati e espropriandi nonché degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio.

Il concessionario, per sé 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, l'Impresa, per sé e suoi aventi causa, ha prestato a favore del C.I.M.E.P., con nota in data 3/11/1993 protocollo C.I.M.E.P. n.14.580 in data 10/11/1993, fidejussione assicurativa per l'importo di £. 289.450.000.

Qualora l'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 all' applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11, potrà disporre nel modo più ampio della suddetta fi-



degiussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto, salvo eventuali maggiori danni documentabilmente evidenziati.

La suddetta fidejussione è valida fino al 21/10/94 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 (£. 60.750.000 corrispondenti a £. 8.100 al mc. edificabile) l'Impresa si obbliga nei confronti



Antonio Spina
Roberto Spina

Roberto Spina
Antonio Spina

del
in
rat
2 S
ope
con
Don
Poic
mont
17.7
in r
di
seim
Resta
quals
dicat
sabil
se e
to sta
Le ope
te in
sciata
Prima
scritto

to,
ia-
sarà
pat-
ne
d è
esi-
er le
ga ad
unità
bligò
ngua-
venuto
oi a-
o com-
essivo
aventi

del Comune di San Donato Milanese ad eseguire direttamente, in via solidale e con responsabilità illimitata con gli operatori assegnatari delle residue aree residenziali del lotto 2 SD 16 (Impresa C.I.L.E. ed ancora essa stessa C.M.B.), le opere di urbanizzazione primaria approvate in linea tecnica con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese n. 519 in data 10/5/1993.

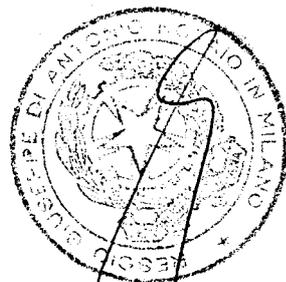
Poiché il costo stimato per l'esecuzione di tali opere ammonta a complessive f. 497.486.769, corrispondenti a f. 17.767 al mc. edificabile, la quota a carico dell'Impresa, in ragione della volumetria ad essa assegnata (mc. 7.500), è di f. 133.256.000 (centotrentatremilioniduecentocinquanta-seimila).

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

Al termine dei lavori, che dovrà avvenire entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli edifici residenziali, verrà redatto verbale di ultimazione.

Entro 3 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.



Handwritten signature: Roberto...

Handwritten signature: Carlo...

A
pe
pr
na
de
di
133
La
del
A ti
urba
di S
dent
Giun
data
fetti
nese.
Il ve
£. 2
£. 28.
£. 28.
£. 28.

ART. 5 TER

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

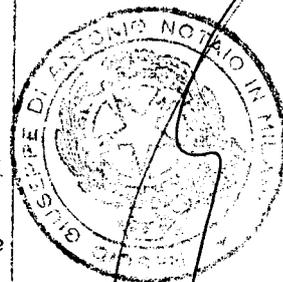
La fidejussione sarà svincolata dopo il positivo collaudo delle opere.

ART. 5 QUATER

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, l'Impresa deve versare al Comune di San Donato Milanese la somma di £. 113.648.000 corrispondente a £. 15.153 al mc. edificabile (vedi delibera della Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese n. 519 in data 10.5.1993), salvo conguaglio sulla base delle spese effettive che saranno sostenute dal Comune di San Donato Milanese.

Il versamento di tale somma avverrà come segue:

£. 28.412.000	al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di San Donato Milanese;
£. 28.412.000	entro sei mesi da tale data;
£. 28.412.000	entro dodici mesi da tale data;
£. 28.412.000	entro diciotto mesi da tale data.



Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale. A garanzia del pagamento delle somme rateizzate l'Impresa è tenuta a prestare a favore del Comune di San Donato Milanese, al momento del rilascio della concessione edilizia, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo della rateizzazione.

ART. 6

L'Impresa 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, del Progetto Esecutivo ex art. 4 N.T.A. del Piano di Zona medesimo, nonché del Regolamento Edilizio del Comune di San 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



Antonio Notaio
Giuseppe Escio

Antonio Notaio
Giuseppe Escio

23/
zion
"E
c) a
pres
lizi
d) a
tro
sarà
e) a
tro
I lav
lativ
terve
nese;
mo ed
I ter
re pr
dell'
maggio
Qualor
non ri
dente
del co
pari a

23/10/1991 e più precisamente quelle indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera "E", firmata dalle parti e da me Notaio;

c) a presentare entro 6 mesi dalla data di stipulazione del presente atto domanda per il rilascio della concessione edilizia;

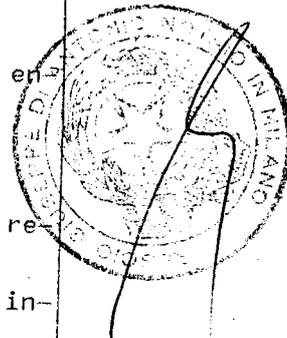
d) ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di San Donato Milanese;

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

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

I termini di inizio ed ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal Comune di San Donato Milanese, a richiesta dell'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 £. 150.000 (centocinquantamila) per ogni giorno di



ritardo.

