

Data : 05/06/2007
Ora : 08:55:06
Ispezione n. 503330
Stampa n. 7

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO2

Stampa richiesta da : 008285

NOTA DI TRASCRIZIONE

Nota del periodo pre-automazione acquisita otticamente

Presentata il 05/01/1993
Registro particolare n. 278

Registro generale n. 370

La nota e' stata validata dall'Ufficio

Numero pagine seguenti relative alla nota : 12

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2

NOTA DI TRASCRIZIONE

della CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35, 7° COMMA, DELLA
LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 ERA IL C.I.M.E.P., IL COMUNE DI
SAN DONATO MILANESE E LA C.M.B. - COOPERATIVA MURATORI E
BRACCIANTI DI CARPI A R.L. - PER LA CONCESSIONE E REGOLAMEN-
TAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL
PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA POPOLARE IN TERRITO-
RIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, LOTTO 2 SD 8, rogata
dal Notaio Giuseppe Rescio di Corsico in data 18/12/1992 n.
2342 rep., in corso di registrazione,

RECIPROCAMENTE A FAVORE E CONTRO

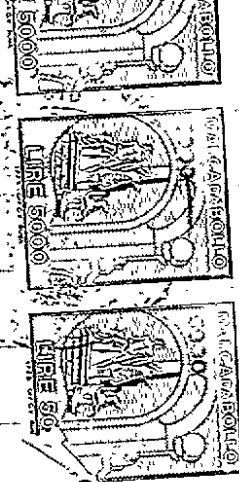
- C.M.B. - COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI
R.L., con sede in Carpi, via Carlo Marx n. 101, iscritta
presso la Cancelleria del Tribunale di Modena al n. 385 Reg.
Soc., codice fiscale: 00154410369, in prosieguo denominata
"Impresa",

- CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", con sede
Milano, via Pirelli n. 30, codice fiscale: 80101970152,

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

CON OGGETTO

Il C.I.M.E.P. ha concesso all'Impresa il diritto di superfi-
cie sull'area residenziale di mq. 4339 (quattromilatrecento-



SEZIONE	370
NI.	278
GENL.	
PART.	
5 GEN. 1993	
IMPOSTA	100.000
PENALE	
BOLLO REG.	15.000
TOTALE	115.000
TASSE IPOT.	20.000
TOT. GEN.	135.000



00003171

trentanove) circa e mq. 4323 (quattromilaseicentotrentaquattro). catastali a parte del lotto 2 SD 8, individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

foglio 22: mappale 367 (ex 367a) di ha. 00.01.58, mappale 221 di ha. 00.11.60, mappale 135 di ha. 00.04.60, mappale 391 (ex 17f) di ha. 00.14.70, mappale 219 di ha. 00.10.19, mappale 395 (ex 389b) di ha. 00.00.56.

Coerenze da nord in senso orario:

mappale 16, foglio 20, roggia, mappali 389, 387, 390, 368.

L'area di cui sopra è stata 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 Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile approvato con delibera n. 1706 in data 11/12/1991, esecutiva ai sensi di legge, per il lotto 2 SD 8.

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

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 durata della concessione del diritto di superficie è sta-

ta fissata in anni 90 a partire dalla data dell' atto. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a 90 anni. In tal caso il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo, l'Impresa si è obbligata nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche in atto indicate, n. 1 (uno) edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 14.000 i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui all'art. 10 dell'atto.

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'ipotesi di rinnovo di cui sopra, 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 sono obbligati a conservare in buona condizione gli immobili realizzati per tutta la durata della concessione, con i necessari interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Il corrispettivo, pagato e quietanzato, per la concessione

00003172

in diritto di superficie dell'area è stato convenuto in f. 426.150.000 corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (f. 45.000 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 mc. edificabili), per complessivi mq. 9.470.

La suddetta somma di f. 426.150.000 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 concessionario, per sé e suoi aventi causa, si obbliga a versare la somma richiesta dal C.I.M.E.P. e come in atto determinata a titolo di conguaglio - provvisorio o definitivo - entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta stessa.

