

N. 5677 Rep.

N. 398 Racc.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.35 - 11° COMMA DELLA  
LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N.865 FRA IL COMUNE DI SAN  
DONATO MILANESE, IL C.I.M.E.P. E LA SOCIETA' COOPE  
RATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA "COOPERATIVA EDI  
LIZIA FAVONIO S.R.L.", CON SEDE IN MILANO PER LA  
CESSIONE IN PROPRIETA' DI UN'AREA INCLUSA NEL VI  
GENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECO  
NOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN  
DONATO MILANESE - LOTTO SD/10-34.

REGISTRATO a  
Milano  
Il 13-10-1982  
n° 17266  
Vol. Serie 4  
L. 200.200  
Il Direttore  
F.to Shoepf

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantadue, addì sette del mese  
di ottobre

7 ottobre 1982

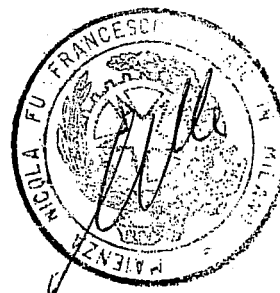
in Milano, e negli Uffici in Via Pirelli n.30.-

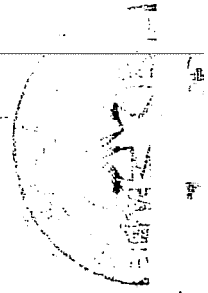
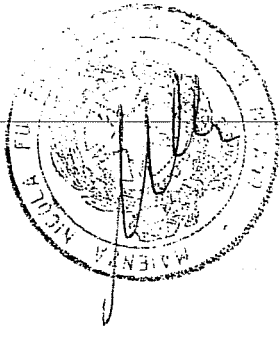
Avanti a me, Avv. Nicola Maienza, notaio in Milano,  
iscritto nel ruolo del Collegio di Milano, sono pre  
senti i Signori:

1) PESCATORI ENRICO, nato a Corsico il 20 gennaio  
1930 e domiciliato per la carica in Milano, Via Pi  
relli n.30,

il quale interviene nella sua qualità di Presidente  
e, legale rappresentante

del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia  
Popolare, in prosieguo chiamato "CIMEP" in esecu-



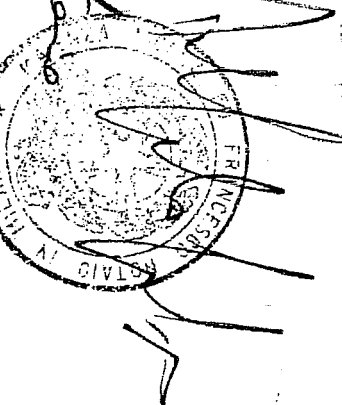


zione delle deliberazioni n.397 del 25.5.1980 e n. 448 dell'8.6.1982 (approvate rispettivamente dal C.R.C. in data 23.12.1980 n.100067 e 22.7.1982 n. 64213); che in copia conforme, omessane la lettura da parte di me notaio per espressa volontà dei comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B";

2) SPADARO Cav. GAETANO, nato a Gerace il 1° gennaio 1925 e domiciliato per la carica nella Casa Comunale del Comune di San Donato Milanese, il quale interviene nella sua qualità di Assessore Delegato ed in legale rappresentanza del Comune di San Donato Milanese, <sup>(1)</sup> in esecuzione delle deliberazioni n.145 in data 23.4.1980 (C.R.C. in data 12.6.1980 n.67031/6) e n. 80 in data 7 luglio 1982 (C.R.C. in data 3 agosto 1982), che in copia conforme all'originale, omessane la lettura da parte di me notaio per espressa volontà dei comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "C" e "D";

3) SORRENTINO Dr. ALFREDO, nato a Roma il 9 luglio 1940 e domiciliato per la carica in Milano, Via Podgora n.1, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società Cooperativa

*Notaio*  
*Stefano*  
*Maria*  
*Lucia*  
*Francesca*  
*Carla*





a responsabilità limitata "COOPERATIVA EDILIZIA FA-  
VONIO - S.r.l.", con sede in Milano, Via Podgora n.1,  
in prosieguo denominata "COOPERATIVA", all'uopo auto-  
rizzato con deliberazione del Consiglio di Ammini-  
strazione in data 29 settembre 1982, che per estrat-  
to autenticato da me notaio in data odierna al n.  
5673 Rep., omessane la lettura da parte di me notaio  
per espressa volontà dei comparenti, si allega al  
presente atto sotto la lettera "E".

