

Dott. Michele Zanuso
Dott. Sergio Casali

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

20121 Milano - Via Gesù, 19

Telef. 790607 - 790704

N. 210.266/21.193 di repertorio

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

LEGGE 22.10.1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI S. DONATO MILANE-

SE - IL C.I.M.E.P. E LA EDILDA - EDILIZIA LOMBARDA S.P.A. PER

LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SU-

PERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA

CONSORTILE PER LA EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN

TERRITORIO DEL COMUNE DI S. DONATO MILANESE -LOTTO

SD/11-34.



Repubblica Italiana

21 dicembre 1982

L'anno millenovecentoottantadue, il giorno ventuno del mese di dicem-
bre.

In Milano, negli uffici del C.I.M.E.P. siti in Via Pirelli numero
30.

Avanti a me dott. Michele Zanuso, Notaio in Milano, iscritto presso il
Collegio Notarile di Milano.

Personalmente comparsi i signori:

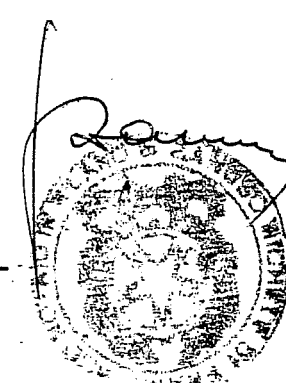
1) ENRICO PESCATORI, nato a Corsico il 20 gennaio 1930,

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 Popolare, in
proseguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecuzione della deliberazione n.

565 del 20/7/1982 (C.R.C. n. 70516 in data 25/8/1982) allegata in



2
copia autentica al presente atto sotto la lettera "A";

2) Cav. GAETANO SPADARO, nato a Gerace il 1° gennaio 1925,
domiciliato per la carica in San Donato Milanese,

il quale interviene nella Sua qualità di Assessore Delegato del Comune di s. Donato Milanese, giusta nomina del Sindaco in data 7 agosto 1980 n. 9014 Prot., che in copia autentica qui si allega sotto la lettera "B", in esecuzione della deliberazione n. 81 assunta dal Consiglio Comunale in data 7/7/1982 (C.R.C. n.69076 in data 14/7/1982) allegata in copia al presente atto sotto la lettera "C".

3) geom. GIUSEPPE DE ZAN, nato a San Vendemmiario il 20 dicembre 1915, domiciliato per la carica in Milano, Via Sardegna n. 39,

il quale interviene nella sua qualità di Presidente della "EDILDA - EDILIZIA LOMBARDA S.p.A." con sede in Milano, Via Sardegna n. 39, in prosieguo denominata "Impresa" munito dei più ampi poteri per quanto infra.

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 e Popolare approvato con D.M. 28 aprile 1971 n. 260 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) che con deliberazione in data 17.7.1981 n. 486 il C.I.M.E.P., ha

individuato, d'intesa con il Comune di S. Donato Milanese, la Impresa quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/11-34 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 16.897;

d) che con deliberazione in data 30.3.1973 n. 27 (C.R.C. n. 21862 in data 17.4.73) l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la 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 C.I.M.E.P. 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, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.I.M.E.P. ha in corso di acquisizione, mediante asproprio, aree a parte del lotto SD/11-34 in esse compresa quella da concedersi in diritto di superficie alla Impresa;

g) che da indagini effettuate dal Comune di S. Donato Milanese il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/11-34 risulta essere il seguente:

- opere di urbanizzazione primaria £. 210.000.000.=
- opere di urbanizzazione secondaria £. 560.000.000.=

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo Presidente

4
il quale egisce in esecuzione della deliberazione sopracitata

CONCEDE

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Impresa ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22.10.1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 3.967 circa a parte del lotto SD/11-34 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "D".

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

Foglio n. 4 - mappale 7 parte -

Coerenze:

a nord: Via A. Moro e restante parte mapp. 7;

ed est, a sud e ad ovest: restante parte mapp. 7.

Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con effetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte del C.I.M.E.P. e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima.

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.

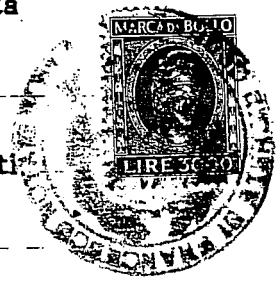
Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con le seguenti servitù:

a) attiva, di passo pedonale e carraio, attraverso le aree - ed alle quote - indicate con bordo giallo sulla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "E";

b) passiva, di passo pedonale e carraio, attraverso le aree - ed alle

5

quote - indicate con bordo verde sulla medesima planimetria allegata sotto la lettera "E".



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

ART. 1

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

ART. 2

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo, la Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato Milanese a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, un edificio, in parte, destinato ad abitazioni di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 16.897, i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10, ed, in parte, destinato ad attrezzature commerciali, per una superficie utile di mq. 421,72 e commerciale di mq. 452,20.

ART. 3

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

Ramy

Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

Il concessionario e i suoi aventi causa si obbligano a conservare in

6

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 "D" è stato convenuto dalle parti in £. 50.670.000.= corrispondenti al costo presunto di esproprio (£. 6.000.= al mq.) dell'area residenziale concessa 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. 6.445.

La suddetta somma di £. 50.670.000.= sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Impresa o suoi aventi causa 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 £. 50.670.000.= viene ora versata dalla Impresa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.

ART. 5

Relativamente alla parte di edificio destinata ad abitazioni, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Impresa deve versare al Comune di S. Donato Milanese le seguenti somme:

- a) £. 80.260.750.= corrispondenti a £. 4.750.= al mc. edificabile per le opere primarie, salvo conguaglio;
- b) £. 109.492.560.= corrispondenti a £. 6.480.= al mc. edificabile per

le opere secondarie.

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

£. 47.438.328.= già pagati il 12/10/82 quietanza n. 651 e 652;

£. 47.438.328.= entro 6 mesi da tale data;

£. 47.438.328.= entro 12 mesi da tale data;

£. 47.438.328.= entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 5 BIS

L'Impresa si obbliga a sistemare le aree libere in conformità al progetto unitario approvato per l'intero lotto SD/11-34

Tale progetto, redatto dagli architetti D'Aronzo e Zampieri e costituito dalla relazione e dagli elaborati contrassegnati con i numeri 003, 004, 005 e 006, è stato approvato dal Comune di S. Donato Milanese ed è stato sottoscritto da tutti gli assegnatari delle aree residenziali del lotto SD/11-34.

I suddetti elaborati tecnici saranno allegati a costituire parte integrante dei progetti edilizi oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di S. Donato Milanese ai singoli operatori.

L'occupazione dell'edificio realizzando in attuazione della presente convenzione sarà consentita solo dopo che saranno state realizzate le sistemazioni delle aree libere in conformità al progetto sopraindicato.

ART. 5 TER

Relativamente alla parte di edificio destinata a negozi, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima-

8
ria e secondaria, la Impresa deve versare al Comune di S. Donato Milanese la somma di £. 19.518.760.= corrispondente a £. 43.164 al mq. di superficie lorda di pavimento (mq. 452,20).

Il versamento di tale somma è avvenuto ed avverrà come segue:

£. 4.879.690.= già pagati il 12/10/1982 quietanza n. 650;

£. 4.879.690.= entro 6 mesi da tale data;

£. 4.879.690.= entro 12 mesi da tale data;

£. 4.879.690.= entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 6

La Impresa, dato atto di aver conseguito prima d'ora il possesso dell'area concessa in diritto di superficie nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato Milanese si impegna:

a) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di S. Donato Milanese n. 1 edificio in parte destinato ad abitazioni del volume di mc. 16.819 ed in parte destinato ad attrezzature commerciali per una superficie lorda di pavimento di mq. 452,20 avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegate al presente atto sotto la lettera "F" e la lettera "G".

b) ad ultimare la costruzione dell'edificio entro 24 mesi dalla data dell'inizio lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati oggi.

I lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi da parte della Impresa con l'intervento di un rappresentante



del Comune di S. Donato Milanese; tale verbale dovrà essere inviato al Comune medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura della Impresa stessa.

Qualora il verbale di ultimazione lavori non venisse redatto per assenza del rappresentante del Comune entro il 15° giorno dalla presentazione di apposita richiesta scritta da parte della Impresa al Comune di S. Donato Milanese, i lavori si intenderanno ultimati al 15° giorno successivo alla data di presentazione della richiesta stessa, facendo fede in tal caso, ai soli fini del riconoscimento della percentuale di incremento per riduzione tempi di realizzazione dell'edificio, la dichiarazione dell'Impresa medesima.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato dal Comune di San Donato Milanese, a richiesta della Impresa 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 eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

ART. 7

L'Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese a cedere gli alloggi e i negozi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato sotto la lettera "H"

Sin da ora, fra le parti, si conviene che il costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti sopra allegato:

10

a) 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 '81 a quello precedente l'inizio dei lavori;

b) potrà essere aggiornato per effetto del riconoscimento di una percentuale di incremento in funzione della riduzione dei tempi di realizzazione dell'edificio nella misura di:

b1) 8% per lavori ultimati entro il 14° mese naturale e consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b2) 5,5% per lavori ultimati entro il 15° mese naturale e consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b3) 3% per lavori ultimati entro il 16° mese naturale consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Infine, nell'ipotesi che l'impresa pattuisca il trasferimento di uno o più alloggi 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 tra l'ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione: tali interessi non potranno essere superiori al tasso di sconto aumentato di tre punti.

Il suddetto prezzo di cessione potrà, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione dei prezzi del costo di costruzione, come

indicato al successivo art. 8.

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi e dei negozi da realizzare, 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 e dei negozi a costruzione ultimata.

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

ART. 8

Al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi e dei negozi 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 al punto a) dell'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora i lavori venissero ultimati dopo il suddetto termine, la revisione prezzi sarà riconosciuta esclusivamente per il periodo

12

intercorrente dall'inizio dei lavori al 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione:

$$Qfx = \left(1 + \frac{Ix - Ii}{12} \right) Qx$$

dove:

Qfx = valore finale al mese x della quota revisionata;

Qx = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota complessiva divisa per i mesi intercorsi:

a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine;

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

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

ART. 9.

Gli alloggi 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 10 anni dalla data di prima cessione.

Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma, la cessione degli alloggi 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 e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

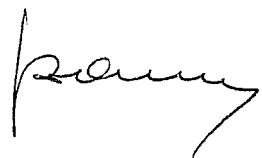
- da 10 a 20 anni fino al 10%
- da 20 a 30 anni fino al 20%
- oltre 30 anni fino al 30%.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte dell'Impresa o dei suoi aventi causa comporterà la applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

ART. 9 BIS

I trasferimenti in proprietà delle superfici ad uso commerciale successivi alla prima cessione sono consentiti in qualsiasi momento ma dovranno avvenire ad un prezzo da determinarsi con la metodologia di calcolo già descritta al precedente art. 9.