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

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

Spetta al Comune di San Donato Milanese di far 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, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera " /", con quelle effettivamente realizzate. Al termine dei lavori, dopo effettuate le verifiche di cui al presente articolo, il Comune di San Donato Milanese, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare attestato da cui risulti la rispondenza degli edifici realizzati con il progetto originario, o con le sue varianti debitamente approvate, nonché con le caratteristiche costruttive pattuite.



Handwritten signature

Handwritten signature

L'I
mun
req
rim
liz
pre
a)
b)
al
la
ni
mes
deg
di
Eve
aut
pre
Il
a)
spe
b)
real
c)
d)
zati



L'Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese a cedere alle persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10 gli alloggi, le autorimesse, i posti auto coperti e le villette a schiera realizzandi/e sull'area concessa in diritto di superficie ad un prezzo non superiore a:

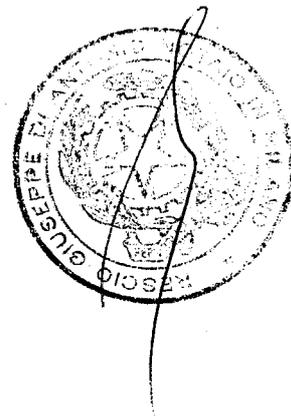
- a) £. 1.490.000 per la palazzina;
- b) £. 1.639.000 per le villette a schiera;

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 20/5/1991), riferito al mese di dicembre 1992, a condizione che il costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione incida per £. 100.000 al mq. di superficie "complessiva".

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

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 San Donato Milanese.

Sin d'ora fra le parti si conviene che la quota di £. 1.266.500 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, posti auto coperti e villette a schiera 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 l'ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione: tali interessi non potranno essere superiori al tasso di sconto aumentato di 3 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.

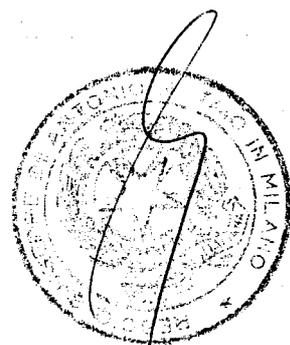
Prima del rilascio della concessione edilizia l'Impresa dovrà presentare al Comune di San Donato Milanese il piano di

ripartizione dei capitali investiti contenente l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto coperti e delle villette a schiera 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 massimo sopraindicato.

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

Qualora nel piano di ripartizione dei capitali investiti presentato dall'Impresa al Comune di San Donato Milanese risultasse un prezzo di cessione al mq. di superficie "complessiva" maggiore di quello massimo sopraindicato, 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 San Donato Milanese si riserva di verificare il costo finale degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto coperti e delle villette a schiera a costruzione ultimata: a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune di San Donato Milanese il quadro economico finale prima della consegna degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti e delle villette a schiera agli acquiren-



ti.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte dell'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 San Donato Milanese e comunicato, per opportuna conoscenza, al C.I.M.E.P.

Qualora invece i prezzi finali di assegnazione risultassero 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 San 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

all
che
In
cle
siva
mili
quel
Al f
gi,
lett
sivar
a) f
b) f
al m
corri
dente
mento
Tale
aggio
alla
entro
sioni
Qualor
ne, la

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 autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

ART. 8

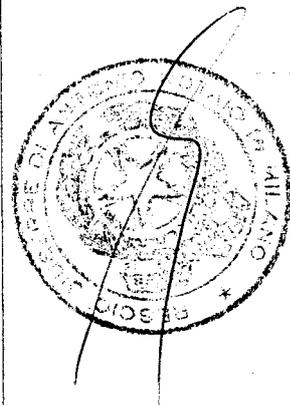
Al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto coperti e delle villette a schiera sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota di:

- a) £. 1.266.500 per la palazzina;
- b) £. 1.393.150 per le villette a schiera;

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:

$$Q_{fx} = Q_x (1 + \frac{I_x - I_i}{100})$$

Ii

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 18° mese naturale e consecutivo al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) fra la data di inizio lavori ed il 18° 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 lavori.