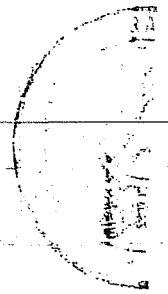
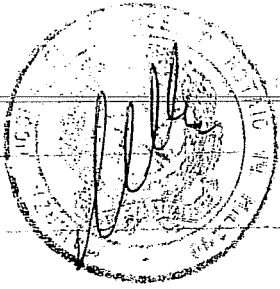
Detti comparenti, della cui identità personale io  
notaio mi sono reso certo, e che d'accordo con me  
rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono:

a) che il Comune di S. Donato Milanese è aderente al  
CIMEP;

b) che in detto Comune è vigente il piano di zona  
consortile per la Edilizia Economica e Popolare ap-  
provato con D.M. 28.4.1971 n.260 e successive modi-  
fiche ed integrazioni;

c) che con deliberazione in data 28.3.1980 n.251, il  
CIMEP ha individuato di intesa con il Comune di S.  
Donato Milanese e la COOPERATIVA, quale futuro uten-  
te in proprietà, ai sensi dell'art.35 della legge

22.10.1971 n.865, di aree residenziali a parte del  
lotto SD/10-34 per la realizzazione di edifici di  
edilizia economica e popolare della volumetria mas-



sima di mc.11.000=;

d) che con deliberazione in data 30.3.1973 N.27

(C.R.C. in data 17 aprile 1973 n.21862) l'Assemblea del CIMEP ha approvato un documento per l'applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell'art.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;

e) che con deliberazione in data 23.5.1975 n.110 e successive integrazioni, l'Assemblea del CIMEP ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, il programma pluriennale ex art.38 della legge 865/71, modificato dall'art.1 della legge 27.6.1974 n.247;

f) che con deliberazione in data 20 luglio 1979 n. 250 ----- del CIMEP ha individuato le aree da cedere in proprietà nel lotto SD/10-34, ai sensi dell'art.1 della legge 27.6.1974 n.247;

g) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il CIMEP ha in corso di acquisizione mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/10-34 in esse compresa quella da cedersi in proprietà alla COOPERATIVA;

h) che da indagini effettuate dal Comune di S. Donato Milanese il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/10-34 risulta essere il se-



guente:

- opere di urbanizzazione primaria £ 443.324.410;

- opere di urbanizzazione secondaria £ 763.454.400=

Tutto ciò premesso, il CIMEP, in persona del suo  
Presidente, \_\_\_\_\_ il quale agisce in ese-  
cuzione delle deliberazioni sopraindicate,

TRASFERISCE

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile,  
alla COOPERATIVA, ai sensi dell'art.35 - 11° comma -  
della legge. 22.10.1971 n.865 la proprietà dell'area  
residenziale di mq.4.156= circa a parte del lotto  
SD/10-34 indicata con bordo rosso sulla planimetria  
allegata sotto la lettera "F".

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

Foglio n. 26 (ventisei) \_\_\_\_\_

Mappale n.87 (ottantasette) parte.

Coerenze:

a nord, ad est, a sud ed ad ovest, restante parte  
del mappale 87.

---

La cessione dell'area di cui sopra viene effettuata  
con effetto reale dalla data di acquisizione del ter-  
reno da parte del CIMEP e sotto condizione sospensi



va dell'acquisizione medesima.

La cessione dell'area è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

ART. 1:

sull'area ceduta in proprietà e nel suo sottosuolo la COOPERATIVA si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di San Donato Milanese a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, edifici di abitazione edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc.11.000=, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

ART. 2:

il corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area di cui all'allegato "F" è stato convenuto dalle parti in £ 28.284.000= (lireventottomilioni-duecentoottantaquattromila), corrispondenti al costo presunto di esproprio (£ 4.000= al mq.) dell'area residenziale ceduta nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq.26,5 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq.7071= (metri quadrati settemilasettantuno).