ART. 10

Gli alloggi che l'Impresa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:



14

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 quelli dei componenti

il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o

contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 457/78

e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 10%, sia che concerrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

È vietato il trasferimento in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

L'Impresa si impegna a fornire al Comune di San Donato Milanese nel momento in cui verranno da essa ceduti i singoli alloggi, i documenti comprovanti che le persone acquirenti hanno i requisiti sopra elenca-

ti.

15

Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il compromesso debitamente registrato.

ART. 10 BIS

L'Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S.

Donato Milanese a cedere in proprietà a persone fisiche e/o giuridi-

che, aventi i requisiti di legge, le superfici ad uso commerciale

realizzando sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo

unitario per metro quadrato di superficie "commerciale" indicato nel

piano di ripartizione dei capitali investiti che è allegato al

presente atto sotto la lettera "H".

Il suddetto prezzo di cessione, limitatamente al costo di costruzione

indicato, potrà essere aggiornato e revisionato con i criteri di cui ai

precedenti art. 7 e 8.

ART. 10 TER

Le superfici ad uso commerciale potranno essere utilizzate alle seguenti condizioni:

a) che le attività merceologiche siano conformi al piano per il commercio approvato dal Comune di San Donato Milanese;

b) che le attività merceologiche siano individuate seguendo l'ordine prioritario di cui ai seguenti criteri:

1) trasferimento di attività già in atto sul territorio del Comune di San Donato Milanese;

2) mutamento di attività, da ambulante a fisso, svolte da cittadini residenti nel Comune di San Donato Milanese;

16

3) nuove attività commerciali autorizzate a persone fisiche e/o giuridiche che abbiano la residenza e/o la sede nel Comune di San Donato Milanese;

4) nuove attività commerciali autorizzate a persone fisiche e/o giuridiche che abbiano la residenza e/o la sede in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.

ART. 10 QUATER

Le superfici ad uso commerciale realizzate dall'Impresa potranno anche essere, sia dalla stessa come dalle persone fisiche e/o giuridiche acquirenti, in tutto o in parte locata in qualsiasi momento. E' vietata in ogni caso la sublocazione.

Il canone di locazione delle suddette superfici ad uso commerciale è stabilito nella misura massima del 10% annuo del prezzo di prima cessione determinato ai sensi del precedente art. 10 bis.

A tale canone si aggiungono le spese di manutenzione ordinaria e di gestione che dovranno essere motivate e documentate dal locatore sulla base di un piano di gestione annuale.

Per quanto concerne l'adeguamento del canone stesso esso è automaticamente agganciabile alle revisioni del prezzo iniziale di prima cessione così come determinato ai sensi del precedente art. 10 bis.

ART. 10 QUINQUE

Per quanto riguarda gli eventuali contratti di locazione si fa riferimento alle norme, in quanto compatibili con quelle della presente convenzione, contenute nel titolo I capi I e II della legge n. 392/1978.

Relativamente alla disciplina delle eventuali controversie fra locatore

17
e conduttore si fa riferimento alle disposizioni del titolo I capo III

della citata legge n. 392/1978.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

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

1) qualora l'Impresa non proceda alla ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio 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 l'Impresa 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 verifichino modifiche nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di San Donato Milanese al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla Impresa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4) qualora la Impresa ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale e commerciale è stato realizzato;

5) qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento della Impresa



Ramy

18

prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

6) qualora la Impresa non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate ai precedenti artt. 4, 5, 5 bis e 5 ter, nei termini ivi previsti;

7) qualora sia stata notificata al Comune di San Donato Milanese a mezzo ufficiale giudiziario, ed istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso alla Impresa mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Impresa medesima o -dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di S. Donato Milanese e dell'Assemblea del C.I.M.E.P., da trasciversi a spese del Comune di San Donato Milanese e da notificarsi nelle forme di rito sia alla Impresa o suoi aventi causa sia agli eventuali interessati.

B) L'applicazione alla Impresa di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% 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 decadenza della concessione.

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

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la

19

Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il

C.I.M.E.P. al diritto di ipoteca legale ed esonerando il signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione,

ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della

Impresa la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 14

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.

Di questo atto io Notaio, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Omessa la lettura degli allegati per volontà espressami dai comparenti stessi.

Dattiloscritto da persona

di mia fiducia e dalla stessa completato, consta il presente atto di cinque fogli ed occupa diciannove intere facciate e parte della ventesima.

F.to : ENRICO PESCATORI

" GAETANO SPADARO

" GIUSEPPE DE ZAN

" DOTT. MICHELE ZANUSO Notaio L.S.

C. I. M. E. P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

20124 MILANO - VIA PIRELLI, 20

IL SEGRETARIO GENERALE

N. 565 reg. Del.

N. 4433 di Prot. del 22.7.1982

Convocazione 1^a

Seduta Pubblica

ESTRATTO DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL CONSORZIO

L'anno millenovecento ottantadue addi venti del mese di luglio

alle ore diciassette in Milano

sotto la presidenza del Sig. Enrico Pescatori

Presenti i rappresentanti degli Enti membri: Pescatori Enrico (Amministrazione Provinciale); Tarsio Michele (Arcore); Tagliabue Luigi (Assago); Ronco Angelo (Bellinzago L.); Monguzzi Franco (Biassono); Sgaramella Vincenzo (Boillate); Errante Michele (Bresso); Sioli Maurilio (Brugherio); Pecchia Mario (Buccinasco); Galli Aldino (Bussero); Andreoni Franca (Cambiago); Montonati Alessandro (Caponago); Galbiati Carlo (Carugate); Anelli Angelo (Casarile); Calloni Floriano (Cavenago); Scianni Francesco (Cesano Maderno); Trezzi Vittorio (Cinisello Balsamo); Bertolazzi Osvaldo (Cologno Monzese); Mauri Renato (Concorezzo); Barbieri Albino (Corsico); Marelli Camillo (Cusano Milanino); Balzarotti Angelo (Gaggiano); Rotondi Giuseppe (Gessate); Mazzoleni Antonio (Gorgonzola); Saini Achille (Gudo Visconti); Giambelli Federico (Lacchiarella); Fortunati Angelo (Limbiate); Gusmaroli Angelo (Locate Triulzi); Giudice Roberto (Mediglia); Capone Angelo (Milano); Galbiati Giuseppe (Monza); Agostinelli Giampaolo (Muggiò); Palermo Tullio (Novate Milanese); Marchetto Franco (Noviglio); Tarenzi Giuseppe (Opera); Colzani Ambrogio (Paderno Dugnano); Timini Angelo (Pantigliate); Di Risio Vincenzo (Pero); Panizza Giorgio (Peschiera Borromeo); D'Attoma Livio (Pessano c/Bornago); Caruso Alberto (Pioltello); Anile Salvatore (Rozzano); Spadaro Gaetano (San Donato Milanese); Cassani Armando (Sedriano); Massimini Carmine (Senago); Lattisi Ruggero (Sesto San Giovanni); Lissoni Marco (Settala); Fontana Pietro (Vermezzo); Viola Mario (Vernate); Lombardi Flavio (Vignate); Malegori Gerardo (Villa Santa); Citterio Luigi (Vimercate); Martino Walter (Vimodrone); Salvatori Ferdinando (Vizzolo Predabissi); Amici Mario (Cesate).

Assenti i rappresentanti degli Enti membri di: Agrate Brianza, Arese, Bareggio, Basiglio, Bovisio Masciago, Burago Molgora, Carpiano, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cesano Boscone, Cormano, Cornaredo, Desio, Dresano, Garbagnate, Lainate, Liscate, Lissone, Macherio, Melegnano, Merlino, Nova Milanese, Ornago, Paullo, Pieve Emanuele, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, San Giuliano, Segrate, Settimo Milanese, Trezzano sul Naviglio, Vanzago, Varedo, Veduggio al Lambro, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Raffaella Marchesi.

in complesso si hanno i seguenti risultati: presenti N. 55 assenti N. 37

Pertanto la seduta è legale.

OMISSIS

OGGETTO: Concessione in diritto di superficie alla Edilda-Ed. Lomb. S.p.A. di un'area a parte del lotto SD/11-34 del P.E.E.P. consortile. Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di S. Donato M. e la Edilda-Ed. Lombarda S.p.A. per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.

RELAZIONE

CD/ml

- Oggetto: - Concessione in diritto di superficie alla Edilda-Ed.Lomb.S.p.A. di un'area a parte del lotto SD/11-34 del P.E.E.P. consorzi le.
- Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di S. Donato M. e la Edilda-Ed.Lombarda S.p.A. per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.

On.le Assemblea,

codesto organo con deliberazione in data 17.7.1981 n. 486 ha individuato, d'intesa con il Comune di S. Donato M. ----- la Impresa Edilda ----- quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/11-34 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 16.897.

Il Consorzio, per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consorzi ha, in corso di acquisizione, ----- mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/11-34, in esse compresa quella che verrà messa a disposizione della Impresa Edilda.

Pur in pendenza di tale acquisizione, si propone di concedere in diritto di superficie alla Impresa Edilda ----- l'area già riservata alla Impresa ----- medesima per la realizzazione sulla stessa di un edificio di edilizia economica e popolare: l'area è indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A".

Tra il C.I.M.E.P., il Comune di S. Donato M. ----- e la Impresa Edilda ----- sono stati anche raggiunti gli accordi previsti dall'art. 35 della legge 865/71 che sono stati riportati nello schema di convenzione e nel piano finanziario allegati alla presente deliberazione sotto le lettere "B" e "C" dai quali emerge che la Impresa ----- opererà in diritto di superficie del suolo e in proprietà degli alloggi e dei negozi.

Richiamate le decisioni consorzi e comunali elencate nelle premesse del suddetto schema di convenzione si propone che codesta on.le Assemblea approvi la concessione in diritto di superficie alla Impresa Edilda -----

del'area residenziale di mq. 3.967 circa indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", nonché lo schema di convenzione ed il piano finanziario allegati al presente atto sotto le lettere "B" e "C".

Tale convenzione verrà stipulata per atto pubblico non appena la presente deliberazione avrà conseguito le approvazioni per legge previste.