ART. 9

Gli alloggi, le autorimesse, i posti auto coperti e le vil-

18° mese
artificate
prezzi si
issione:

lette a schiera cedute dall'Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 (cinque) 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.

a;
e (quota
stessi
ecutivo
Tecnico

Per gli alloggi e le villette a schiera e relative pertinenze finanziati in tutto o in parte con mutuo agevolato di edilizia sperimentale ex lege 457/78 art.2 lettera f), la deroga al divieto di inalienabilità o di costituzione di diritti reali di godimento prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di prima assegnazione potrà essere concessa dalla Regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi.

urale e
tale
ricato

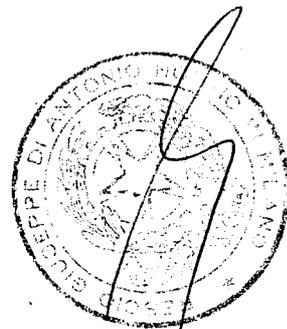
Trascorsi i 5 anni di cui al primo comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse, dei postoi auto coperti e delle villette a schiera potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

ricato
nizio

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

vil-

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corri-



spondente 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 ed impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'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.

L'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 dell'Impresa o dei loro aventi causa.

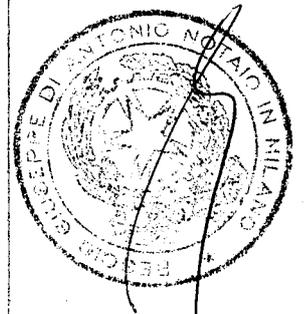
La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte dell'Impresa o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

Gli a
schier
ritto
person
a) ess
b) ave
tività
c) no
galmen
propri
punto
che si
posto
serviz
ti il
sto da
d) non
di fut
co o
gevol
altro
e) fru
miliar
sensi
integ



Gli alloggi, le autorimesse, i posti auto e le villette a schiera che l'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 in un Comune 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 aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o con il 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 5/8/1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20%, sia che concorrano redditi



da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Possono, altresì, essere acquirenti in proprietà di alloggi e di villette a schiera e relative pertinenze realizzandi dall'Impresa anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno 5 anni, che dimostrino un'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.

L'Impresa si impegna a fornire al Comune di San Donato Milanese, nel momento in cui verranno da essa concretamente ceduti i singoli alloggi, autorimesse, posti auto coperti e villette a schiera 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 dell'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 e alle villette a schiera finan-

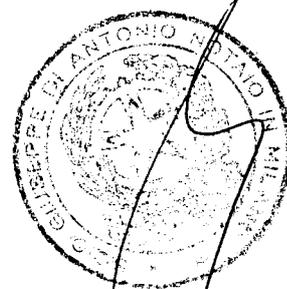
ziati, in tutto o in parte, con mutuo agevolato di edilizia
sperimentale ex lege 457/78 art.2 lett.f), il requisito di
cui al sovraesteso punto e) dovrà essere modificato come se-
gue:
e) fruire di un reddito annuo, per il nucleo familiare non
superiore a quello massimo determinabile ai sensi della leg-
ge 5/8/1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi conven-
zionalmente 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 valu-
tato 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 mi-
nimo dell'1% e un massimo del 7% dell'importo delle opere e-
seguite, 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.

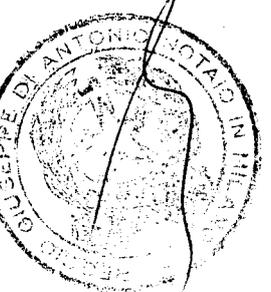
La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria av-
verrà a cura del Comune di San Donato Milanese che introite-
rà le corrispondenti somme.



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

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

- 1) qualora l'Impresa non provveda a presentare domanda per il rilascio della concessione edilizia entro il termine fissato di 6 mesi dalla data di stipulazione del presente atto o 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 l'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 dell'Impresa e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di San Donato Milanese al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto all'Impre-



sa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4) qualora l'Impresa 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 dell'Impresa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

6) qualora l'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 San Donato Milanese, a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso all'Impresa mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'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, l'Impresa ha prestato a favore del Comune di San Donato Milanese, prima della sottoscrizione per atto pubblico di questa stessa convenzione, idonea fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di £. 292.000.000.

La fidejussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Sindaco del Comune di San Donato Milanese entro 30 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 dall'Impresa.

Fatte salve le sanzioni di cui al precedente art. 11, in caso di violazioni degli obblighi assunti dall'Impresa concessionaria, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione cauzionale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 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 RR.II. 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,

r
s
La
ti
Sa
pr
Port
Port
Dve
Cel
Rich
di m
pane
l cou
mi s
Const
C
Al
F
ldw

restano a carico dell'Impresa la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 15

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per l'Impresa 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.

Postilla 1: adde "delle aree sopra concesse".

Postilla 2: cancella "Sindaco del".

Due postille approvate dalle parti; due parole cancellate -

Richiesto io Notario ho ricevuto quest'atto, letto da persona di mia fiducia e da me completato a mano e letto ai esecutori parenti, che in mia domanda dichiararono di approvare e con me lo sottoscrissero ai sensi di legge, difendendo mi delle letture degli allegati.

