

Studio Notarile CONSOLANDI - PRINETTI

D. PAOLO CONSOLANDI

D. LUIGI PRINETTI

D. CLAUDIA CONSOLANDI

D. MARINA CALUGERA

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 7° COMMA DELLA

NOTAI ASSOCIATI

20123 MILANO - Via S. Marta, 19

Tel. 86453593 (2 linee, ext.)

LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL C.I.M.E.P. , IL

COMUNE DI S. DONATO MILANESE E LA IMPRESA BORIO
MANGIAROTTI S.R.L. PER LA CONCESSIONE E REGOLAMEN-
TAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLU-
SA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA PO-
POLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI S. DONATO MILA-
NESE, LOTTO 2 SD 8

N. 89.534/16.178 di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1992 millenovecentonovantadue addì 18 di-
ciotto dicembre.

In Milano, nella casa in Via Pirelli n. 30.

Avanti a me Dott. Paolo Consolandi, Notaio in Mila-
no, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano
e senza l'assistenza dei testimoni avendo le parti
dichiarato di rinunciarvi d'accordo tra loro e con
me Notaio.

Sono personalmente comparsi i Signori:

- 1) Il Sig. Cazzaniga Franco, nato a Settimo Mila-
nese il 16 novembre 1945, impiegato, domiciliato
per la carica in Milano Via Pirelli n. 30,
il quale interviene nella sua qualità di Presidente
del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia

Registrato a Milano
ATTI PUBBLICI

Il 4-1-93

N. 76

-Serie IV

Esatte L. 100.000

IL DIRETTORE REGG.

Firmato: ITRI

Popolare, in prosieguito denominato "C.I.M.E.P.", con sede in Milano Via Pirelli n. 30, in esecuzione della deliberazione n. 1129 del 22 luglio 1992 (C.R.C. n. 18130/1 in data 14 settembre 1992) allegata in copia autentica al presente atto sotto la lettera A;

2) Il Sig. Architetto Anselmi Andrea, nato a Milano il giorno 11 dicembre 1958 e domiciliato a S. Donato Milanese per la carica presso il Municipio di detto Comune,

il quale interviene nella sua qualità di Assessore all'Urbanistica, Edilizia Pubblica - Edilizia Privata ed in rappresentanza del Comune di San Donato Milanese in esecuzione della deliberazione n. 11085 assunta dal Consiglio Comunale in data 30 giugno 1992, esecutiva per decorrenza dei termini di legge, allegata in copia autentica al presente atto sotto la lettera B, nonchè in forza di delega del Sindaco del Comune di San Donato Milanese, che in copia autentica qui si allega sotto C;

3) Dott. Ing. Carlo Mangiarotti, nato a Intra il 6 maggio 1901, domiciliato a Milano Via Lesmi n. 11, il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico della BORIO MANGIAROTTI S.R.L.", con sede in Milano (MI), Via Lesmi n. 11,

Codice Fiscale 00868420159,

in prosieguo denominata "Impresa", col capitale di Lire 90.000.000 novantamilionari, iscritta presso il Tribunale di Milano al n. 92309 Registro Società ed in rappresentanza della stessa munito dei necessari poteri in forza dello statuto sociale.

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, e che d'accordo tra loro e col mio consenso rinunciano all'assistenza dei testimoni premettono:

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 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombardia in data 16 aprile 1991 n. V/7889;

c) che con deliberazioni in data 28 novembre 1990 n. 1578 e in data 17 luglio 1991 n. 1022, esecutiva ai sensi della legge, l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dello articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, a completa revisione di quello già approvato con de-



liberazione n. 27 in data 30 marzo 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 marzo 1992 n. 528 (C.R.C. n. 13222 in data 30 marzo 1992) 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 giugno 1974 n. 247;

e) che con deliberazioni n. 1706 in data 11 dicembre 1991 (C.R.C. in data 27 gennaio 1992 n. 7570) 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 8;

f) che con deliberazione in data 8 gennaio 1992 n. 26 (C.R.C. in data 30 gennaio 1992 n. 8813) il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di S. Donato Milanese, le aree residenziali a parte del lotto 2 SD 8 da concedersi in diritto di superficie alla Impresa Borio Mangiarotti S.r.l. ed alla C.M.B. - Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi S.r.l. per la realizzazione, ciascuna, di un edificio di edilizia economica e popolare della

volumetria massima di mc. 14.000;

g) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.I.M.E.P. ha acquisito aree a parte del lotto 2 SD 8 in esse compresa quella da concedersi in diritto di superficie all'Impresa.

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

CONCEDE

per l'attuazione del P.E.E.P. consortile all'Impresa ai sensi dell'art. 35 - 7° comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 3.165 tremilacentosesantacinque circa e mq. 3.178 tremilacentosettantotto catastali a parte del lotto 2 SD 8 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera D.