La suddetta somma di £ 28.284.000= sarà conguagliata dal CIMEP o dalla COOPERATIVA o suoi aventi cau



sa all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della legge 22.10.1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni.

La somma di £ 28.284.000= viene ora versata dalla COOPERATIVA al CIMEP, il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia quietanza.

ART. 3:

a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la COOPERATIVA verserà al Comune di San Donato Milanese le seguenti somme:

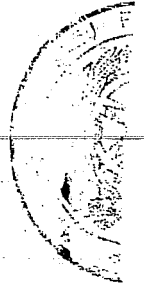
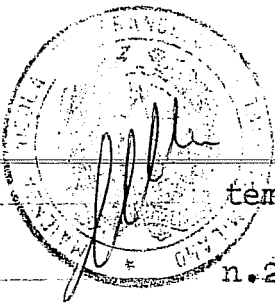
a) £ 81.268.000= (lire ottantunomilioniduecentosessantottomila) corrispondenti a £ 7.388= al mc. edificabile per le opere primarie;

b) £ 79.200.000= (lire settantanovemilioniduecentomila) corrispondenti a £ 7.200= al mc. edificabile per le opere secondarie;

il versamento di tali somme è avvenuto ed avverrà come segue:

- £ 40.117.000= (lire quarantamilionicentodiciassettemila) già pagate il 14.10.1981, come da quietanze n.1079 e 1080 rilasciate dal Tesoriere del Comune di San Donato Milanese;

- £ 40.117.000= (lire quarantamilionicentodiciasset



temila) già pagate il 22.4.1982, come da quietanze n.232 e n.233, rilasciate dal Tesoriere del Comune di San Donato Milanese;

- £ 40.117.000= (lire quarantamilionicentodiciassettemila) da pagarsi entro dodici mesi dal 14 ottobre 1981;

- £ 40.117.000= (lire quarantamilionicentodiciassettemila) da pagarsi entro diciotto mesi dal 14 ottobre 1981.

---

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 4:

la COOPERATIVA dato atto di aver conseguito prima d'ora il possesso dell'area trasferita in proprietà, si impegna nei confronti del CIMEP e del Comune di San Donato Milanese:

a) a realizzare sull'area ceduta in proprietà, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di S. Donato Milanese, edifici di abitazione del volume di mc.10.670,38=, aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegate al presente atto sotto le lettere "C" e "H", omessane la lettura da parte di me notaio





per espressa volontà dei componenti;

b) ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro 18 mesi dalla data dell'inizio dei lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati il 5 novembre 1981.

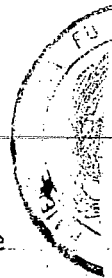
I lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi da parte della COOPERATIVA con l'intervento di un rappresentante del Comune di San Donato Milanese, verbale che, dovrà essere inviato al Comune medesimo ed al CIMEP a cura della COOPERATIVA stessa.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato dal Comune di San Donato Milanese, a richiesta della COOPERATIVA per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Il Comune di San Donato Milanese, si riserva di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, 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.

ART. 5:

la COOPERATIVA si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di San Donato Milanese, ad assegnare in proprietà ai propri soci gli alloggi realizzandi



sull'area ceduta in proprietà al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti, che viene allegato al presente atto sotto la lettera "I", omissane la lettura da parte di me notaio per espressa volontà dei componenti.

Sin d'ora, fra le parti, si conviene che il costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti sopra allegato sarà aggiornato con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dall'aprile 1981 a quello precedente <sup>(2)</sup> l'inizio dei lavori.

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art.6.

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi da realizzare, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo complessivo degli edifici, dei finanziamenti e dei contributi.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di San Donato Milanese, i

(3)  
quali riservano di verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata.

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

ART. 6:

al fine della revisione del prezzo di assegnazione degli alloggi sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente art.5, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento previsto nel medesimo articolo.