Costa di otto fogli per trentuno pagine -

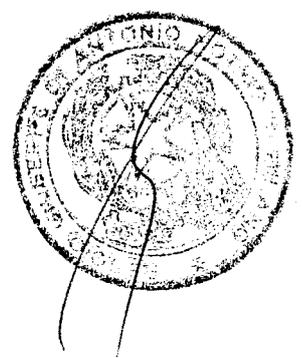
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



OMUNALE

OMUNALE

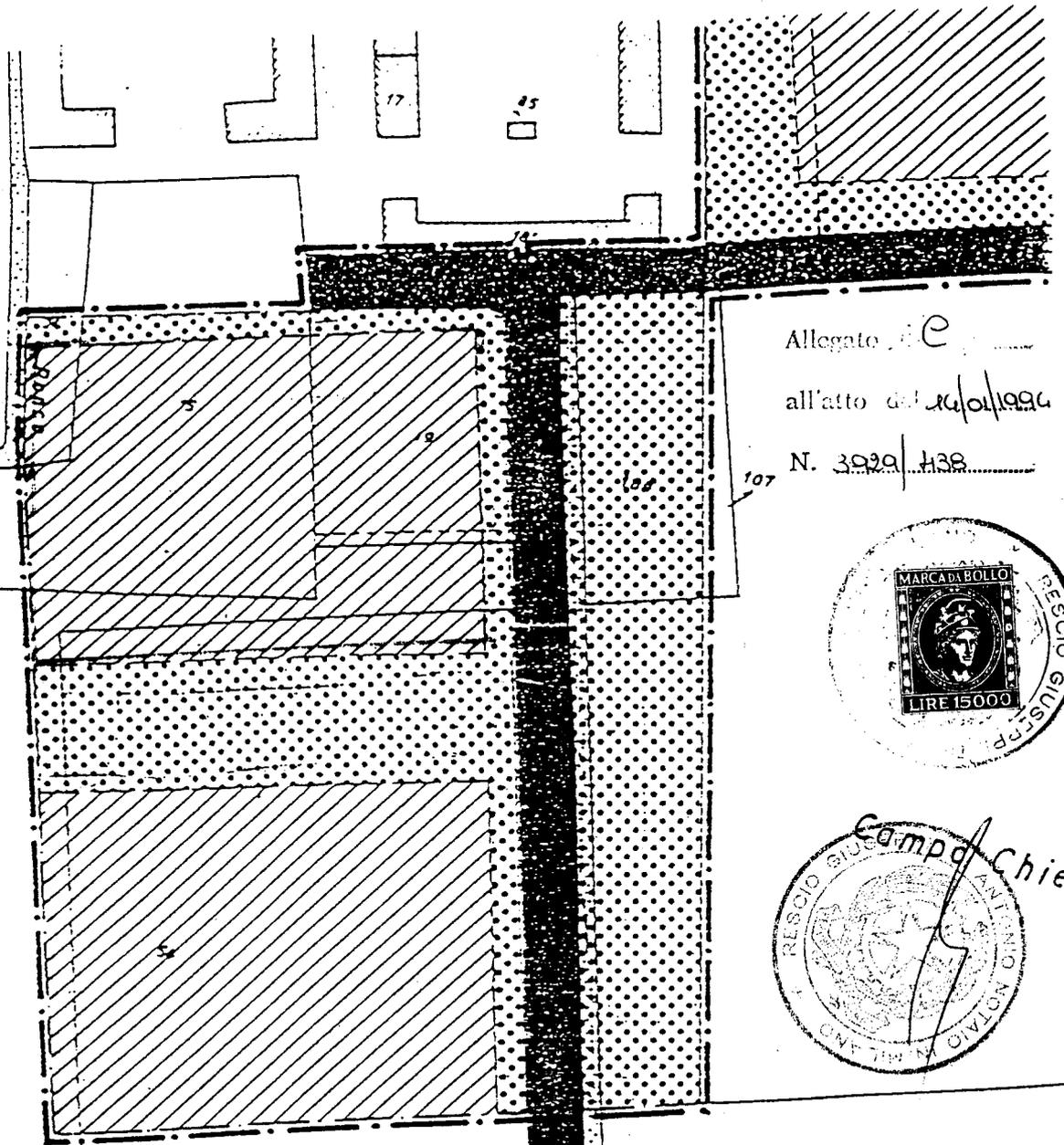
ZIO FINANZI

T. 1993

45, comma
unta in contra
omma 4);

atti integrat
di annullamen
omma 5).

OMUNALE



Allegato *de*
all'atto del *26/10/1994*
N. *3029/138*



55

Campagna

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