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

foglio 22 mappale 392 (ex 367a) di Ha. 0.00.22;

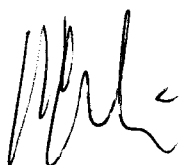
mappale 368 di Ha. 0.01.60;

mappale 390 (ex 17E) di Ha. 0.29.96.

Coerenze da ovest in senso orario:

mappali 16, 367, 221, 135, 391, 387.

Salvo errore e come in fatto.



L'area di cui sopra viene concessa con tutte le servitù attive e passive, in soprassuolo 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. 1706 in data 11 dicembre 1991, esecutiva ai sensi di legge, per il lotto 2 SD 8.

Tali servitù verranno regolamentate separatamente fra gli operatori interessati, assegnatari delle aree residenziali dello stesso lotto 2 SD 8.

Il diritto di superficie sopra concesso si intende esteso all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

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

Il C.I.M.E.P. e il Comune di S. Donato Milanese, come sopra rappresentati, dichiarano che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato.

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, n. 1 un edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 14.000 quattordicimila i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10.

ART. 3

L'edificio realizzando a cura e spese dell' Impresa e le sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà dell'Impresa e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione, fatta salva l'ipo-

tesi di rinnovo di cui al precedente art. 1, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

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

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato è stato convenuto dalle parti in Lire 373.320.000 trecentosettantatremilionitrecentoventimila corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (Lire 45.000 quarantacinquemila al mq.) dell'area residenziale concessa nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 36,65 ogni 100 cento mc. edificabili) per complessivi mq. 8.296 ottomiladuecentonovantasei.

La somma di lire 373.320.000 trecentosettantatremilionitrecentoventimila è stata versata dall'Impresa al C.I.M.E.P. il quale, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietan-

za.

La suddetta somma di L. 373.320.000 trecentosettantatremilionitrecentoventimila dovrà essere conguagliata dalla 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 e 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 trenta giorni dalla richiesta stessa.

A garanzia della esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, l'Impresa, per sè e suoi aventi causa, ha presentato a favore del C.I.M.E.P., fidejussione assicurativa per l'importo di lire



207.400.000 duecentosettemilioni quattrocentomila.

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 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.

La suddetta fidejussione è valida fino all'11 dicembre 1993 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 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 delle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (lire 113.400.000 centotredicimilioni quattrocentomila e lire 153.090.000 centocinquantatremilioni novantamila corrispondenti, rispettivamente a lire 8.100 ottomilacenti al mc. edificabile per le opere primarie ed a lire 10.935 diecimilanovecentotrentacinque al mc. edificabile per le opere secondarie) l'Impresa si obbliga ad eseguire direttamente, in via solidale con gli altri operatori assegnatari delle aree residenziali del lotto 2 SD 8 (C.M.B., Impresa Edilizia Ambrosiana, Impresa Valdadige Costruzioni), tutte le opere di urbanizzazione indicate nella tavola planimetrica allegata sotto la lettera "F" con le caratteristiche tecniche di cui alle relazioni allegate sotto le lettere "G, H, I", il cui costo a preventivo, in base ai computi metrici estimativi allegati sotto le lettere L e M, ammonta a complessive lire 4.052.121.094 quattromiliardicinquantaduemilioni centoventunmilanovantaquattro (compresa la barriera di protezione acustica



ca lungo la Ferrovia Milano - Bologna per il tratto prospiciente le aree incluse nel lotto 2 SD 8), così suddivise:

A) <u>opere di urbanizzazione primaria:</u>		
a.1) opere stradali	L.	400.510.275
a.2) tombinatura Cavo Sestagallo	L.	92.138.455
a.3) pubblica illuminazione	L.	98.164.480
a.4) acquedotto	L.	25.350.000
a.5) cavidotto SIP	L.	45.097.760
a.6) metanizzazione	L.	138.600.000

TOTALE	L.	799.860.970

settecentonovantanovemilioniottocentosessantamila-
novecentosettanta.

B) <u>opere di urbanizzazione secondaria:</u>		
b.1) promozione aree a verde e parcheggi	L.	1.000.101.773
b.2) opere da florovivaista	L.	78.326.810
b.3) illuminazione aree a verde	L.	76.500.000
b.4) attrezzature aree a verde	L.	33.280.000
b.5) campo di calcio	L.	750.000.000
b.6) parcheggi	L.	60.804.910

TOTALE	L.	1.999.013.493

unmiliardonovecentonovantanovemilionitredicimila-

quattrocentonovantatre.

C) barriera di protezione acustica:

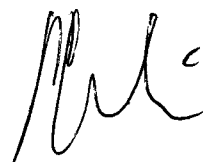
L. 1.253.246.631

unmiliardoduecentocinquantatremilioniiduecentoquarantaseimilaseicentotrentuno.