Tutto ciò premesso, si propone che codesta on.le Assemblea

d e l i b e r i

- 1) di concedere in diritto di superficie alla Impresa Edilda-Ed.Lomb.S.p.A. l'area residenziale di mq. 3.967 ---- circa a parte del lotto SD/11-34 ---- indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", per un corrispettivo di L.50.670.000, con la precisazione delle servitù attive e passive indicate sulla planimetria allegata sotto la lettera "A1";
- 2) di approvare lo schema di convenzione ex art. 35 - 7° comma - della legge 865/71 ed il piano finanziario allegati alla presente sotto le lettere "B" e "C";
- 3) di autorizzare il Presidente del CIMEP a sottoscrivere la convenzione di cui sopra ed a porre in essere tutti gli atti necessari per dare alla presente decisione completa attuazione, in essi compresi quelli della esatta individuazione catastale dell'area da concedersi in diritto di superficie.

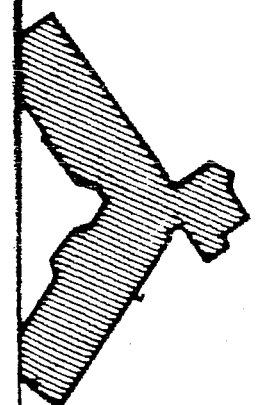
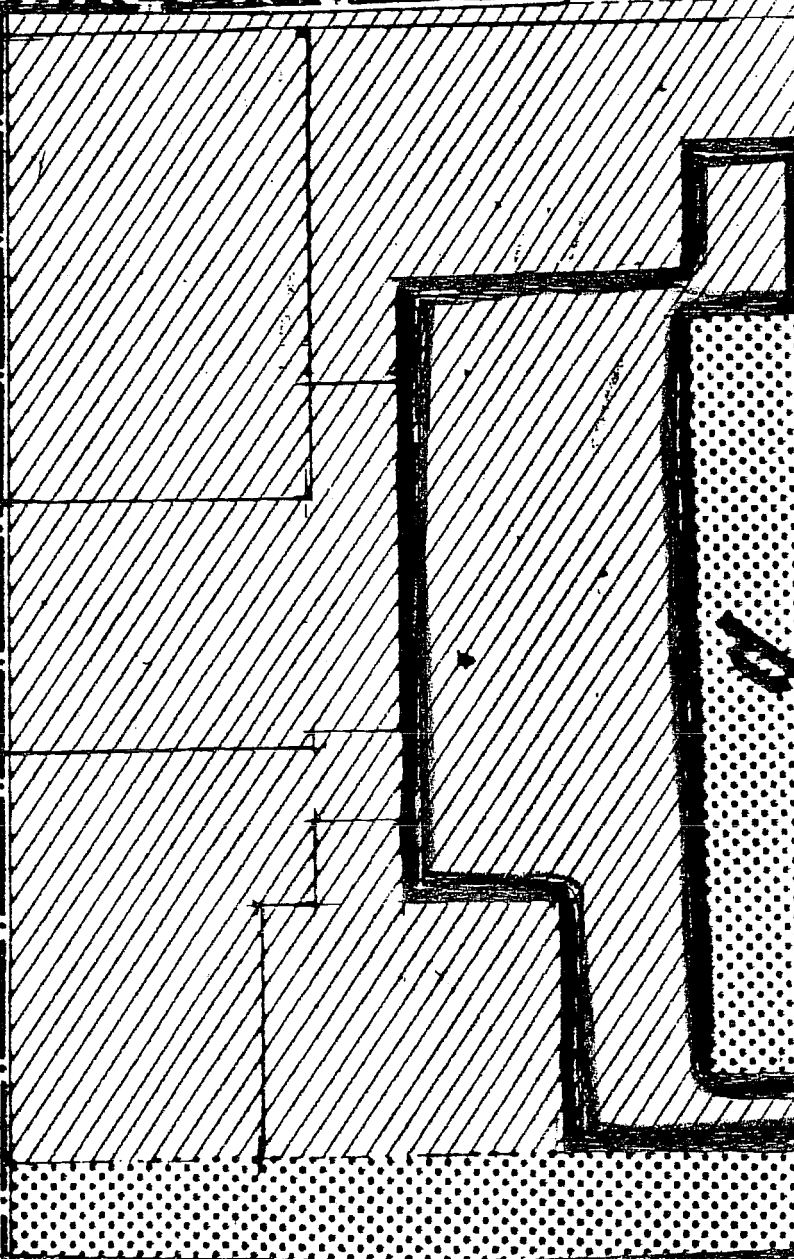
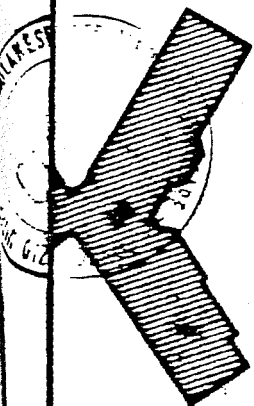
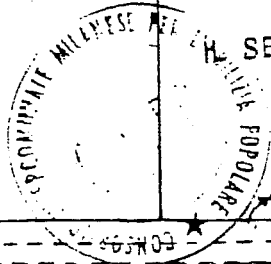
IL PRESIDENTE

F. lo E. PESCATORI

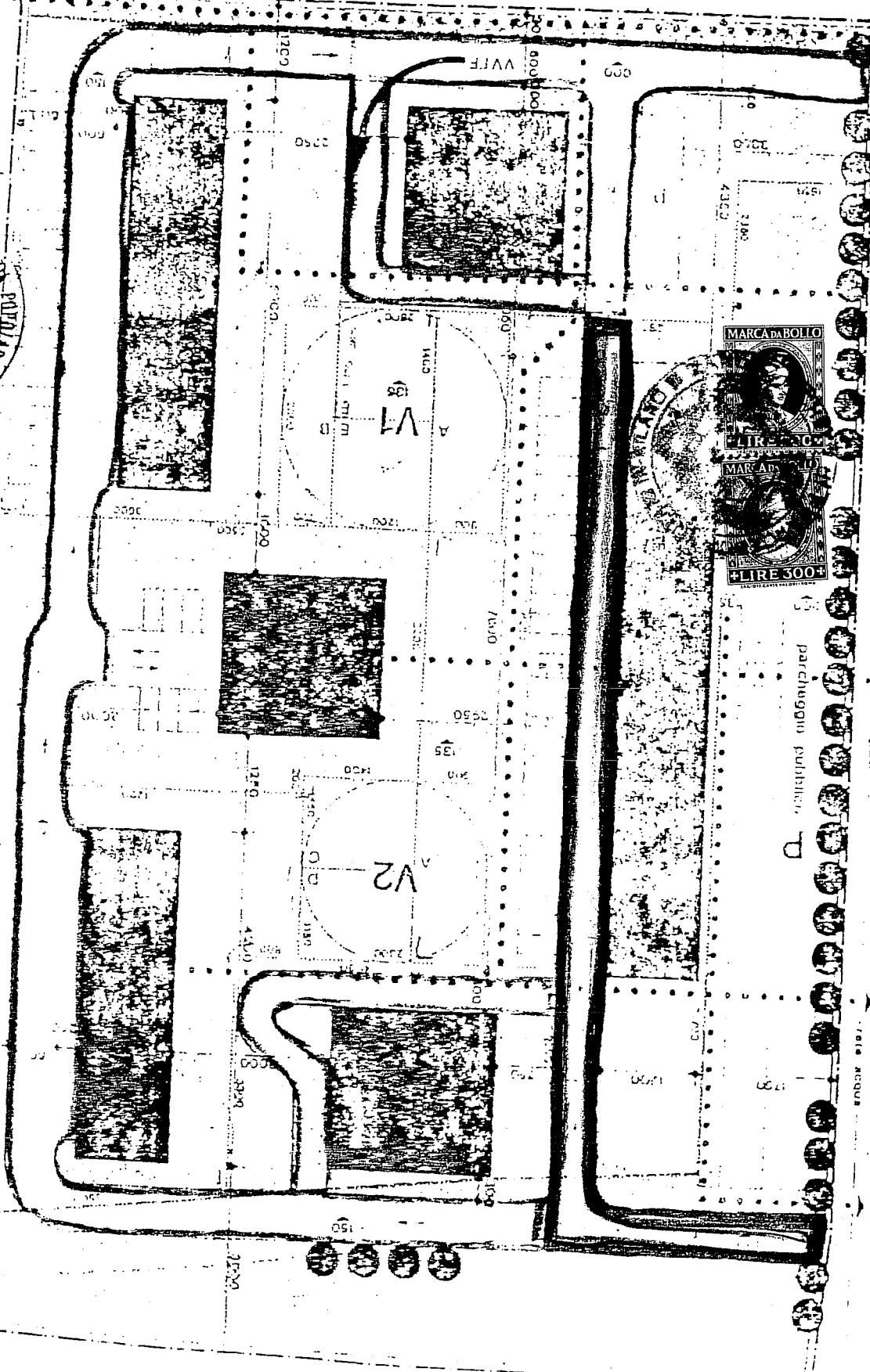
IL PRESIDENTE

F. lo E. PESCATORI

SECRETARIO GENERALE



SECRETARIA GENERALE IL PRESIDENTE
F. B. E. PESCATORI



VIA MILANO

parceggio pubblico esistente

parceggio pubblico



IL PRESIDENTE

F. lo E. PESCATORI

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.35 - 7° COMMA - DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI S.DONATO MILANESE

IL C.I.M.E.P. E LA EDILDA-EDILIZIA LOMBARDA S.P.A. PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER LA EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI S.DONATO MILANESE ----- LOTTO SD/11-34

IL SEGRETARIO GENERALE



L'anno _____
il giorno _____
nel mese di _____
avanti a me
notaio in _____
sono presenti i signori:

- 1) _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____
del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", in esecuzione della deliberazione n. _____ del (C.R.C.n. _____ in data _____) allegata in copia al presente atto sotto la lettera _____ ;
- 2) _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____ del Comune di S. Donato Milanese in esecuzione della deliberazione n. _____ assunta dal _____ in data _____ (C.R.C.n. _____ in data _____) allegata in copia al presente atto sotto la lettera _____ ;
- 3) _____ nato a _____
il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____ della Edilda-Edilizia Lombarda S.p.A. con sede in Milano-Via Sardegna 39, in prosieguo denominata "Impresa" giusta _____ del _____ che in _____ si allega sotto la lettera _____ .

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 M. ----- è aderente al C.I.M.E.P.;
- b) che in detto Comune è vigente il Piano di Zona consortile per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con D.M. 28 Aprile 1971 n. 260 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) che con deliberazione in data 17.7.1981 n. 486 il C.I.-M.E.P., ha individuato, d'intesa con il Comune di S. Donato M. la Impresa ----- quale futuro uten

te in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/11+34 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 16.897 ----- ;

- d) che con deliberazione in data 30.3.1973 n. 27 (C.R.C. n. 21862 in data 17.4.73) l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la 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 C.I.M.E.P. ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, il programma pluriennale ex art. 38 della legge 865/71, modificato dallo art. 1 della legge 27.6.1974 n.247;
- f) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.I.-M.E.P. ha in corso di acquisizione, mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/11-34 in esse compresa quella da concedersi in diritto di superficie alla Impresa -----;
- g) che da indagini effettuate dal Comune di S.Donato M.----- il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/11-34 risulta essere il seguente:
 - opere di urbanizzazione primaria L.
 - opere di urbanizzazione secondaria L.

