

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 - 7° COMMA - DELLA LEG-
GE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL C.I.M.E.P., IL COMUNE DI SAN
DONATO MILANESE E LA IMPRESA EDILIZIA AMBROSIANA S.R.L. PER
LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
SU UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILI-
ZIA POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE,
LOTTO 2 SD 8.-----

Repertorio n. 134855

Raccolta n. 4430-----

-----CONVENZIONE-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il diciotto dicembre millenovecentonovantadue,-----

-----18/12//1992-----

in Milano, via G.B. Pirelli n. 30.-----

Avanti a me Dr. Italo Zona, Notaio iscritto al Collegio Nota-
rile di Milano, ivi residente,-----
senza l'assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia fat-
tane dalle Parti di comune accordo tra di loro e col mio con-
senso.-----

Sono presenti i signori:-----

1) Cazzaniga Franco, nato a Settimo Milanese il 16 novembre
1945, qui domiciliato per la carica;-----

il quale interviene nella sua qualità di Presidente,-----
del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare,
in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecuzione della deli-
berazione n. 1128 del 22 luglio 1992 (C.R.C. n. 18128/1 in

ATTO REGISTRATO A
MILANO, ATTI PUBBLICI

In data 24.12.92
al N. 15391

La scritto a MILANO 2
il 29 DICEMBRE '92
N. 98293 reg. gen.
N. 69406 reg. part.
L. 162'000



data 14 settembre 1992) allegata in copia al presente atto sotto la lettera "A";-----

2) Anselmi Andrea, nato a Milano il giorno 11 dicembre 1958, il quale interviene nella sua qualità di Assessore;----- del Comune di San Donato Milanese in esecuzione della deliberazione n. 22 assunta dalla Giunta Comunale in data 30 giugno 1992 (C.R.C. n. 16357/3 in data 3 luglio 1992,----- allegata in copia al presente atto sotto la lettera "B" e successiva delega in data 8 luglio 1992 che si allega sotto la lettera "C".-----

3) Arch. Antonio Corso, nato a Domodossola il 4 gennaio 1943, domiciliato in Milano, via Trebbia n. 28, professionista;---- che interviene nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "Verde Isola S.r.l." con sede in Milano, via Trebbia n. 28; codice fiscale: 10217240158;-----

procuratrice speciale della Società "Edilizia Ambrosiana S.r.l." con sede in Milano, via Monte Altissimo n. 5, iscritta presso la Cancelleria delle Società Commerciali del Tribunale di Milano ai numeri 146982 Registro Società, 3641 Volume, 32 Fascicolo;-----

codice fiscale: 01560050153;-----

munta dei necessari ed occorrenti poteri in forza della procura autenticata in data 21 novembre 1991 repertorio n. 72064 del Dr. Francesco Pipitone Notaio in Milano, registrata a Milano il 2 dicembre 1991 al n. 28615 che in originale si

allega al presente atto sotto la lettera "D";-----

in prosieguo denominata "Impresa".-----

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo 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 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 di legge,

l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, a completa revisione di quello già approvato con deliberazione

n. 27 in data 30 marzo 1973 e successive modifiche ed integrazioni, determinando, tra l'altro i criteri di cui al 14^o comma dell'art. 35 della citata legge 868/71;-----

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 deliberazione 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 San Donato Milanese, l'area residenziale a parte del lotto 2 (due) SD 8 (otto) da concedere in diritto di superficie all'Impresa per la realizzazione di n. 1 (uno) edificio di edilizia economica e popolare della volumetria massima di metri cubi 30.000 (trentamila);-----

g) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona, il C.I.M.E.P. ha acquisito aree a parte del lotto 2 (due) SD 8 (otto) 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-----

che agisce in esecuzione della deliberazione sopracitata-----

-----C O N C E D E-----

per l'attuazione del P.E.E.P. consortile all'Impresa ai sensi dell'articolo 35 - 7[^] comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residenziale di metri quadrati 6.274 (seimiladuecentosettantaquattro) circa e metri

quadrati 6.250 (seimiladuecentocinquanta) catastali a parte del lotto 2 (due) SD 8 (otto) indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "E".-----

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

Foglio 22 (ventidue) - Mappale 387 (trecentoottantasette) di Ha 00.62.50 (ettari zero, are sessantadue, centiare cinquanta);-----

coerenze da nord in senso orario: mappali 219, 388, 17, 136, 16, 390 et 391.-----

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 articolo 4 (quattro) delle N.T.A. del P.E.E.P. consortile approvato con delibera n. 1706 in data 1991 (milenovecentonovantuno),-----

esecutiva ai sensi di legge, per il lotto 2 (due) SD 8 (otto). Tali servitù verranno regolamentate separatamente fra tutti gli operatori interessati, assegnatari delle aree residenziali dello stesso lotto 2 (due) SD 8 (otto).-----

