

**Dot. RICCARDO TODESCHINI**  
**NOTAIO**

Via S. Agnese, 3 - 20123 MILANO  
Tel. 86.45.16.26 - 86.45.00.72

N. 99.124 di Repertorio N. 10.653 di Raccolta

= CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.35 - 7<sup>a</sup> COMMA - DELLA LEGGE

22.10.1971 N.865 FRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, IL C.

I.M.E.P. E IL CONSORZIO C.C.T.E. PER LA CONCESSIONE E REGOLA-

MENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL

VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER LA EDILIZIA POPOLARE IN

TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE LOTTO SD/4 bis 2

-34 II VAR.

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantuno, in questo giorno di mercoledì  
sei del mese di febbraio

6 FEBBRAIO 1991

In Milano, via Pirelli n.30.

Avanti a me dottor RICCARDO TODESCHINI, Notaio residente in  
Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano ed  
Uniti,

sono personalmente comparsi:

Arch. EDOARDO ZANABONI, nato a Milano il 27 aprile 1938,---

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

il quale interviene nella sua qualità di Vice Presidente

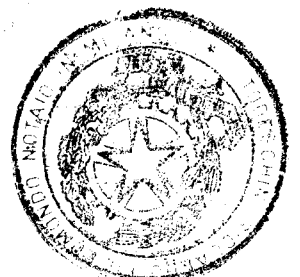
del CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER LA EDILIZIA POPOLA-  
RE, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", in esecuzione della  
deliberazione n. 1329 del 10 ottobre 1990 (C.R.C. n. 117496

*G.C. 1249*  
*del 15-11-90*

Registrato a Milano  
addi 26-2-91  
al N. 03304  
serie 1V  
atti P UBBLICI  
con L. 100200  
di cui L. // INVIM  
di cui L. // Trascr.  
il primo airquente  
F.to illeggibile

*Opera Verde uno*  
*CASABARDINA*  
*Nuovo Orizzonte*  
*EDIFICATRICE Pasca*

COPIA CHE DATA  
UT.



in data 31 ottobre 1990) che in copia conforme qui si allega sotto "A";

= FORENZA FRANCESCO, nato a Irsina il 27 febbraio 1953,

domiciliato per la carica in San Donato Milanese, via Cesare Battisti n. 2,

il quale interviene nella sua qualità di Vice Sindaco

del COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale del 15 novembre 1990 n. 1249 esecutiva per decorrenza dei termini

che in copia conforme qui si allega sotto "B".

= CONSORZIO C.C.T.E., iscritto al Registro delle Società del Tribunale di Milano al numero 262418, con sede legale in Milano via Melchiorre Gioia n.35 (in prosieguo denominato "Impresa"), per il quale interviene il signor:

= Ing. MARIO BARACCHINI, nato a Pontremoli il 10 febbraio 1927, domiciliato per la carica in Milano, via Melchiorre Gioia n. 35, dirigente,

avente all'uopo i pieni poteri giusta Procura Speciale in data 5 febbraio 1991 n. 99.105 di mio repertorio che in o-

*Francisco Forenza*

*Antonio Baracchini*

*[Signature]*

11/11/90

originale qui si allega sotto "c".

Detti Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo rinunciano d'accordo tra loro e con il mio assenso all'assistenza dei testi al presente atto e quivi 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 la Edilizia Economica e Popolare approvato con D.M. 28 aprile 1971 n.260 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) - che con deliberazione in data 30 marzo 1973 n. 27 (C.R.C. n. 21862 in data 17 aprile 1973) e successive modifiche ed integrazioni, l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per l'applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell'articolo 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;
- d) - che con deliberazione in data 18 dicembre 1987 n. 1486 (C.R.C. n. 16350 in data 18 febbraio 1988) l'Assemblea del C. I.M.E.P. ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile il terzo 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. 1003 in data 21 giugno 1989 (C.R.C. in data 6 dicembre 1989 n. 131751) il C.I.M.E.P. ha approvato il Piano Esecutivo ex art. 4 Norme Tecniche di At-



tuazione del P.E.E.P. consortile per il Lotto SD/4 bis 2-34  
II Var;

f) - che con deliberazione in data 24 ottobre 1989 n. 1495  
(C.R.C. in data 13 dicembre 1989 n. 122259) il C.I.M.E.P. ha  
individuato, su conforme parere del Comune di San Donato Mi-  
lanese l'Impresa quale futuro utente in diritto di superfi-  
cie, ai sensi dell'art.35 della Legge 22.10.1971 n.865, di a-  
ree residenziali a parte del Lotto SD/4 bis 2-34 II var. per  
la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare  
della volumetria massima di mc. 59.543;