Tale quota revisionabile del prezzo di assegnazione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio dei lavori alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa la seguente formula:

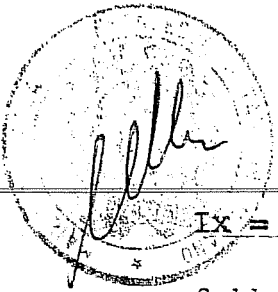
$$Q_{fx} = Q_x \left( 1 + 0,5 \frac{(I_x - I_i) + (I_{x-1} - I_i)}{I_i} \right)$$

dove:

$Q_{fx}$  = valore finale al mese x della quota revisionabile;

$Q_x$  = valore mensile della quota oggetto di revisione

(quota complessiva divisa per i mesi intercorsi fra la data di inizio dei lavori e l'ultimazione dei lavori);



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

$I_{i-1}$  = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello della data di inizio dei lavori;

$I_{x-1}$  = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese  $x - 1$ ;

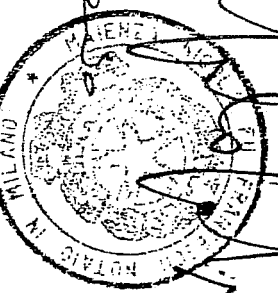
ART. 7:

La COOPERATIVA si obbliga, nei confronti del Comune di San Donato Milanese e del CIMEP, ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e posti comuni, le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste al 15° - 16° - 17° - 18° - 19° comma dell'art.35 della legge 865/1971.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della COOPERATIVA comporterà la risoluzione del contratto di cessione dell'area di cui all'allegato.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui al 15° - 16° - 17° - 18° - 19° comma dell'art.35 della legge 865/1971 da parte dei soci assegnatari della COOPERATIVA e loro aventi causa, comporterà gli effetti di cui al precedente comma, nei confronti del

*Antonio Pizzaro*  
*Enrico Bernabini*  
*Nicola Mancuso*  
*Costantino*



socio assegnatario o dei suoi aventi causa.

ART. 8:

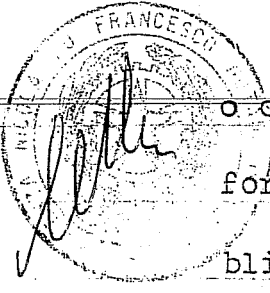
gli alloggi che la COOPERATIVA realizzerà sull'area ceduta in proprietà potranno essere assegnati in proprietà ai soci aventi i seguenti requisiti:

a-) essere cittadini italiani;

b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni: Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi (bacino 21 I);

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 disimpegno), 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 Pub-  
 blico;

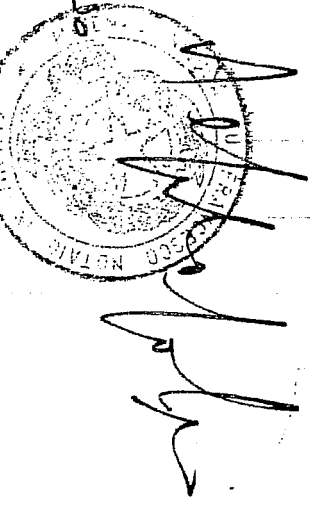
e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il  
 nucleo familiare, non superiore a £ 12.000.000= o a  
 quello fissato da eventuali determinazioni legisla-  
 tive anteriormente alla data di prima assegnazione  
 degli alloggi realizzandi da calcolarsi nel seguen-  
 te modo: si tiene conto del reddito complessivo fa-  
 miliare, quale risulta dall'ultima dichiarazione  
 dei redditi presentata da ciascun componente del  
 nucleo familiare; il reddito complessivo è diminui-  
 to di £ 500.000= per ogni figlio che risulti essere  
 a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro  
 dipendente, nella misura del 75% dopo la detrazione  
 dell'aliquota per ogni figlio.

La COOPERATIVA si impegna a fornire al Comune di  
 San Donato Milanese nel momento in cui verranno  
 da essa concretamente individuati i soci che bene-  
 ficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi,  
 i documenti comprovanti che gli stessi hanno i re-  
 quisiti sopra elencati.