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

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 il Sindaco del

Comune di San Donato Milanese ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "F" specificando i Componenti che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.-----

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

-----Articolo 1 (uno)-----

La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novanta) a partire dalla data di stipulazione del presente atto.--

Alla scadenza, la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a quello sopra indicato di 90 (novanta) anni.-----

In tal caso il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.-----

-----Articolo 2 (due)-----

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, numero 1 (uno) edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di metri cubi 30.000 (trentamila) i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo articolo 10 (dieci).-

-----Articolo 3 (tre)-----

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 al precedente articolo 1 (uno), 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.-----

-----Articolo 4 (quattro)-----

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie della area di cui all'allegato "E" è stato convenuto dalle parti il lire 777.105.000 (settecentosettantasettemilionicentocinquemila) corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (lire 45.000 (quarantacinquemila) al metro quadro) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di metri quadri 36,65 (trentasei virgola sessantacinque) ogni 100 (cento) metri cubi edificabili), per complessivi metri quadri 17.269 (diciassettemiladuecentosessantanove). La somma di lire 777.105.000 (settecentosettantasettemilioni-

centocinquemila) è stata versata prima d'ora dall'Impresa "Edilizia Ambrosiana S.r.l." al C.I.M.E.P. come risulta da quietanza n. 1893 in data 17 dicembre 1992.-----

La suddetta somma di lire 777.105.000 (settecentosettantasettemilionicentocinquemila) 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 nonchè degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio.-----

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

A garanzia della esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, la Impresa, per sè e suoi aventi causa, ha prestato a favore del C.I.M.E.P. con nota in data 15 dicembre 1992 protocollo C.I.M.E.P. n. 16395 in data 17 dicembre 1992 fidejussione assicurativa per l'importo di lire 431.725.000 (quat-

trocentotrentunmillionisettecentoventicinquemila).-----

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 articolo 11 (undici), potrà disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto.-----

La suddetta fidejussione è valida fino alla determinazione del conguaglio-----

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 articolo 11 (undici) nei confronti del concessionario o dei suoi aventi causa.-----

-----Articolo 5 (cinque)-----

In luogo del versamento delle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (lire 243.000.000 (duecentoquarantatremilioni) e lire 328.050.000 (trecentoventottomilionicinquantamila) corrispondenti, rispettivamente a lire 8.100 (ottomilacenti) al metro cubo edificabile per le opere primarie ed a lire 10.935 (diecimilanovecentotrentacinque) al metro cubo 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 (due) SD 8 (otto) (C.M.B., Impresa Borio Mangiarotti, Impresa Valdadige Costruzioni), tutte le opere di urbanizzazione indicate nella tavola planimetrica allegata sotto la lettera "G", con le caratteristiche tecniche di cui alle relazioni allegate sotto le lettere "H", "I" et "L", il cui costo a preventivo, in base al computo metrico estimativo allegato sotto le lettere "M" et "N" ammonta a complessive lire 4.052.121.094 (quattromiliardicinquantaduemilionicentoventunmilanovantaquattro) (compresa la barriera di protezione acustica lungo la Ferrovia Milano - Bologna per il tratto prospiciente le aree incluse nel lotto 2 (due) SD 8 (otto)), così suddivise:-----

A) opere di urbanizzazione primaria:-----

a.1) opere stradali lire 400.510.275

(quattrocentomilionicinquecentodiecimiladuecentosettantacin--

que);-----

a.2) tombinatura Cavo Sestagallo lire 92.138.455

(novantaduemilionicentotrentottomilaquattrocentocinquantacin-
que);-----

a.3) pubblica illuminazione lire 98.164.480

(novantottomilionicentosessantaquattromilaquattrocentoottan--
ta);-----

a.4)---acquedotto lire 25.350.000

(venticinquemilioneitrecentocinquantamila);-----

a.5) cavidotto SIP lire 45.097.760

(quarantacinquemilioneinovanasettemilasettecentosessanta);---

a.6)---metanizzazione lire 138.600.000

(centotrentottomilioneiseicentomila);-----

=====

TOTALE lire 799.860.970

(settecentonovantanovemilioneottocentosessantamilanovecento--
settanta);-----

B) opere di urbanizzazione secondaria:-----

b.1) promozione aree a verde e parcheggi lire 1.000.101.773

(unmiliardocentounmilasettecentosettantatre);-----

b.2) opere da florovivaista lire 78.326.810

(settantottomilioneitrecentoventiseimilaottocentodieci);-----

b.3) illuminazione aree a verde lire 76.500.000

(settantaseimilionicinquecentomila);-----

b.4) attrezzature aree a verde lire 33.280.000

della volumetria ad essa assegnata, è di lire 1.371.650.300
(unmiliardotrecentosettantunmilioniseicentocinquantamilatre--
cento).-----