g) - che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.  
I.M.E.P. ha acquisito in data 6 febbraio 1991 con atto a ro-  
gito della Dott.ssa Luisa Moretti, mediante atto sostitutivo di  
----- esproprio, aree a parte del Lotto SD/4 bis 2-34 II  
var., in esse compresa quella da concedersi in diritto di su-  
perficie all'Impresa;

h) - che l'Impresa è beneficiaria di un mutuo agevolato ex L.  
67/88 - biennio 1988-89 - dell'importo di L. 2.500.000.000.=

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona di cui sopra,  
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, all'Impre-  
sa, ai sensi dell'art.35 - 7° comma - della Legge 22.10.1971  
n.865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq.  
18.265 (metri quadrati diciottomiladuecentosessantacinque)

catastali a parte del Lotto SD/4 bis 2-34 II var. indicata con bordo rosso sulla planimetria qui allegata sotto la lettera "D".

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

Foglio 22 - mappale 1 (ex 1/a) di ha. 1.82.65

C O E R E N Z E

da Nord in senso orario: mappali 361 - 360 - 7 - 359 - 365 - 362.

DICHIARAZIONE EX LEGE 28.2.1985 N.47

Il C.I.M.E.P., in persona di cui sopra, dichiara, a'sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge sopracitata nonché della legge 21.6.1985 n.298, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che qui si allega sotto "E".

Il diritto di superficie di cui sopra viene concesso con le servitù passive di uso pubblico, sulle aree indicate in tinta azzurra nella planimetria che qui si allega sotto "F".

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.



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.

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, n. 4 (quattro) edifici di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 59.543 (metri cubi cinquantanove milacinquecentoquarantatre), 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 dell'Impresa e le loro pertinenze vengono fin d'ora riconosciuti di esclusiva proprietà dell'Impresa e 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 ed i suoi aventi causa si obbligano a conservare in buona condizione gli immobili realizzati, per tut-

ta 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 "D" è stato convenuto dalle parti in lire 578.731.000 (cinquecentosettantottomilionesettecentotrentunomila), corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (L. 17.000 al mq.) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 26,5 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq.34.043 (metri quadrati trentaquattromilaquarantatre).

La somma di L. 578.731.000 (cinquecentosettantottomilionesettecentotrentunomila) è stata prima d'ora versata dall'Impresa al C.I.M.E.P. il quale ha rilasciato ampia quietanza.

La suddetta somma di L. 578.731.000 (cinquecentosettantottomilionesettecentotrentunomila) dovrà essere conguagliata dall'Impresa e/o suoi aventi causa, in via fra loro solidale, qualora il costo di esproprio e/o di 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 ed espropriandi nonché 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 dell'esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, l'Impresa, per sè e suoi aventi causa, ha presentato con nota in data 4 febbraio 1991 protocollo CIMEP n. 1225 in pari data a favore del C.I.M.E.P. fidejussione bancaria della CARIPLO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde Agenzia n. 40 per l'importo di L. 442.559.000.=

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 fidejussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto.

La suddetta fidejussione è valida per 6 (sei) mesi e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno 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.



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.

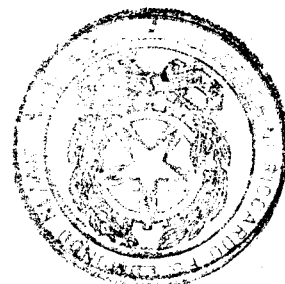
La mancata osservanza da parte del concessionario o suoi aventi causa degli obblighi di cui al presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art.11) nei confronti del concessionario o dei suoi aventi causa.

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Impresa deve versare al Comune di San Donato Milanese le seguenti somme:

a) L. 513.796.547 -----

(lire cinquecentotredicimilionesettecentonovantaseimilacinquecentoquarantasette)  
corrispondenti a L. 8.629 al mc. edificabile per le opere primarie (vedi p.4 della Relazione - Norme di Attuazione del Piano Esecutivo per il Lotto SD/4 bis 2 - II var. 34 approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. n. 1003 in data 21 giugno 1989, specificando che



la spesa di L. 523.000.000.= per le opere di collegamento via Di Vittorio/Cavalcavia per L. 348.885.000.= sono imputabili al Piano di Zona e per L. 174.115.000 sono imputabili al Piano di recupero);

b) L. 361.723.725 -----

(lire trecentosessantunomilionesettecentoventitremilasettecentoventicinque) corrispondenti a L. 6.075 al mc. edificabile per le opere secondarie.