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo il quale agisce in esecuzione della deliberazione in data n. (C.R.C.n. del)

C O N C E D E

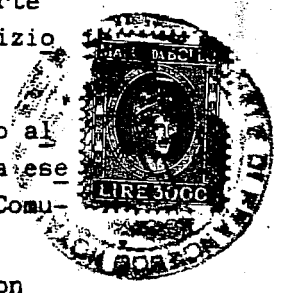
per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Impresa ai sensi dell'art.35 - 7° comma - della legge 22.10.1971 n.865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq.3.967 circa a parte del lotto SD/11-34 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera . Tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di S.Donato M. ----- come segue:

foglio n. mappale

- coerenze: a nord :
- ad est :
- a sud :
- ad ovest :

Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con ef





fetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte del C.I.M.E.P. e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima .

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.

Il diritto di superficie di cui sopra viene costituito con le seguenti servitù:

- a) attiva, di passo pedonale e carraio, attraverso le aree - ed alle quote - indicate con bordo giallo sulla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera ;
- b) passiva, di passo pedonale e carraio, attraverso le aree - ed alle quote - indicate con bordo verde sulla medesima planimetria allegata sotto la lettera ;

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

ART. 1

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

ART. 2

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo, la Impresa ----- si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato M. ----- a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, un edificio, in parte, destinato ad abitazioni di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc.16.897, i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art.10, ed, in parte, destinato ad attrezzature commerciali, per una superficie utile di mq.421,72 e commerciale di mq.452,20.

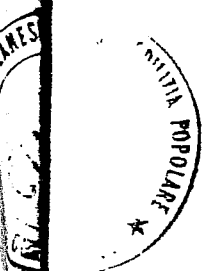
ART. 3

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

Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dello 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.

Rammy



ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato è stato convenuto dalle parti in L. 50.670.000 corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 6.000 al mq.) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 26,5 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq. 8.445

La suddetta somma di L. 50.670.000 sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Impresa o suoi aventi causa 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 L. 50.670.000 viene ora versata dalla Impresa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.

ART. 5

Relativamente alla parte di edificio destinata ad abitazioni, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Impresa deve versare al Comune di S. Donato M. le seguenti somme;

- a) L. 80.260.750 corrispondenti a L. 4.750 al mc. edificabile per le opere primarie; salvo conguaglio;
- b) L. 109.492.560 corrispondenti a L. 6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

- L. 47.438.328 al momento della stipulazione del presente atto e comunque al rilascio della concessione edilizia;
- L. 47.438.328 entro 6 mesi da tale data;
- L. 47.438.328 entro 12 mesi da tale data;
- L. 47.438.328 entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 5 BIS

L'Impresa si obbliga a sistemare le aree libere in conformità al progetto unitario approvato per l'intero lotto SD/11-34. Tale progetto, redatto dagli architetti D'Aronzo e Zampieri e costituito dalla relazione e dagli elaborati contrassegnati con i numeri 003, 004, 005 e 006, è stato approvato dal Comune di S. Donato M. ed è stato sottoscritto da tutti gli assegnatari delle aree residenziali del lotto SD/11-34.

I suddetti elaborati tecnici saranno allegati a costituire parte integrante dei progetti edilizi oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di S. Donato M. ai singoli operatori. L'occupazione dell'edificio realizzando in attuazione della presente convenzione sarà consentita solo dopo che saranno state realizzate le sistemazioni delle aree libere in conformità al progetto sopraindicato.

Relativamente alla parte di edificio destinata a negozi, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, la Impresa deve versare al Comune di S. Donato M. la somma di L. 19.518.760 corrispondente a L. 43.164 al mq. di superficie lorda di pavimento (mq. 452,20).

Il versamento di tale somma avverrà come segue:

- L. 4.879.690 al momento della stipulazione del presente atto e comunque al rilascio della concessione edilizia;
- L. 4.879.690 entro 6 mesi da tale data;
- L. 4.879.690 entro 12 mesi da tale data;
- L. 4.879.690 entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 6

La Impresa nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato M. 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 giorni da tale comunicazione;
- b) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di S. Donato M. n. 1 edificio in parte destinato ad abitazioni del volume di mc. 16.819 ed in parte destinato ad attrezzature commerciali per una superficie lorda di pavimento di mq. 452,20 avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegate al presente atto sotto la lettera ;
- c) ad iniziare la costruzione dell'edificio ----- entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di S. Donato M. ----- e comunque entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente convenzione;
- d) ad ultimare la costruzione dell'edificio ----- entro 24 mesi dalla data dell'inizio lavori.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte della Impresa con l'intervento di un rappresentante del Comune di S. Donato M.; tali verbali dovranno essere inviati al Comune medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura della Impresa stessa.

Qualora il verbale di ultimazione lavori non venisse redatto per assenza del rappresentante del Comune entro il 15° giorno dalla presentazione di apposita richiesta scritta da parte della Impresa al Comune di S. Donato M. -----, i lavori si intenderanno ultimati al 15° giorno successivo alla data di presentazione della richiesta stessa, facendo fede in tal caso, ai soli fini del riconoscimento della percentuale di incremento per riduzione tempi di realizzazione dell'edificio, la dichiarazione della Impresa medesima.

I termini di inizio e 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.

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 eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

ART. 7

L'Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese a cedere gli alloggi e i negozi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato sotto la lettera

Sin da ora, fra le parti, si conviene che il costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti sopra allegato :

- a) 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 '81 a quello precedente l'inizio dei lavori;
- b) potrà essere aggiornato per effetto del riconoscimento di una percentuale di incremento in funzione della riduzione dei tempi di realizzazione dell'edificio nella misura di:
 - b₁) 8% per lavori ultimati entro il 14° mese naturale e consecutivi dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - b₂) 5,5% per lavori ultimati entro il 15° mese naturale e consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - b₃) 3% per lavori ultimati entro il 16° mese naturale consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Infine, nell'ipotesi che l'Impresa pattuisca il trasferimento di uno o più alloggi 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 tra l'ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione: tali interessi non potranno essere superiori al tasso di sconto aumentato di tre punti.

Il suddetto prezzo di cessione potrà, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione dei prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. 8 .

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi e dei negozi da realizzare, un circostanziato piano finan

ziario 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 M. _____, i quali si riservano di verificare il costo finale degli alloggi e dei negozi a costruzione ultimata.

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

ART. 8

Al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi e dei negozi 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 al punto a) dell'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora i lavori venissero ultimati dopo il suddetto termine la revisione prezzi sarà riconosciuta esclusivamente per il periodo intercorrente dall'inizio dei lavori al 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione:

$$Qfx = qx \left(1 + \frac{Ix - Ii}{Ii} \right)$$

dove:

Qfx = valore finale al mese x della quota revisionata;

Qx = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota complessiva divisa per i mesi intercorsi:

a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

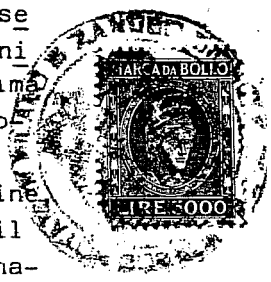
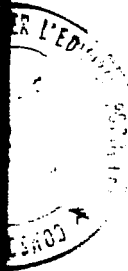
b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine);

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

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

ART. 9

Gli alloggi ceduti dalla Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di prima cessione.



Paeny

30

Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma, la cessione degli alloggi 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 e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dall'edificio, secondo la seguente tabella:
 - 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.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della Impresa o dei suoi aventi causa comporterà la applicazione delle sanzioni di cui al successivo art.11.

ART.9 BIS

I trasferimenti in proprietà delle superfici ad uso commerciale successivi alla prima cessione sono consentiti in qualsiasi momento ma dovranno avvenire ad un prezzo da determinarsi con la metodologia di calcolo già descritta al precedente art.9.

ART. 10

Gli alloggi che la Impresa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;
- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b): a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;
- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente pubblico;

31

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 10%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

E' vietato il trasferimento in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico).

L'Impresa si impegna a fornire al Comune di S. Donato M. nel momento in cui verranno da essa ceduti i singoli alloggi, i documenti comprovanti che le persone acquirenti hanno i requisiti sopra elencati.

Al fine di cui sopra si intende per cessione anche il comprato debitamente registrato.

ART.10 BIS

L'Impresa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato M. a cedere in proprietà a persone fisiche e/o giuridiche, aventi i requisiti di legge, le superfici ad uso commerciale realizzando sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo unitario per metro quadrato di superficie "commerciale" indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera

Il suddetto prezzo di cessione, limitatamente al costo di costruzione indicato, potrà essere aggiornato e revisionato con i criteri di cui ai precedenti art.7 e 8.

ART.10 TER

Le superfici ad uso commerciale potranno essere utilizzate alle seguenti condizioni;

- a) che le attività merceologiche siano conformi al piano per il commercio approvato dal Comune di S. Donato M.;
- b) che le attività merceologiche siano individuate seguendo l'ordine prioritario di cui ai seguenti criteri:
 - 1) trasferimento di attività già in atto sul territorio del Comune di S. Donato M.;
 - 2) mutamento di attività, da ambulante a fisso, svolte da cittadini residenti nel Comune di S. Donato M.;
 - 3) nuove attività commerciali autorizzate a persone fisiche e/o giuridiche che abbiano la residenza e/o la sede nel Comune di S. Donato M.;
 - 4) nuove attività commerciali autorizzate a persone fisiche e/o giuridiche che abbiano la residenza e/o la sede in uno dei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.

ART.10 QUATER

Le superfici ad uso commerciale realizzate dalla Impresa potranno anche essere, sia dalla stessa come dalle persone fisiche e/o giuridiche acquirenti, in tutto o in parte locate in qualsiasi momento.

32

E' vietata in ogni caso la sublocazione. ★
Il canone di locazione delle superfici ad uso commerciale è stabilito nella misura massima del 10% annuo del prezzo di prima cessione determinato ai sensi del precedente art.10 bis. A tale canone si aggiungono le spese di manutenzione ordinaria e di gestione che dovranno essere motivate e documentate dal locatore sulla base di un piano di gestione annuale. Per quanto concerne l'adeguamento del canone stesso esso è automaticamente agganciabile alle revisioni del prezzo iniziale di prima cessione così come determinato ai sensi del precedente art.10 bis.