ART. 9:

per la violazione o l'inadempimento degli obblighi  
 convenzionalmente assunti dalla COOPERATIVA dovrann

*Vertical handwritten notes on the left margin:*  
 Stefano Pondero  
 Enrico Lorenzini  
 Nicola Lorenzini - Costa



OBBLIGHI  
 CONVENZIONALI

no applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

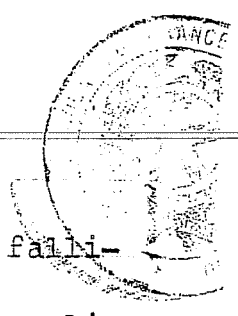
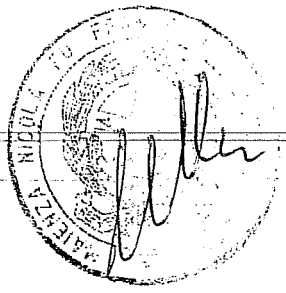
A) la risoluzione del contratto di trasferimento dell'area:

1) qualora la COOPERATIVA non proceda all'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 il completamento delle opere in questione;

2) qualora la COOPERATIVA realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;

3) qualora si verificchino modifiche negli scopi istituzionali della COOPERATIVA e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di San Donato Milanese al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla COOPERATIVA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4) qualora la COOPERATIVA ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento



residenziale è stato realizzato;

5) qualora si verifici lo scioglimento o il fallimento della COOPERATIVA prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

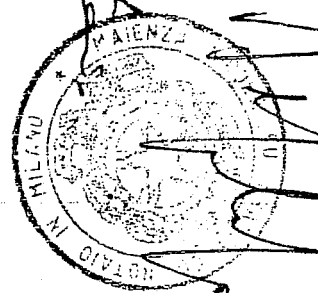
6) qualora la COOPERATIVA non provveda all'integrale pagamento, delle somme determinate ai precedenti artt. 2 e 3 nei termini ivi previsti;

7) qualora sia stata notificata al Comune di San Donato Milanese a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di credito che avesse concesso alla COOPERATIVA Mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza della COOPERATIVA medesima o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La risoluzione è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di S. Donato Milanese e dell'Assemblea del CIMEP, da trasciversi a spese del Comune di S. Donato Milanese e da notificarsi nelle forme di rito sia alla COOPERATIVA o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati.

B) L'applicazione alla COOPERATIVA di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi

*Stefano Padaro*  
*Stefano Padaro*  
*Stefano Padaro*  
*Stefano Padaro*





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

ART. 10:

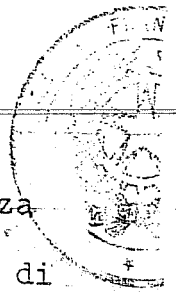
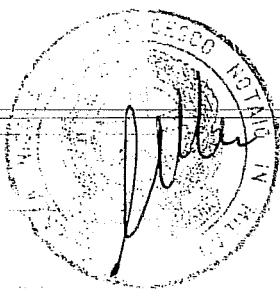
le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il CIMEP al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 11:

spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della COOPERATIVA, la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 12:

la presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la COOPERATIVA, mentre viene sottoscritta dal Comune di San Donato Milanese e dal CIMEP con riserva delle approvazioni di legge per



essa dovute.

Postilla n.1) - Si aggiungono le parole: "in forza di delega rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di San Donato Milanese, che in copia conforme all'originale, trovasi allegata sotto la lettera "N" al mio precedente atto in data 10.2.1981 n.2971/172 Rep., e".

Postilla n.2) - Si cancellano due parole: "l'inizio ne" e si sostituiscono con le parole: "l'inizio".

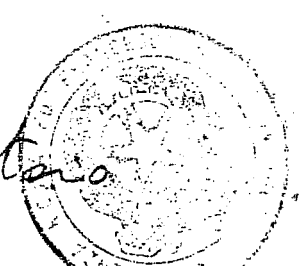
Postilla n.3) - Si aggiunge una parola: "si".