Oltre al pagamento della suddetta somma di L. 513.796.547.=, di cui al precedente punto a), l'Impresa si impegna ad eseguire, a sue cura e spese, la barriera di protezione acustica lungo la Ferrovia Milano-Bologna per il tratto prospiciente l'area concessa in diritto di superficie, nonché il conseguente spostamento di un tratto di tubazione della rete di gas metano ivi esistente.

Il costo di tali opere, indicate nella tavola planimetrica allegata sotto la lettera "G", in base al computo metrico e stimativo allegato sotto la lettera "H", è stimato in complessive L. 1.165.426.010.= (lire unmiliardocentosessantacinquemilioni quattrocentoventiseimiladieci).

L'Impresa eseguirà, inoltre, anche la cabina di trasformazione dell'energia elettrica progettata al piano interrato del corpo dei boxes esterni agli edifici realizzandi, indicata

nell'allegato "I", la cui spesa è prevista in L. 124.280.000.  
= (lire centoventiquattromilioniduecentoottantamila).

A scomputo parziale della somma di L. 361.723.725, indicata al sopracitato punto b), dovuta quale contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, l'Impresa si obbliga a realizzare la sistemazione a verde di quartiere dell'area indicata nella tavola planimetrica già allegata al presente atto sotto la lettera "G" per un costo preventivato in L. 241.518.130 (lire duecentoquarantunomilionicinquecentodiciottomilacentotrenta) quale risulta dal computo metrico estimativo allegato sotto la lettera "L".

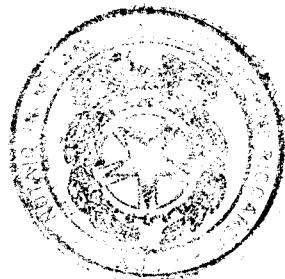
Tutte le suddette opere sono dettagliatamente descritte nella relazione che si allega al presente atto sotto la lettera "M".

Resta inteso che eventuali maggiori costi per tali opere, a qualsiasi titolo, rimarranno a carico dell'Impresa.

Le opere sopraindicate dovranno essere eseguite in conformità alle concessioni edilizie che saranno rilasciate dal Comune di San Donato Milanese all'Impresa.

Il Comune di San Donato Milanese si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezione a mezzo di propri tecnici, la regolare 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 la data di



ultimazione degli edifici residenziali realizzandi dall'Impresa sull'area concessa in diritto di superficie, 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 dell'Impresa.

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

A garanzia della regolare esecuzione delle opere sopraindicate, l'Impresa ha costituito a favore del Comune di San Donato Milanese per gli edifici residenziali realizzandi, fidejussione bancaria della CARIPLO Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde Agenzia n. 40 per l'importo complessivo di L. 1.531.224.140.= (lire unmiliardocinquecentotientunomilioni- duecentoventiquattromilacentoquaranta).

Tale fidejussione potrà essere svincolata in base allo stato di avanzamento dei lavori e comunque sarà completamente svincolata dopo il positivo collaudo definitivo delle opere stesse.

ART. 5 BIS

Il versamento delle somme di L. 513.796.547.= e di L. 120.205.595.= (L. 361.723.725 - L. 241.518.130), pari a complessive L. 634.002.142.= è avvenuto e avverrà come segue:

L. 158.500.536 (lire centocinquantottomilionicinquecentomilacinquecentotrentasei) già pagate il 18 dicembre 1990 come da quietanze n. 1516 e 1517 del Tesoriere Comunale;

L. 158.500.536 (lire centocinquantottomilionicinquecentomilacinquecentotrentasei) entro sei mesi dal 18 dicembre 1990;

L. 158.500.536 (lire centocinquantottomilionicinquecentomilacinquecentotrentasei) entro dodici mesi dal 18 dicembre 1990;

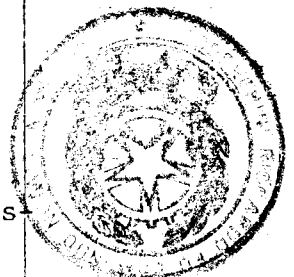
L. 158.500.536 (lire centocinquantottomilionicinquecentomilacinquecentotrentasei) entro diciotto mesi dal 18 dicembre 1990.

Sulle somme rateizzate è stato e verrà conteggiato l'interesse legale.

A garanzia del regolare pagamento delle somme rateizzate l'Impresa ha prestato a favore del Comune di San Donato Milanese fidejussione bancaria di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo della rateizzazione.