Resta peraltro 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, ese-
guire a regola d'arte le opere stesse e consegnarle al Comune
di San Donato Milanese in perfetto stato di agibilità.-----

-----Articolo 5 (cinque) BIS-----

Le opere di cui al precedente articolo 5 (cinque) dovranno
essere eseguite in conformità alle rispettive concessioni
edilizie e/o autorizzazioni rilasciate dal Comune di San Do-
nato Milanese.-----

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato per i-
scritto 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 di
propri tecnici, la regolare esecuzione dei lavori, di accer-
tarne 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 (venti-
quattro) mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione
degli edifici residenziali, verrà redatto verbale di ultima-

zione.-----

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.-----

-----Articolo 5 (cinque) TER-----

A garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere indicate al precedente articolo 5 (cinque) 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 complessivo di lire 1.371.650.300 (unmiliardotrecentosettantunmilioneisecentocinquantamilatrecento) corrispondente alla quota di sua spettanza.-----

La fidejussione sarà svincolata dopo il positivo collaudo delle opere.-----

-----Articolo 6 (sei)-----

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 (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 articolo 4 (quattro) N.T.A. del Piano di Zona medesimo, nonchè del Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese numero 1 (uno) edificio di abitazione del volume di metri cubi 30.000 (trentamila) avente le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dalla planimetria e dalla descrizione sintetica allegate al presente atto sotto le lettere "O" e "P".-----

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 concessione edilizia rilasciata dal Comune di San 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 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 e di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati dal Comune di San Donato Milanese, a richiesta della 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 1.000.000 (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 articoli 7 (sette) e 8 (otto) 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 rispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione sintetica già allegata al presente atto sotto la lettera "P" 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 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.-----

-----Articolo 7 (sette)-----

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 articolo 10 (dieci), gli alloggi, le autorimesse e i posti auto coperti realizzandi/e 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 "Q".-----

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 (millenovecentonovantadue) 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 pattuazione: 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 articolo 8 (otto).----

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 pattuazione da parte della Impresa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 11 (undici).-----

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 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 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, nè, successivamente, possono essere acquisite/i dallo stesso nucleo familiare più di numero 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio stesso.---

-----Articolo 8 (otto)-----

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 articolo 7 (sette), aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo.---

Tale quota revisionabile dei prezzi 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^o (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 18[^] (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:---

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

$$I_i-----$$

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 18[^] (diciottesimo) mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;-----

b) fra la data di inizio lavori ed il 18[^] (diciottesimo) mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine);-----

I_x = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese x;-----

I_i = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio dei lavori.-----

-----Articolo 9 (nove)-----

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti ceduti/e dall'Impresa non possono essere alienati/e 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 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, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.-----

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

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale 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 (zero) a 5 (cinque) anni lo 0% (zero per cento);-----

- da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento);-----

- da 10 (dieci) a 20 (venti) anni fino al 10% (dieci per cento);-----

- da 20 (venti) a 30 (trenta) anni fino al 20% (venti per cento);-----

- oltre 30 (trenta) anni fino al 30% (trenta per cento).-----

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 di 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 pattuazioni da parte dell'Impresa o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 11 (undici).-----

-----Articolo 10 (dieci)-----

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che l'Impresa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti/e 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 nel 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 avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contribuito o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente pubblico;-----
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20% (venti per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.-----
- Possono, altresì, essere acquistati in proprietà o in locazione di alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla Coo-

perativa anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino una attività lavorativa stabile.-----

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

E' vietata 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 San Donato Milanese nel momento in cui verranno da essa ceduti i singoli alloggi, autorimessa e posti auto coperti e comunque prima della consegna degli stessi/e, 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 pattuazione da parte dell'Impresa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 11 (undici).-----

Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il contratto preliminare di compravendita debitamente registrato.--

-----Articolo 11 (undici)-----

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 alla 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 San Donato Milanese che introiterà le corrispondenti somme.-----

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 (sei) mesi dalla data di stipulazione del presente atto o non proceda all'inizio o alla ultimazione dei lavori di

costruzione dell'edificio entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di 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 verificchino 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 verificchino 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 articolo 4 (quattro);-----

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.-----

-----Articolo 12 (dodici)-----

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 assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di lire 1.205.750.000 (unmiliardoduecentocinquemilionesettecentocinquantamila); 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 (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 articolo 11 (undici), in caso di violazione degli obblighi assunti dall'Impresa concessionaria, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione, con l'esclusione della preventiva escussione, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un

termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti.-----

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

-----Articolo 13 (tredici)-----

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.-----

-----Articolo 14 (quattordici)-----

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.-----

-----Articolo 15 (quindici)-----

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.-----

Il

presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, è stato da me Notaio letto, ai Componenti, i quali a mia richiesta lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano, sottoscrivendosi con me Notaio ai sensi di legge.-----