Danno atto le parti che il Comune di S. Donato Milanese, al fine di individuare il valore delle suddette opere da considerarsi per la determinazione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi, boxes e posti macchina coperti realizzandi, ha ritenuto applicabile alla complessiva somma di lire 4.052.121.094 quattromiliardicinguantaduemilioni-centoventunmilanovantaquattro una riduzione del 26,65% ventisei virgola sessantacinque per cento (vedi delibera della G.M. n. 812 in data 23 giugno 1992).

Tale valore complessivo resta pertanto definito in lire 2.971.908.985 duemiliardinovecentosettantunmilioninovecentoottomilanovecentoottantacinque. Conseguentemente, la quota a carico dell'Impresa, in ragione della volumetria ad essa assegnata, è di lire 640.103.474 seicentoquarantamilionicientotremilaquattrocentosettantaquattro.

Resta peraltro inteso che eventuali maggiori costi per tali opere, a qualsiasi titolo, saranno a cari-



co degli operatori sopra indicati, dovendo essi, in via fra loro solidale, 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 alle rispettive concessioni edilizie e/o autorizzazioni rilasciate dal Comune di S. Donato Milanese.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato per iscritto all'Ufficio Tecnico Municipale il nominativo delle Ditte prescelte 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 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 di 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 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 l'edificio residenziale realizzando venisse ultimato prima del termine sopra indicato di 24 ventiquattro 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 l'Impresa ha depositato presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune di S. Donato Milanese idonea fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione per l'importo complessivo di lire 640.103.474 seicentoquarantamilionicentotremilaquattrocentosettantaquattro corrispondente alla quota di sua spettanza.

La fideiussione sarà svincolata dopo il positivo



collaudo delle opere.

ART. 6

L'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 trenta 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 del regolamento edilizio del Comune di S. Donato Milanese n. 1 un edificio di abitazione del volume di mc. 14.000 quattordicimila avente le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dalla planimetria e dalla descrizione sintetica allegate al presente atto sotto le lettere 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 dell'edificio realizzando;

c) ad iniziare la costruzione dell'edificio residenziale entro il periodo di validità della conces-

sione edilizia rilasciata dal Comune di S. Donato Milanese;

d) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale 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 dell'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 dell'Impresa stessa.

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

Qualora i lavori di costruzione dell' edificio residenziale non risultassero ultimati entro i termini previsti al precedente punto d), così come eventualmente prorogati ai sensi del comma precedente, verrà applicata all'Impresa una penale pari a Lire 250.000 duecentocinquantamila 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 art. 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, nonché di verificare la rispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione sintetica allegata al presente atto sotto la lettera "O" 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 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 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 S. Donato Milanese a cedere alle persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10 gli alloggi, le autorimesse e 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 viene allegato al presente atto sotto la lettera P.

I prezzi sopra indicati non comprendono 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 la cessione degli immobili realizzati.

Sin d'ora, fra 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 Marzo 1992 a quello precedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di Febbraio 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 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 dell'edificio e dei finanziamenti.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di S. 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 S. 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 della 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 S. Donato Milanese.

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

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

Le autorimesse e i posti auto coperti eccedenti quelli di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono invece pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere ceduti esclu-



sivamente 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, al momento della prima cessione, nè successivamente possono essere acquisiti dallo stesso nucleo familiare più di n. 2 due autorimesse o posti auto coperti oltre a quello di pertinenza dell'alloggio stesso.

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 diciottesimo 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 diciottesimo 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:

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

I_i

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;
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 diritto reale di godimento per un periodo di 5 cinque anni dalla data di prima cessione. Su richiesta motivata e comprovata dagli 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 primo 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 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 residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da zero a cinque anni 0%;
- da cinque a dieci anni fino al 5%;
- da dieci a venti anni fino al 10%
- da venti a trenta anni fino al 20%
- oltre trenta 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.

In caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti dall'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 e i posti auto coperti, che l'Impresa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà o in locazione 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 for-

ma 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.

Possono, altresì, essere acquirenti in proprietà o in locazione di alloggi e relative pertinenze realizzandi dall'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) ed e).

E' vietata l'assegnazione in proprietà o in locazione 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 S. 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 il possesso dei 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 debitamente registrato.

ART. 11

Per la violazione o 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 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 determinarsi in relazione all'entità ed all'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 S. Donato Milanese che introiterà le corrispondenti somme.

La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale 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 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 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 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 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 S. 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 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 S. 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 S. Donato Milanese, idonea fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di L. 577.500.000 cinquecentosettantasettemilionicinquecentomila.

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 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, 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 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 dell'Impresa, la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 15

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

Di quest'atto io Notaio ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono; omessa la lettura degli allegati per volontà delle parti stesse.