ART. 6

L'Impresa, dato atto di aver conseguito prima d'ora il pos



nesso 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 ed al Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese n. 4 (quattro) edifici di abitazione del volume di mc. 59.541 aventi le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dalla planimetria e dalla descrizione sintetica che, firmate a'sensi di legge, qui si allegano sotto "N" e "O".

Prima del rilascio della concessione edilizia, il Comune ha facoltà di chiedere all'Impresa la presentazione di una descrizione analitica delle caratteristiche costruttive degli edifici realizzandi;

b) - ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data dell'inizio lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati il 30 gennaio 1991.

I lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi da parte dell'Impresa con l'intervento di un rappresentante del Comune di San Donato Milanese; tale verbale dovrà essere inviato al Comune medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura dell'Impresa stessa.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato 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 b), così come eventualmente prorogati ai sensi del comma precedente, verrà applicata all'Impresa una penale pari a L. 1.000.000.= (lire unmilione) 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 realizzandi 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 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, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione sintetica allegata al presente atto sotto la lettera "0" e/o in quella analitica che fosse stata richiesta dal Comune medesimo prima del rilascio della concessione edilizia, con quelle effettivamente realizzate.

Al termine dei lavori, dopo effettuate le verifiche di cui al presente articolo, il Comune di San Donato Milanese provvede-



rà a rilasciare attestato da cui risulti la rispondenza degli edifici realizzati con il progetto originario, o con le sue eventuali varianti debitamente approvate, nonché con le caratteristiche costruttive pattuite.

ART. 7

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), con priorità per i soci delle Cooperative "Garibaldina", "Nuovi Orizzonti" "Opera Verde Uno" ed "Edificatrice Poasco" gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie a prezzi non superiori a quelli indicati nel piano di ripartizione dei capitali investiti che, firmato a'sensi di legge, qui si allega sotto "P".

La priorità a favore dei soci delle Cooperative "Garibaldina", "Nuovi Orizzonti", "Opera Verde Uno" ed "Edificatrice Poasco" ha validità fino ad un anno dalla data di inizio lavori.

Sin d'ora, tra le parti, si conviene che il costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti sopra allegato potrà essere aggiornato con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti da Agosto 1990 a quello precedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese



di Luglio 1990.

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 l'ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione: tali interessi non potranno essere superiori al tasso di sconto aumentato di 3 (tre) punti.

I suddetti prezzi di cessione potranno, inoltre, essere aggiornati 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 degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti costruibili, le loro caratteristiche tipologiche, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo complessivo degli edifici e dei finanziamenti.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di San Donato Milanese, i quali si riservano di verificare il costo finale degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti a costruzione ultimata: a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune di San Donato Milanese ed al C.I.M.E.P. 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 dell'Impresa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art.11).

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

Le autorimesse e/o i posti auto coperti, nel rapporto di uno per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferiti e non possono essere ceduti dall'Impresa separatamente dagli alloggi stessi.

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

La autorimesse e/o i posti auto coperti eccedenti il rapporto di uno per alloggio costituiscono invece pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere ceduti esclusivamente ad acquirenti degli alloggi ivi realizzandi, ma possono, poi, essere ceduti separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti.

In nessun caso possono però essere ceduti allo stesso nucleo familiare più di 2 (due) autorimesse e/o posti auto coperti.

#### ART. 7 BIS

L'Impresa si obbliga altresì, per sè ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a dare in locazione, con i contratti ed i canoni stabiliti dalla legge 27.7.1978 n. 392 (equo canone) e sue modifiche, tutti gli alloggi situati ai primi

Milano  
Giancarlo Gianone

~~\_\_\_\_\_~~

piani degli edifici realizzandi e così, complessivamente, n. 20 (venti) alloggi e relative autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza.

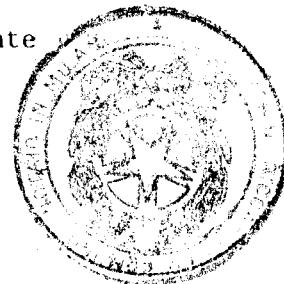
Gli alloggi e le relative autorimesse o posti macchina coperti dovranno essere dati in locazione a persone residenti o, in alternativa, svolgenti abituale attività lavorativa in San Donato Milanese da almeno un anno dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli edifici predetti.

L'impegno è assunto dall'Impresa, per sé ed eventuali aventi causa, per anni 8 (otto) decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi.