ART.10 QUINQUE

Per quanto riguarda gli eventuali contratti di locazione si fa riferimento alle norme, in quanto compatibili con quelle della presente convenzione, contenute nel titolo I capi I e II della legge n.392/1978.

Relativamente alla disciplina delle eventuali controversie fra locatore e conduttore si fa riferimento alle disposizioni del titolo I capo III della citata legge n.392/1978.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

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

- 1) qualora la Impresa 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.Doanto M.----- avesse concesso alla medesima per l'inizio e il completamento delle opere in questione;
- 2) qualora la Impresa 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----- nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di S.Doanto M.----- al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla Impresa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 4) qualora la Impresa ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale e commerciale è stato realizzato;

- 33
- 5) qualora si verifici lo scioglimento o il fallimento della Impresa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;
- 6) qualora la Impresa non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate ai precedenti artt. 4, 5, 5 bis e 5 ter, nei termini ivi previsti;
- 7) qualora sia stata notificata al Comune di S. Donato M. a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso alla Impresa ----- mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Impresa medesima o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di S. Donato M. ----- e dell'Assemblea del C.I.M.E.P., da trasciversi a spese del Comune di S. Donato M. e da notificarsi nelle forme di rito sia alla Impresa o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati.

- B) L'applicazione alla Impresa di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% 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 decadenza della concessione.

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

ART. 12

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 ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13

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

ART. 14

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la Impresa mentre viene sottoscritta dal Comune di S. Donato M. ----- e dal C.I.M.E.P. con riserva delle approvazioni di legge per essa dovute.

F. lo E. PESCATO

PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI

IL PRESIDENTE

F. lo E. PESCATORI

Comune SAN DONATO MILANESE Lotto SD/11-34

Operatore EDILDA-Edilizia Lombarda S.p.A. Indirizzo Via Sardegna 39

20146 MILANO

Regime dell'area e degli alloggi:

AREA

1) diritto di superficie

2) proprietà

ALLOGGI

1) proprietà indivisa

2) proprietà divisa

S O M M A R I O

- A) - Dati tecnici riassuntivi dell'intervento
- B₁) - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati
- B₂) - Caratteristiche tipologiche degli alloggi
- C) - Piano economico preventivo
- D) - Piano finanziario preventivo
- E) - Piano di ammortamento preventivo
- F₁) - Prezzo di cessione per ogni tipo di alloggio e delle superficie ad uso commerciale.



A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

- superficie residenziale oggetto dell'intervento	mq.	3.967
- superficie coperta dal fabbricato	mq.	895
- superficie libera	mq.	3.072
- individuazione d'utenza	mc.	16.897
- volumetria oggetto di convenzione	mc.	16.897
- volumetria di progetto virtuale	mc.	16.819
- superficie "utile abitabile" (D.M.91/24.3.1981) degli alloggi	mq.	3.718,55
- superficie "commerciale" (=superficie lorda alloggio + 50% logge e balconi)	mq.	4.526,34
- superfici "nette non residenziali" (D.M.91/24.3.1981):		
. androni di ingresso o porticati liberi	mq.	763,29
. logge e balconi	mq.	274,40
. cantinole	mq.	179,88
. soffitte	mq.	-
. volumi tecnici	mq.	399,53
. centrali termiche	mq.	15,75
. altri locali a stretto servizio della residenza	mq.	-
- autorimesse o posti macchina al coperto	mq.	757,25
- superficie "complessiva " (D.M.91/24.3.1981;=superficie utile + 60% superfici nette non residenziali ed autorimesse o posti macchi na al coperto) degli alloggi	mq.	5.065
- appartamenti	n.	63
- autorimesse	n.	63
- superficie "utile" dei negozi	mq.	421,72
- superficie "commerciale" dei negozi	mq.	452,20
- superficie "utile" dei sottonegozi	mq.	252,32
- superficie "commerciale" dei sottonegozi	mq.	270,86

364

B1) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI:

IN LINEA		tipo fabbricato	CARATTERISTICHE FABBRICATI	
Corpo da 6	Corpo da 4	numero piani abitabili	SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI	
VARIABILE		numero alloggi per piano	cantinole mq.	
63		numero alloggi totale	soffitte mq.	
3.718,55		superficie utile abit. mq.	volumi tecnic mq.	
4.526,34		superficie commerciale mq.	centrale idrica mq.	
16.819		volumetria mc.	altri locali a stretto-ser- vizio della re- sidenza mq.	
763,29		androni di in- gresso o por- ticati liberi mq.	autorimesse e altri macchi- na aperti mq.	
274,40		logge e balconi mq.	NOTE	
179,88				
=				
399,53				
15,75				
=				
757,25				

B2) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

A	tipo di alloggio	N° alloggi totale	superficie utile abit.	superficie commerciale	totale superficie utile abit.	totale superficie commerciale	superficie logge e balconi	totale superficie logge, balconi	N° vani utili	totale vani utili	N° vani accessori	totale vani accessori	NOTE
A1	15	48,76	60,90	731,40	913,50	4,80	72,00	2	30	3	45		
B	15	48,96	58,72	733,40	880,80	=	=	2	30	3	45		
B1	12	65,67	79,26	788,04	951,12	4,35	52,20	3	36	4	48		
C	4	69,25	85,10	277,00	340,40	4,35	17,40	3	12	3	12		
C1	4	32,08	37,17	131,52	148,68	=	=	1	4	2	8		
D	4	42,66	52,24	170,64	208,96	4,35	17,40	1	4	2	8		
D1	4	99,52	120,32	398,08	481,28	4,80	19,20	4	16	4	16		
D2	3	96,69	120,32	290,07	360,96	4,80	14,40	4	12	4	12		
	2	98,70	120,32	197,40	240,64	4,80	9,60	4	8	4	8		

37

	RESIDENZA	NEGOZI
	complessivo	complessivo
1) - Costo di costruzione (Fondazioni - Elevazioni - Sistemazioni esterne - Allacciamenti)	L. 2.658.721.169	458.412.212
2) - Acquisizione area	L. 50.670.000	==
3) - Oneri di urbanizzazione:		
. primaria	L. 80.260.750	19.518.760
. secondaria	L. 109.492.560	
4) - Oneri complementari (Spese tecniche e generali - Prospezioni geognostiche - Spese promozionarie e commerciali - Oneri Finanziari - Tasse)	L. 228.704.864	61.377.512
5) - Imprevisti	L. 79.764.066	14.022.021
T O T A L E	L. 3.207.673.409	553.330.505



La somma di L.3.207.673.409 deve intendersi così ripartita:

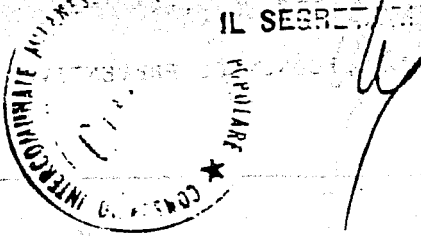
- L. 2.766.673.408 per alloggi;
- L. 441.000.000 per box.

Ne consegue che il prezzo di cessione

degli alloggi è di	L. 611.235	al mq. "commerciale"
quello dei box è di	L. 7.000.000	cadauno.
quello dei negozi	L. 941.630	al mq "commerciale"
e quello dei sottonegozi	L. 470.815	al mq "commerciale"

Ramy

D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:



38

TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo
Finanziamento di base:	
Mutuo fondiario CEE	1.400.000.000
Anticipo acquirenti:	2.361.003.914

E) - PIANO DI AMMORTAMENTO PREVENTIVO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	amm.to capitale + interessi %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
Finanziamento di base:	16	160.000
Mutuo fondiario CEE		
Anticipo acquirenti:	-	-

F1) - PREZZO DI CESSIONE PER TIPO DI ALLOGGIO E DEI NEGOZI E COMMERCIALI

F₁) - PREZZO DI CESSIONE PER TIPO DI ALLOGGIO E DEI NEGOZI E SOTTONEGOZI:

Tipo di alloggio	mq. utili di alloggio	mq. commerciali di alloggio	costo al mq. commerciale L.	costo alloggio L.	quota anticipo acquirenti	quota mutuo	quota annua ammortamento per milione	quota annua ammortamento
A	48,76	60,90	611.235	37.224.211	18.387.841	18.896.370	160.000	3.013.819
A1	48,96	58,72	"	35.891.719	17.729.623	18.162.096	"	2.905.935
B	65,67	79,26	"	48.446.486	23.931.368	24.515.118	"	3.922.418
B1	69,25	85,10	"	52.016.098	25.694.668	26.321.430	"	4.211.428
C	32,88	37,17	"	22.719.604	11.222.923	11.496.681	"	1.839.468
C1	42,66	52,24	"	31.930.916	15.773.084	16.157.832	"	2.585.253
D	99,52	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	5.954.396
D1	96,69	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	"
D2	98,70	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	"
BOX				7.000.000	7.000.000	-	-	-
negozi	421,72	452,20	941.630	425.805.086	425.805.086	-	-	-
sottonegozi	252,32	270,86	470.815	127.524.950	127.524.950	-	-	-

IL PRESIDENTE
F. lo E. PESCATORI



Il Presidente aveva in precedenza diramato l'allegata relazione.