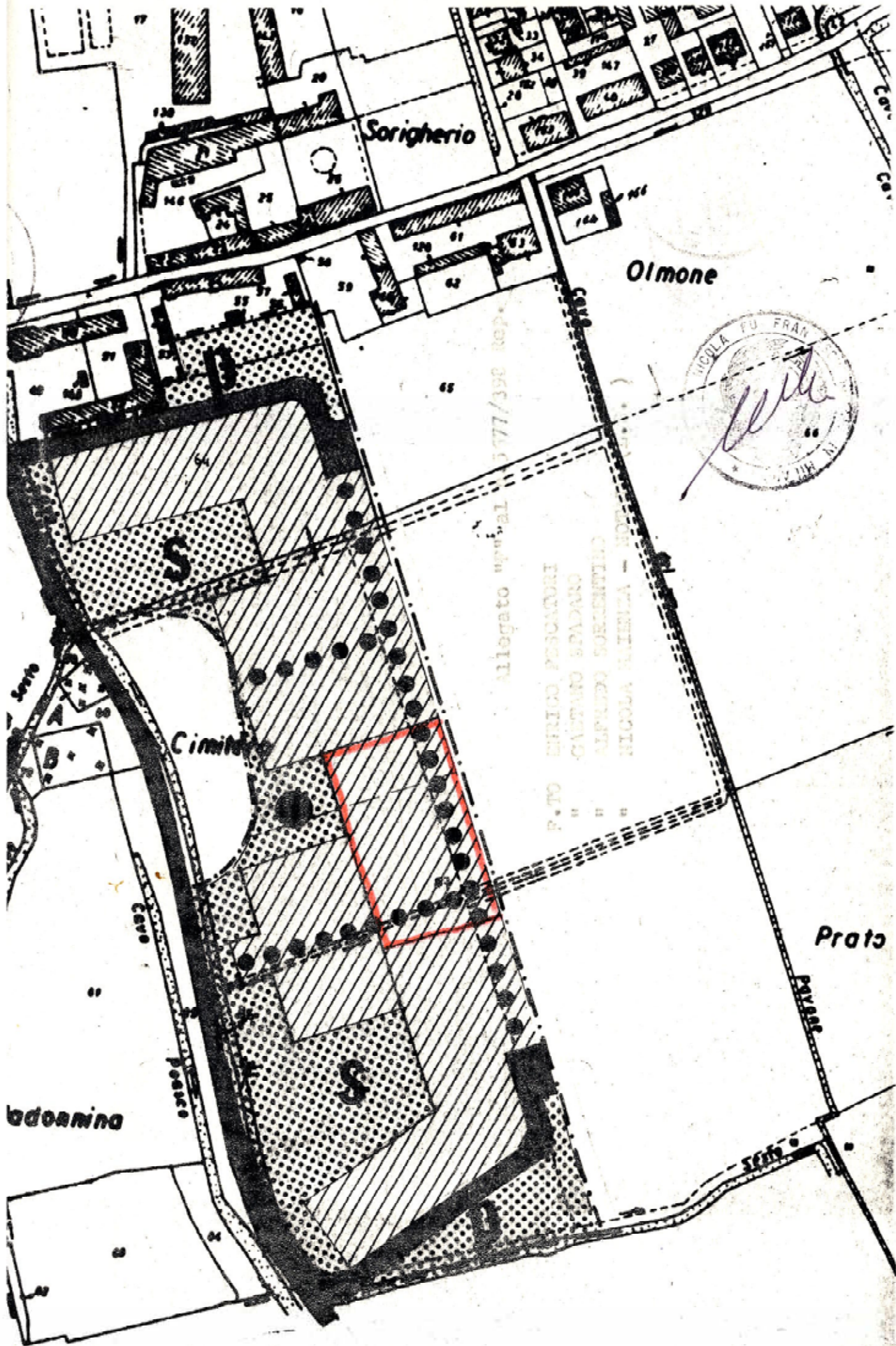
Sono tre postille.

Il presente atto è stato pubblicato mediante lettura da me datane ai componenti, i quali lo approvano e lo sottoscrivono perchè conforme alla volontà manifestata.

E' stato scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici ai sensi di legge, in cinque fogli, di cui si sono occupate pagine diciassette per intero, oltre la presente per righe ventuno.

*Eugenio Isotta*  
*Alfredo Spolero*  
*Alfredo Spolero*  
*Micaela Luosera - lettoro*





Sorigherio

Olmone

Cimito

Prato

Adomino

Allegato n° 1 al 577/398 rep.

- P. TO ENRICO PESCATORE
- " " GAETANO SPADARO
- " " ALFONSO SORIENTINO
- " " NICOLA RIZZINZA - MOD.