Consta il presente atto di nove fogli scritti su

trentacinque pagine in parte a macchina con nastro
indelebile e a mano da persone di mia fiducia e in
parte da me completato.

F.to Cazzaniga Franco

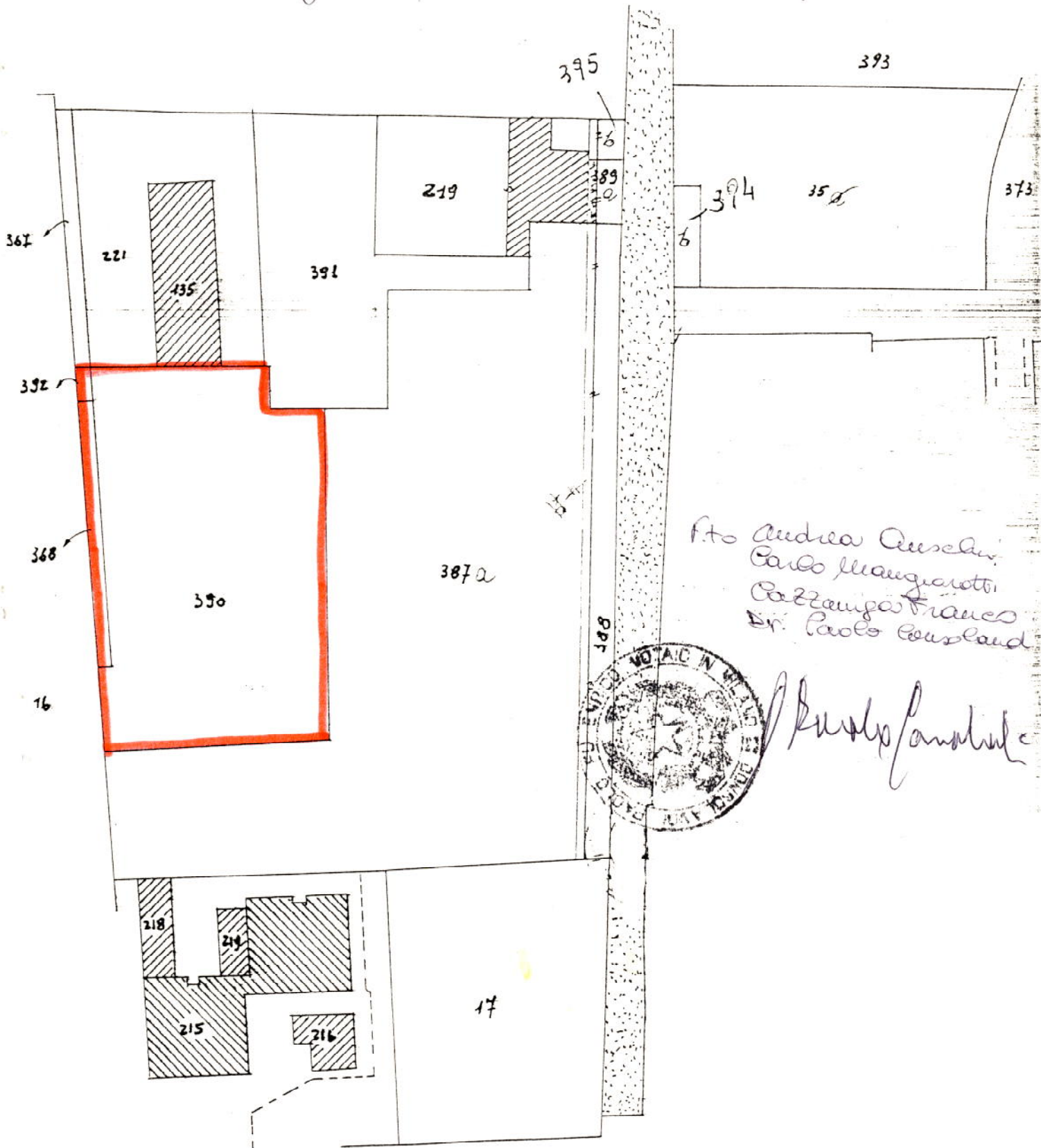
Andrea Anselmi

Carlo Mangiarotti

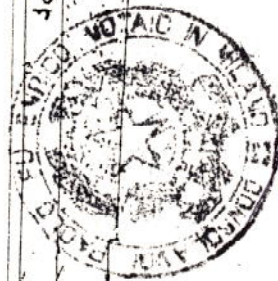
Dr. Paolo Consolandi

A handwritten signature in black ink, located in the lower right quadrant of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'PC' followed by a flourish.

Allegato D del n. 89 534/16.278 di rep.



Atto Andrea Aurelio
Carlo Maugiarotti
Pellegrino Frances
Dr. Paolo Caspauld



Paolo Caspauld