IL SEGRETARIO GENERALE

te

40

La proposta del Presidente viene messa a votazione; al riscontro dei voti eseguitosi con l'assistenza dei designati scrutatori:

- | | |
|--------------------|--------------------------------------|
| - Tagliabue Luigi | - Sindaco del Comune di Assago |
| - Pecchia Mario | - Assessore del Comune di Buccinasco |
| - Malegori Gerardo | - Assessore del Comune di Villasanta |

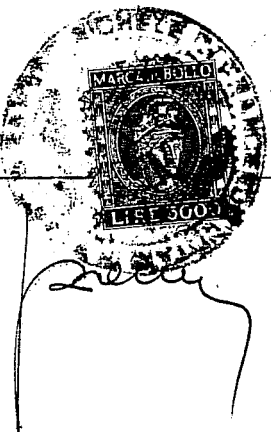
La proposta stessa risulta approvata, per alzata di mano
con voti favorevoli n. 55 contrari n. /
astenuti /

IL PRESIDENTE
f.to Enrico Pescatori

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Raffaella Marchesi

F₁) - PREZZO DI CESSIONE PER TIPO DI ALLOGGIO E DEI NEGOZI E SOTTONEGOZI:

Tipo di alloggio	mq. utili di alloggio	mq. commerciali di alloggio	costo al mq. commerciale L.	costo alloggio L.	quota anticipo acquirenti	quota mutuo	quota annua ammortamento per milione	quota annua ammortamento
A	48,76	60,90	611,235	37.224.211	18.387.841	18.836.370	160.000	3.013.819
A1	48,96	58,72	"	35.891.719	17.729.623	18.162.096	"	2.905.935
B	65,67	79,26	"	48.446.486	23.931.368	24.515.118	"	3.922.418
B1	69,25	85,10	"	52.016.098	25.694.668	26.321.430	"	4.211.428
C	32,88	37,17	"	22.719.604	11.222.923	11.496.681	"	1.839.468
C1	42,66	52,24	"	31.930.916	15.773.084	16.157.832	"	2.585.253
D	99,52	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	5.954.396
D1	96,69	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	"
D2	98,70	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	"
BOX				7.000.000	7.000.000	-	-	-
negozi	421,72	452,20	941,630	425.805,086	425.805,086	-	-	-
sottonegozi	252,32	270,86	470,815	127.524,950	127.524,950	-	-	-
21								



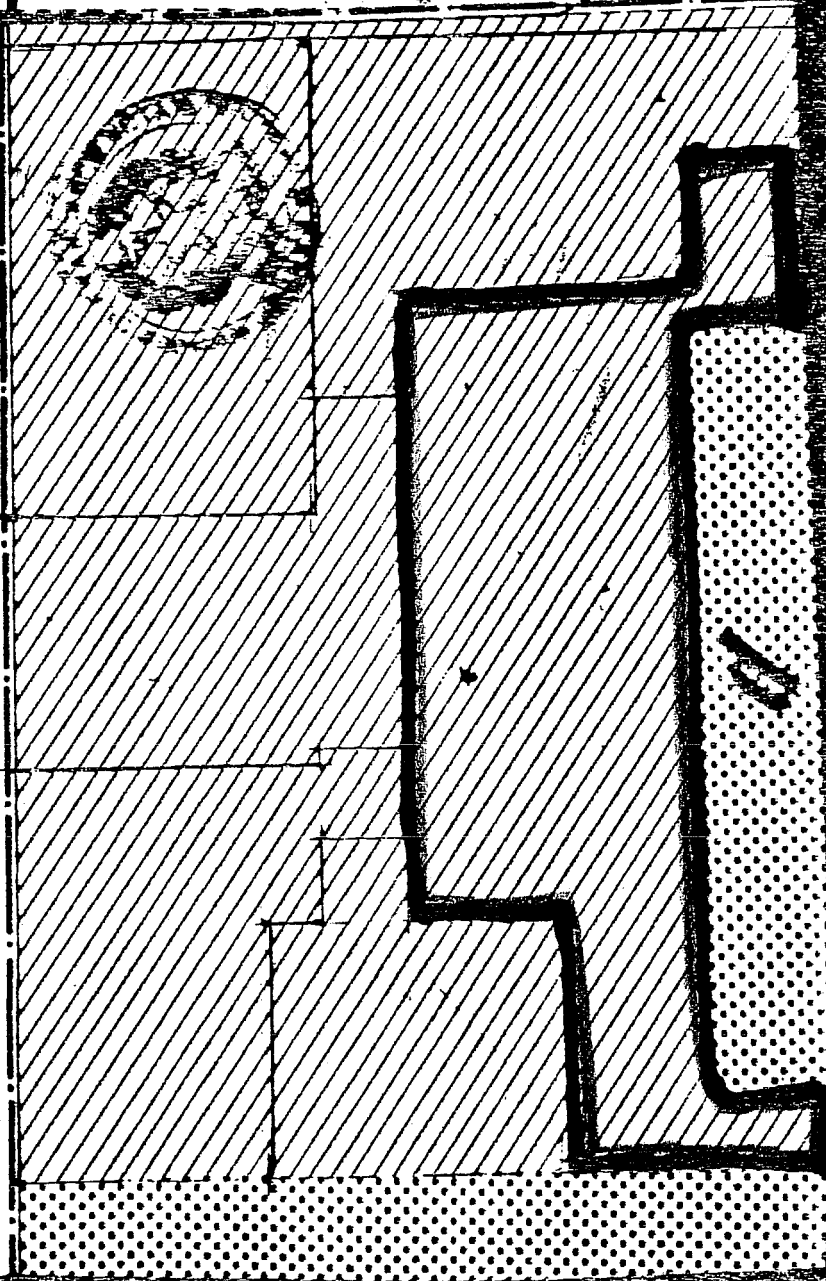
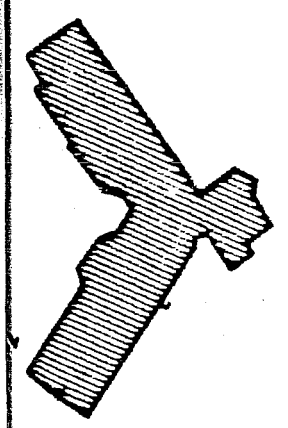
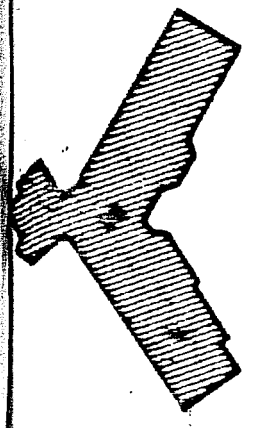
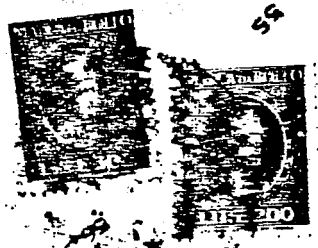
65

[Handwritten mark]

21193
di Repertorio

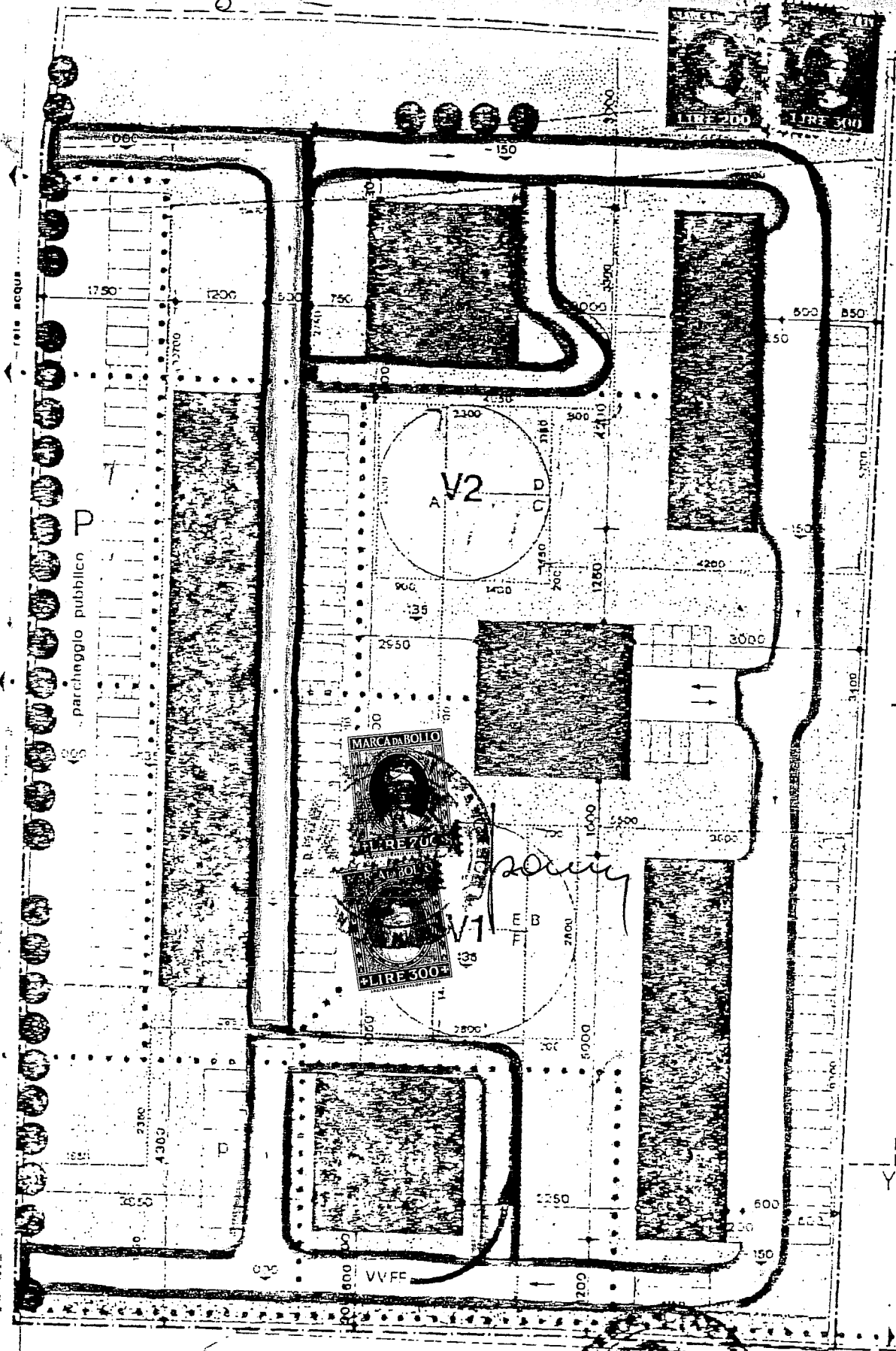
8

59



Handwritten signature or initials.

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or title.



P

parceggio pubblico esistente

P

rete acque

parceggio pubblico

rete telefono

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'Eugenio...' and 'G. P.'.

Allegato G del N. 210266/21193 di
DESCRIZIONE DELLE OPERE E FINITURE DEL COSTRUIENDO *Repertorio*
EDIFICIO IN VIA ANGELO MORO a S. DONATO MILANESE
LOTTO SD/11 - 34

A) SCAVI E FONDAZIONI

Scavi di sbancamento e parziali spinti fino alla profondità necessaria per realizzare le fondazioni di progetto, su pali.

B) STRUTTURA DELL'EDIFICIO

Fondazioni in calcestruzzo armato su pali; muri scale e rampe ripiani, vani ascensore in cls. armato, struttura portante dell'edificio travi e pilastri solai realizzati in modo tradizionale, con getto eseguito in opera.

C) MURATURE E TRAMEZZATURE

- 1) Tamponamento con pannelli prefabbricati in c.a. e controtamponamento in mattoni forati spess. cm 8 formante intercapedine coibentata.
- 2) Doppio tavolato in mattoni forati da cm 8 con interposto polistirolo spess. cm 2, a divisione alloggi.
- 3) Tramezzature interne agli alloggi eseguite in tavolato di mattoni forati da cm 8.