L'Impresa, per sé ed aventi causa, si impegna, decorso tale termine di 8 (otto) anni, ad effettuare la eventuale cessione degli alloggi e relative autorimesse o posti macchina coperti a persone aventi i requisiti soggettivi richiesti, con prelazione per gli affittuari degli alloggi stessi, ai prezzi convenzionali risultanti dall'applicazione delle clausole di aggiornamento di cui alla presente convenzione.

#### 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 sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente art.7), aumentato 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 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);

*Mario Brunelli*  
*Giuseppe Geronzi*  
*Roberto...*

*H. S.*

Ix = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;

Ii = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio dei lavori.

#### ART. 9

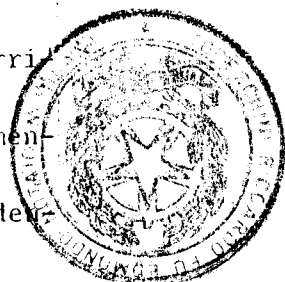
Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti ceduti dall'Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun titolo reale di godimento per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione.

Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al 1° comma e 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 medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residen-



ziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed 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 caso 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).

#### ART. 10

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che l'Impresa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie

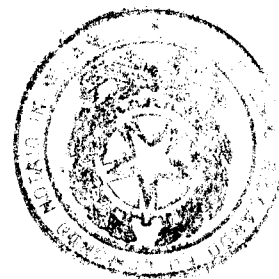
*Mario Pavesini*  
*donato donato*

*Spudulski*

*HT*

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 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 quello massimo determinabile ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro



Mario Sammelini  
Gianvanna Goretto

Almurelli

HT

autonomo.

E' vietato il trasferimento 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 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 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 debitamente registrato.

Limitatamente agli alloggi finanziati, in tutto od in parte, con mutuo agevolato ex lege 67/88, 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

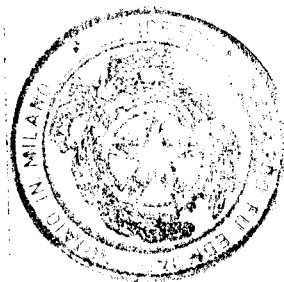
Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzio-



nalmente assunti dal concessionario, dovranno 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 l'Impresa non proceda alla ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di San Donato Milanese avesse concesso alla medesima per l'inizio ed il completamento delle opere in questione;
- 2) qualora l'Impresa realizzi opere gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- 3) qualora si verificano modifiche nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di San Donato Milanese al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto all'Impresa 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 o sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;



- 5) qualora si verifici 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) e delle somme determinate al precedente art. 5 bis) nonchè non esegua le opere indicate al precedente art. 5), nei termini ivi previsti;
- 7) qualora sia stata notificata al Comune di San Donato Milanese a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso 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.

La decadenza 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., 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.

B) L'applicazione all'Impresa di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% (uno per cento) ed un massimo del 7% (sette per cento) dell'importo delle opere eseguite, da de-

Mario Brambilla  
Giuseppe Pirelli

Spinaldi

Stella

terminarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

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

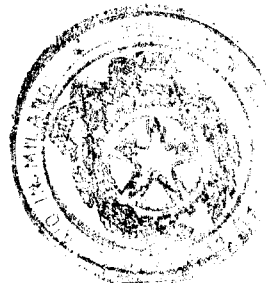
#### ART.12

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 idonea fidejussione bancaria della CARIPLO Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde Agenzia n. 40 dell'importo di L. 1.665.500.000.= (lire unmiliardoseicentosessantacinquemilionicinquecentomila).

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

Fatte salve le sanzioni di cui al precedente art. 11, in caso di violazione degli obblighi assunti dall'Impresa concessio-



*Mario Samachis  
Giuseppe Parente  
Antonio Parente  
Antonio Parente*

...naria, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva discussione. 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 bancario.

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, con esonero per gli Enti competenti da ogni responsabilità al riguardo.

ART.14

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

E richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale, in un con  
gli allegati, ho dato lettura ai Componenti che lo approvano  
e confermano con me sottoscrivendosi.

Dattiloscritto

da persona di mia fiducia occupa questo atto pagine ventotto  
intere e parte di questa ventinovesima su otto fogli bollati  
con L. 10.000.= (lire diecimila).

Mario Brambilla  
Giurista Forense  
Giurista ed Avvocato

Autografo



*Amministrazione Generale  
 Ufficio Tecnico  
 Firenze*

ALLEGATO "D" DEL N. 99.124/10.653 DI REPERTORIO