Il concessionario si è obbligato ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari le clausole relative all'obbligo e 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 all'art. 4 dell'atto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 11 dell'atto medesimo nei confronti del concessionario o dei

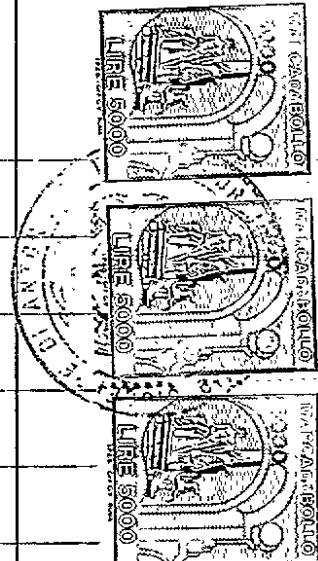
suoi aventi causa.

In luogo del versamento delle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (₣. 113.400.000 (centotredicimilioni quattrocentomila) e ₣. 153.090.000 (centocinquantatremilioni novantamila) corrispondenti, rispettivamente, a ₣. 8.100 (ottomilacento) al mc. edificabile per le opere primarie e a ₣. 10.935 (diecimilanovecentotrentacinque) al mc. edificabile per le opere secondarie) l'Impresa si è obbligata ad eseguire direttamente, in via solidale con gli altri operatori assegnatari delle aree residenziali del lotto 2 SD 8, tutte le opere di urbanizzazione in atto indicate in conformità alle rispettive concessioni edilizie e/o autorizzazioni rilasciate dal Comune di San Donato Milanese e secondo le modalità in atto precisate.

L'Impresa si è obbligata nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese a cedere alle persone aventi i requisiti di cui all'art. 10 dell'atto gli alloggi, le autorimesse e i posti auto coperti realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie a prezzi non superiori a quelli come in atto precisati.

Le autorimesse e 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 dall'Impresa separatamente dagli alloggi stessi.

Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da



00003173

parte dei singoli acquirenti.

Le autorimesse e i posti auto coperti eccedenti quelli/e di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono invece pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere cedute/i esclusivamente ad acquirenti degli alloggi ivi realizzandi, ma possono poi essere cedute/i separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti.

In nessun caso possono però essere cedute/i allo stesso nucleo familiare, al momento della prima cessione, né successivamente possono essere acquisite/i dallo stesso nucleo familiare più di n. 2 autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio stesso.

Gli alloggi, le autorimesse e i posti auto coperti ceduti 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 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 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 e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi al

primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai 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'applica-

00003174

zione delle sanzioni di cui all'art. 11 dell'atto.

Gli alloggi, le autorimesse ed 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 in un Comune di cui al 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 determinato ai sensi della legge 5/8/1978 n. 457 e successive modifiche ed inte-

grazioni, aumentato del 20% 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 dalla Cooperativa anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno 5 anni, che dimostrino un'attività lavorativa stabile.

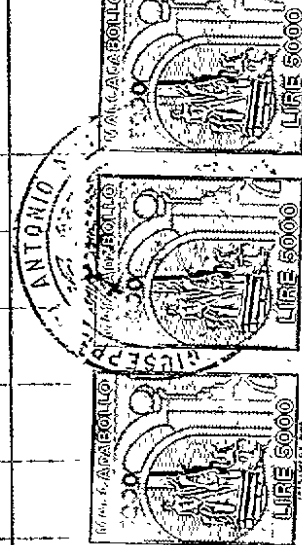
Anche per essi deve essere verificato il possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti b-c-d-e.

E' vietata 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.

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, potranno applicarsi, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti comunali, le seguenti sanzioni in relazione alla gravità dell'inadempimento valutato nel globale contesto contrattuale:

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

B) l'applicazione all'Impresa di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% (uno per cento) e un massimo del 7% (sette per cento) dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di deca-



00003175

denza della concessione.

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.

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 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 ur-

banizzazione 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 all'art.4 dell'atto;

7) qualora sia stata notificata al Comune, 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.

Il C.I.M.E.P. ha rinunciato ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Cornio, 19 gennaio 1993
P. Picchetti Bardi

00003176