D) COPERTURA PIANA

- 1) Fascione di gronda eseguito con elementi prefabbricati in c.a.
- 2) Formazione pendenze in cemento cellulare e coibentazione in pannelli.
- 3) Manto impermeabile costituito da guaine con finitura superiore in graniglia.

[Handwritten signatures and initials]

E) INTONACI E FINITURE

68

- 1) Rivestimento facciata con intonaco resino-plastico
- 2) Intradosso balconi in c.a. a vista
- 3) Intonaco del tipo "PRONTO" per pareti verticali ingressi e vani scala finito con rivestimento plastico maiolicato opaco a buccia d'arancia.
- 4) Intonaco su superfici orizzontali degli ingressi e vani scala, del tipo "PRONTO" finito con tempera.
- 5) Intonaco su superfici verticali ed orizzontali dei locali alloggi, del tipo "PRONTO". Tinteggiatura a tempera dei soli plafoni.

F) ISOLAMENTI

- 1) Isolamento delle murature esterne - come da descrizione C-1
- 2) Isolamento del solaio di copertura come da esecuzione D-2.
- 3) Isolamento del solaio del piano terreno per le parti a porticato di opportuna coibenza applicato all'intradosso.
- 4) Applicazione alle finestre degli appartamenti di vetri doppi tipo vetrocamera, mm 3+6+3.
- 5) In generale saranno adottati tutti gli accorgimenti possibili per il contenimento dei consumi energetici e tali da soddisfare in pieno le richieste esigienziali della legge 375/76.

G) RIVESTIMENTI IN CERAMICA

Rivestimenti interni nelle cucine h \geq 1,50 (per la sola parete attrezzata) e nei bagni h = 1,65 eseguito con piastrelle di maiolica smaltata da cm 15x15, colori tenui correnti.

[Handwritten signatures and initials]

69

H) PAVIMENTI

- 1) Pavimento cantinole e locali di servizio in battuto di cemento liscio e bocciardato.
- 2) Pavimento bagni eseguito in piastrelle di ceramica 15x15.
- 3) Pavimento locali eseguito in marmettoni da cm 30x30, levigati e lucidati a piombo in opera.
- 4) Pavimento balconi e logge in piastrelle di grès rosso liscio da cm 7,5x15.
- 5) Zoccolino interno locali in legno sez. 7x1.
- 6) Pavimento atrii di ingresso in lastre di marmo Trani, come per la scala.

I) OPERE IN PIETRA NATURALE

- 1) Rivestimento pedate ed alzate gradini scala in marmo Trani.
- 2) Zoccolino da cm 10x1 per gradini e ripiani scala in marmo c.s.
- 3) Soglie piane per porte ascensori in marmo c.s.
- 4) Pavimento ripiani intermedi scala in marmo c.s.
- 5) Pavimento sbarchi ascensori ed atrii distribuzione alloggi in marmo Trani.
- 6) Pavimento zona a portico in quarzite a spacco.
- 7) Pavimento locali immondezzazio e depositi negozi in grès rosso 7,5x15.
- 8) Pavimento negozi piano rialzato in marmo Perlato di Sicilia

L) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

- 1) Serramenti delle finestre e porte finestre in alluminio anodizzato colore naturale od in ferro verniciato a fuoco tipo

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

70

Secco, completi di cassonetto con girullo coibentato e davanzi in lamiera di alluminio.

- 2) Avvolgibili in PVC completi di ogni accessorio.
- 3) Porte interne cieche, in legno rivestite in laminato plastico opaco od in legno abete verniciate a mezzo pastello complete di maniglia e serratura tipo Patent.
- 4) Portoncino di primo ingresso in legno tamburato rivestito in laminato plastico opaco od in legno impiallacciato mogano con serratura tipo Yale.

M) OPERE DA FABBRO

- 1) Parapetti balconi in profilati di ferro verniciati.
- 2) Parapetti scale in profilati di ferro verniciati.
- 3) Impennate in alluminio anodizzato colore naturale, con cristalli temperati per gli atrii al P.T. e negozi.
- 4) Porte delle cantinole del tipo in lamiera stampata.
- 5) Porte in ferro fodrate in lamiera per i rimanenti locali tecnologici.
- 6) Porte locali immondezzai in ferro a tenuta.
- 7) Serramenti delle scale in profilati di acciaio verniciati.

N) OPERE DA VETRAIO

- 1) Mezzi cristalli temperati per impennate p.t.
- 2) Vetrate isolanti termoacustiche per serramenti di facciata da mm 3-6+3.

O) VERNICIATURE

Verniciature opere in ferro con una mano di minio e due mani di vernice.

[Handwritten signatures and initials]

71

P) FOGNATURA E CANNE

- 1) Pluviali in PVC con bocchettoni in neoprene.
- 2) Colonne verticali di scarico acque cucine e bagni in PVC serie pesante, HT
- 3) Anello di fognatura suborizzontale, interno al fabbricato, realizzato in PVC serie pesante.
- 4) Canne tipo SHUNT a doppio condotto per batteria cucine ed impianti autonomi di riscaldamento.
- 5) Canne tipo SGHUNT od in lamiera per estrazione aria bagni ciechi, con elettroaspiratori in copertura.

I M P I A N T IQ) IMPIANTO ELETTRICO

Sarà eseguito secondo le norme C.E.I.

I contatori alloggi saranno installati in appositi locali al piano cantinato.

Ogni alloggio sarà provvisto di centralino di primaria marca.

In ogni appartamento saranno installate le seguenti prese di F.M. :

- N. 1 presa 15A + T in cucina
- N. 1 presa 15A + T in soggiorno
- N. 1 presa 15A + T nel corridoio
- Impianto campanello d'ingresso all'alloggio.

In corrispondenza della lavatrice e della lavastoviglie sarà installata una presa F.M. protetta localmente con interruttori bipolare con fusibili.

Oltre a quanto sopra, l'impianto elettrico in ogni alloggio avrà la seguente consistenza:

- nelle camere da letto:

un punto luce invertito o deviato e tre prese luce.

Handwritten signatures and initials:
Cub, G, R, and other illegible marks.

72

- nei soggiorni:

un punto luce interrotto e tre prese luce.

- nelle cucine:

un punto luce interrotto a soffitto, punto luce a parete, due prese luce.

- nei bagni:

un punto luce interrotto a parete e uno a soffitto, una presa luce, campanello d'emergenza.

- nelle anticamere e corridoi:

un punto luce deviato o invertito secondo necessità.

- nei ripostigli:

un punto luce interrotto.

I conduttori saranno isolati in PVC e infilati in tubi in PVC flessibili.

Frutti Bassani Ticino o equivalenti.

SERVIZI GENERALI

I locali immondezzi, centrale idrica, i locali contatori ed i corridoi delle cantinole saranno dotati di impianto luce separato da quello delle scale, con interruttore generale collocato sul quadro servizi generali e comandati (interrotti) in luogo.

Il quadro servizi generali sarà predisposto anche per accogliere le apparecchiature per impianti di ascensore e sarà installato all'interno di un locale contatori.

Le apparecchiature installate nei locali servizi, saranno di tipo stagno; la presa locale ascensore sarà di tipo antinfortunistico.

Illuminazione delle scale e degli atrii di ingresso, porticato e corsello boxes.

Sarà realizzata installando plafoniere complete di lampade fluorescenti da 20 Watt comandate da interruttore crepuscolare e/o interruttori devianti.

[Handwritten signatures and initials]

73

Impianto telefonico

In ogni scala saranno installati in apposite asole i montanti in PVC e le relative scatole di derivazione per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano.

L'impianto degli alloggi sarà completato con le necessarie scatole da incasso con un punto telefono posto in anticamera o soggiorno.

Tanto la posa dei tubi che quella delle cassette di raccordo sarà realizzata in piena osservanza delle disposizioni impartite dalla SIP.

Impianto portiere elettrico

Poichè il complesso non è dotato di portineria, ogni appartamento sarà collegato all'esterno mediante citofono.

Le impennate d'ingresso con pulsantiera citofoni di scala, saranno complete di serratura elettrica comandata da un pulsante installato nell'atrio scala e dal pulsante incorporato nell'apparecchio citofonico di ogni alloggio.

Impianto TV

Sulla copertura del fabbricato sarà installata un'antenna TV per la ricezione dei programmi nazionali (1°, 2°, 3°): derivazione con presa per TV nel soggiorno di ogni appartamento.

R) IMPIANTO ASCENSORI

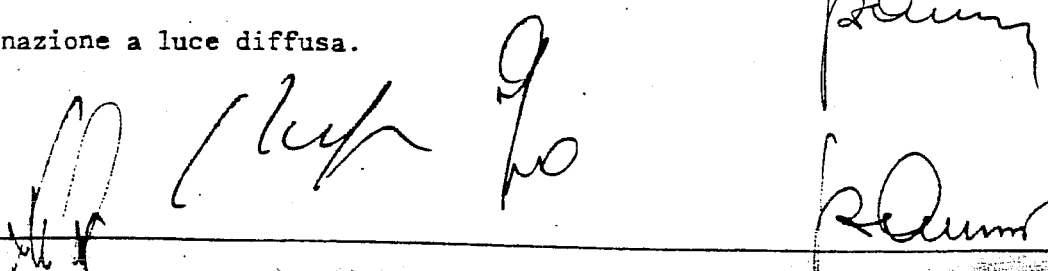
Ogni vano scala sarà provvisto di un ascensore con capienza di 4 persone con locale macchine in copertura ad esclusione dello ascensore del corpo basso del tipo oleodinamico.

Le porte della cabina saranno di tipo automatico, mentre quelle ai piani, di tipo semiautomatico.

Cabina con armatura metallica portante e rivestimento interno in laminato plastico con profilature verticali, zoccoli ed ascensori in anticorodal anodizzato colore naturale.

Pavimento in linoleum.

Illuminazione a luce diffusa.



74

S) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- 1) L'edificio è dotato di un circuito di alimentazione dell'acqua potabile a pressione di autoclave per l'alimentazione di ciascun appartamento.

L'acqua calda sarà prodotta dal bollitore incorporato nella caldaietta dell'impianto di riscaldamento unifamigliare.

- 2) Sono previsti i seguenti apparecchi sanitari:

7 - Bagno principale:

vasca da bagno in acciaio smaltato a bordo quadro di circa m 0,70 x 1,70 - rivestita come le pareti, WC, bidet e lavabo in vitreus-china; rubinetteria in ottone cromato con rubinetti a miscela, doccia a mano, lavaggio WC con passo rapido o a cassetta in plastica, chiusura scarichi con tappo e catenella; attacco per lavatrice con relativo scarico sifonato.