Occupà

Pagine trentuno e parte della trentaduesima di otto fogli.---

F.ti: Cazzaniga Franco-----

Corso Antonio-----

Andrea Anselmi-----

F.to: Italo Zona Notaio (L.S.)-----

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to F. GUARNIERI

IL PRESIDENTE

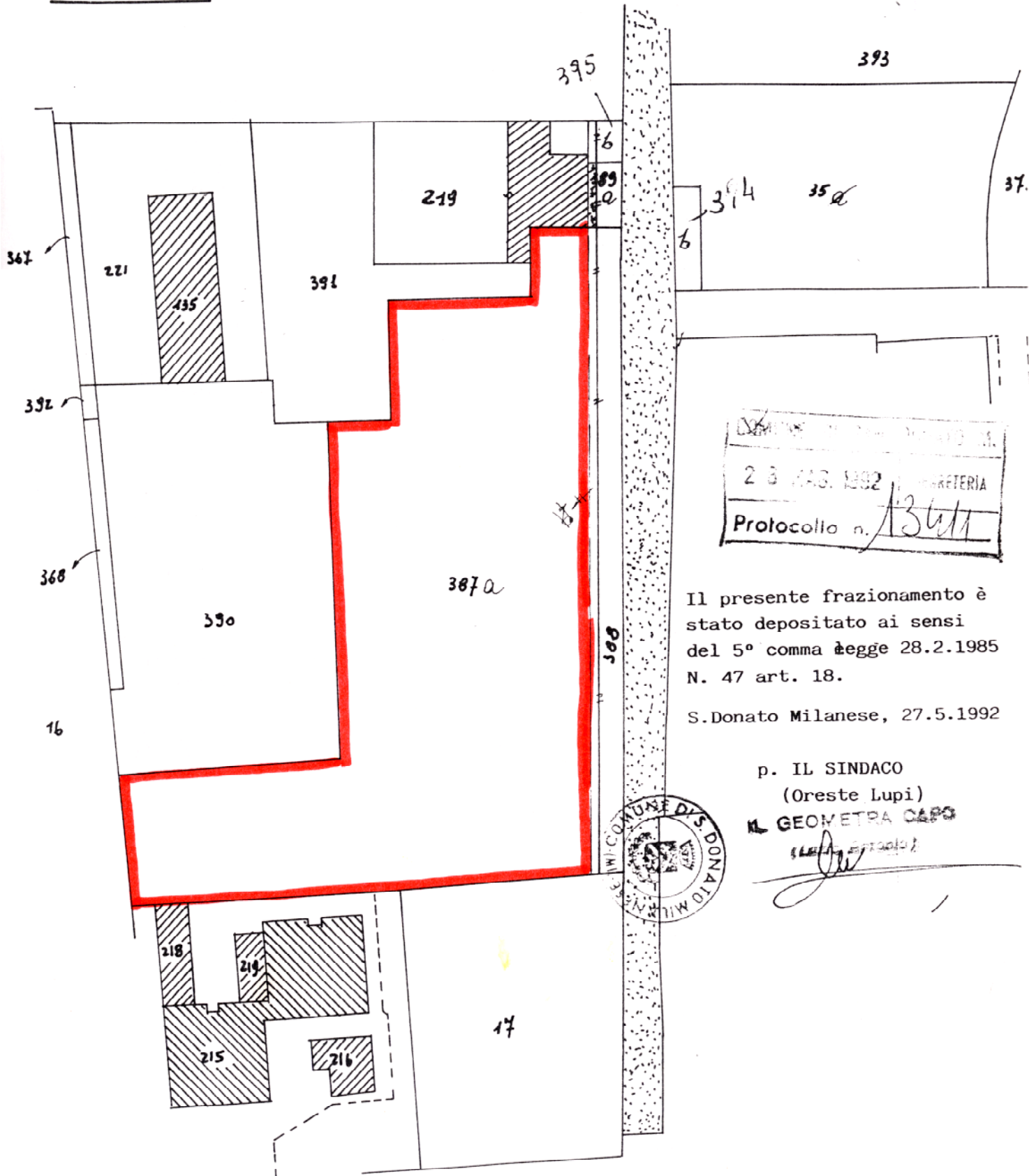
F.to F. CAZZANIGA

Comune di S. DONATO MIL.

Foglio 22

Rapp. 1:1000

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA
n. 1128 del 22.7.92



COMUNE DI S. DONATO MIL.
 28 MAG. 1992
 SEGRETERIA
 Protocollo n. 13611

Il presente frazionamento è
 stato depositato ai sensi
 del 5° comma legge 28.2.1985
 N. 47 art. 18.

S. Donato Milanese, 27.5.1992

p. IL SINDACO
 (Oreste Lupi)
 IL GEOMETRA CAPO

[Handwritten signature]