- Bagno secondario:

lavabo e WC come sopra descritti e piatto doccia completo di rubinetteria.

- Cucina:

predisposizione attacchi e scarico per il lavello, questo escluso.

Attacco per lavapiatti con relativo scarico sifonato.

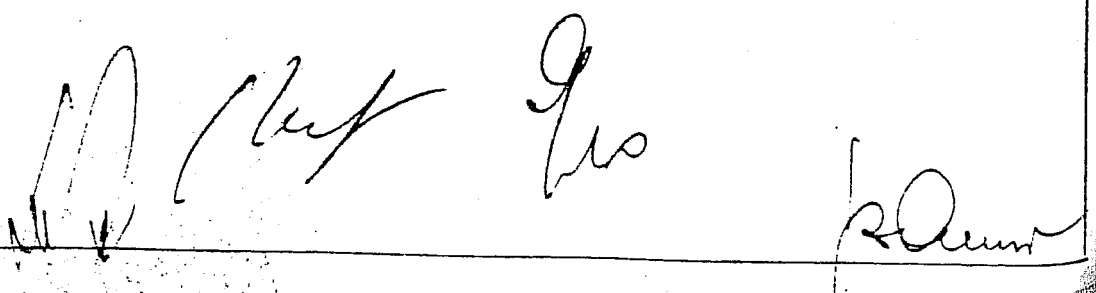
T) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo per ciascuna unità con alimentazione a metano; caldaietta con produzione acqua calda incorporata, sistemata in cucina od in apposito vano.

L'impianto funzionerà per temperatura interna di +20°C in tutti i locali con temperatura esterna -5°C.

La distribuzione ai corpi scaldanti sarà del tipo a monotubo.

Corpi scaldanti in alluminio.



75

U) IMPIANTO G A S

Alimentazione cucina con tubazioni esterne e contatori gas portati all'interno dell'appartamento nei casi in cui non sia possibile collocarli su balcone, da parte dell'ente erogante.

Allacciamento dal contatore ai punti di utilizzo (cucina a gas e caldaietta riscaldamento).

V) IMPIANTO ANTINCENDIO

Sarà sistemato un attacco autopompa VSPF in corrispondenza a ogni ingresso scala ed una presa antincendio in corrispondenza ad ogni sbarco scala.

Z) BOXES PER AUTORINESSE E SISTEMAZIONI ESTERNE

I boxes esterni all'edificio saranno costruiti in calcestruzzo armato, pavimento in calcestruzzo liscio e bocciardato, serrende basculanti in ferro verniciato, manto impermeabile in tradizionale, superiore strato drenante, indi terra di coltura per uno spessore di circa cm 30.

Su questa verrà effettuata una semina ad erba e la messa a dimora di cespugli adatti.

Nella zona non occupata dall'edificio, dai boxes, dal corsello e rampe si provvederà alla stesura di terra di coltura per circa cm 30 di spessore, alla formazione di un prato e alla messa a dimora di cespugli e piante.

Il pavimento dei corselli dei boxes sarà in bitumato mentre la rampa di accesso sarà eseguita in calcestruzzo tipo ducoret antisdrucchio.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Nei casi in cui nella precedente descrizione delle opere e finiture siano previsti in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni e diversi sistemi di impianti, sarà in facoltà dell'impresa, a suo insindacabile giudizio, applicare i tipi, le qualità, le lavorazioni e i sistemi che riterrà più adatti.

[Handwritten signatures and notes]

PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI

76

Comune SAN DONATO MILANESE Lotto SD/11-34
Operatore EDILDA-Edilizia Lombarda S.p.A. Indirizzo Via Sardegna 39
20146 MILANO

Regime dell'area e degli alloggi:

AREA
1) diritto di superficie
2) proprietà
ALLOGGI
1) proprietà indivisa
2) proprietà divisa

S O M M A R I O

- A) - Dati tecnici riassuntivi dell'intervento
- B₁) - Caratteristiche tipologiche dei fabbricati
- B₂) - Caratteristiche tipologiche degli alloggi
- C) - Piano economico preventivo
- D) - Piano finanziario preventivo
- E) - Piano di ammortamento preventivo
- F₁) - Prezzo di cessione per ogni tipo di alloggio e delle superfici ad uso commerciale

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

77

- superficie residenziale oggetto dell'intervento	mq.	3.967
- superficie coperta dal fabbricato	mq.	895
- superficie libera	mq.	3.072
- individuazione d'utenza	mc.	16.897
- volumetria oggetto di convenzione	mc.	16.897
- volumetria di progetto virtuale	mc.	16.819
- superficie "utile abitabile" (D.M.91/24.3.1981) degli alloggi	mq.	3.718,55
- superficie "commerciale" (=superficie lorda alloggio + 50% logge e balconi)	mq.	4.526,34
- superfici "nette non residenziali" (D.M.91/24.3.1981):		
. androni di ingresso o porticati liberi	mq.	763,29
. logge e balconi	mq.	274,40
. cantinole	mq.	179,88
. soffitte	mq.	-
. volumi tecnici	mq.	399,53
. centrali termiche	mq.	15,75
. altri locali a stretto servizio della residenza	mq.	-
- autorimesse o posti macchina al coperto	mq.	757,25
- superficie "complessiva " (D.M.91/24.3.1981;=superficie utile + 60% superfici nette non residenziali ed autorimesse o posti macchina al coperto) degli alloggi	mq.	5.965
- appartamenti	n.	63
- autorimesse	n.	63
- superficie "utile" dei negozi	mq.	421,72
- superficie "commerciale" dei negozi	mq.	452,20
- superficie "utile" dei sottonegozi	mq.	252,32
- superficie "commerciale" dei sottonegozi	mq.	270,86



[Handwritten signatures and initials]

B₁) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI:

tipo fabbricato	CARATTERISTICHE FABBRICATI							SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI								NOTE
	numero piani abitabili	numero alloggi per piano	numero alloggi totale	superficie utile abit. mq.	superficie commerciale mq.	volumetria mc.	androni di ingresso o porticati mq.	logge e balconi mq.	cantine mq.	soffitte mq.	volumi mq.	area coperta mq.	area di pertinenza mq.	altri locali mq.	superficie totale mq.	
IN LINEA	6	VARIABLE	63	3.718,55	4.526,34	16.819	763,29	274,40	179,88	=	399,53	15,75	=	757,25		

B₂) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

tipo di alloggio	N° alloggi totale	superficie utile abit.	superficie commerciale	superficie totale	superficie utile abit.	superficie commerciale	superficie totale	superficie logge e balconi	superficie logge, balconi	N° vani utili	N° vani accessori	totali	NOTE
A	15	48,76	60,90	731,40	913,50	4,80	72,00	2	30	3	45		
A1	15	48,96	58,72	733,40	880,80	=	=	2	30	3	45		
B	12	65,67	79,26	788,04	951,12	4,35	52,20	3	36	4	48		
B1	4	69,25	85,10	277,00	340,40	4,35	17,40	3	12	3	12		
C	4	32,88	37,17	131,52	148,68	=	=	1	4	2	8		
C1	4	42,66	52,24	170,64	208,96	4,35	17,40	1	4	2	8		
D	4	99,52	120,32	398,08	481,28	4,80	19,20	4	16	4	18		
D1	3	96,69	120,32	290,07	350,96	4,80	14,40	4	12	4	12		
D2	2	98,70	120,32	197,40	240,64	4,80	9,60	4	8	4	8		

750
8

RESIDENZA

NEGOZI

- 1) - Costo di costruzione
(Fondazioni - Elevazioni - Sistemazioni esterne - Allacciamenti)
- 2) - Acquisizione area
- 3) - Oneri di urbanizzazione:
 - . primaria
 - . secondaria
- 4) - Oneri complementari
(Spese tecniche e generali - Prospettive geognostiche - Spese promozionali e commerciali - Oneri Finanziari - Tasse)
- 5) - Imprevisti

L.
L.
L.
L.
L.
L.

RESIDENZA	NEGOZI
complessivo	complessivo
2.658.721.169	458.412.212
50.670.000	==
80.260.750	19.518.760
109.492.560	
228.764.864	61.377.512
79.764.066	14.022.021
T O T A L E	553.330.505

La somma di L.3.207.673.409 deve intendersi così ripartita:

- L. 2.766.673.408 per alloggi;
- L. 441.000.000 per box.

Ne consegue che il prezzo di cessione degli alloggi è di
quello dei box è di
quello dei negozi
e quello dei sottonegozi

- L. 611.235 al mq "commerciale"
- L. 7.000.000 cadauno.
- L. 941.630 al mq "commerciale"
- L. 470.815 al mq "commerciale"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo
Finanziamento di base:	
Mutuo fondiario CEE	1.400.000.000
Anticipo acquirenti:	2.361.003.914

E) - PIANO DI AMMORTAMENTO PREVENTIVO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	amm.to capitale +interessi %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
Finanziamento di base:	16	160.000
Mutuo fondiario CEE		
Anticipo acquirenti:	-	-

Handwritten signature and notes at the bottom right of the page.

PREZZI DI CESSIONE PER TIPO DI ALLOGGIO E DEI NEGOZI E SOTTONEGOZI:

Tipo di alloggio	mq. utili di alloggio	mq. commerciali di alloggio	costo al mq. commerciale L.	costo alloggio L.	quota anticipo acquirenti	quota mutuo	quota annua ammortamento per milione	quota annua ammortamento
A	48,76	60,90	611.235	37.224.211	18.387.841	18.836.370	160.000	3.013.819
A1	48,96	58,72	"	35.891.719	17.729.623	18.162.096	"	2.905.935
B	65,67	79,26	"	48.446.486	23.931.368	24.515.118	"	3.922.418
B1	69,25	85,10	"	52.016.098	25.694.668	26.321.430	"	4.211.428
C	32,88	37,17	"	22.719.604	11.222.923	11.496.681	"	1.839.468
C1	42,66	52,24	"	31.930.916	15.773.084	16.157.832	"	2.585.253
D	99,52	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	5.954.396
D1	96,69	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	"
D2	98,70	120,32	"	73.543.795	36.328.819	37.214.976	"	"
BOX				7.000.000	7.000.000	-	-	-
negozi	421,72	452,20	941.630	425.805.086	425.805.086	-	-	-
sottonegozi	252,32	270,86	470.815	127.524.950	127.524.950	-	-	-
zi								



Erico Trovati

Stano Nemo

Stano Nemo

Erico Trovati

Registrato a Milano, atti pubblici, il 7 gennaio 1983.

al n.1144, Serie I, esatte L. 181.000.=

Milano, li 29 marzo 1983

Copia conforme all'originale nei miei atti in più fo-
gli firmati e relativi inserti.

