

DOTT. GIOVANNI NOTARI

NOTAIO

VIA MONTE DI PIETA', 1

TELEFONI : 87.19.48 - 87.88.88

20121 MILANO

N. 7340 Fasc. N. 95054 Rep.

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

DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI SAN

DONATO MILANESE, IL C.M.E.P., E LA COOPERATIVA EDILI-

ZIA ORSA MINORE S.R.L. PER LA CONCESSIONE E REGOLA-

MENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA IN-

CLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER LA:

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMU-

NE DI SAN DONATO MILANESE

LOTTO SD/11-34

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1983 millenovecentoottantatre

questo giorno 6 sei del mese di dicembre

In Milano, Via Pirelli n. 30

Avanti a me NOTARI DR. GIOVANNI, Notaio in Milano,

iscritto al Collegio Notarile di Milano

Sono presenti i Signori:

1) PESCATORI ENRICO nato a Corsico il 20 gennaio

1930, domiciliato per la carica ove appresso,

funzionario,

il quale interviene nella sua qualità di

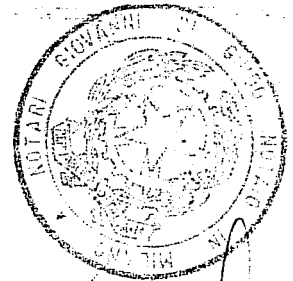
Presidente

del CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA

POPOLARE, con sede in Milano, Via Pirelli, 30

C.F. 80101970152, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.",

REGISTRATO
A MILANO
ATTI PUBBLICI
IL 23.12.1983
N. 29.778
SERIE H
CON L. 502.000
DI CUI L. -
PER INVIM



in esecuzione della deliberazione n. 449 del 8.6.1982

(C.R.C. n. 83819 in data 21.10.1982) allegata in co-

pia al presente atto sotto la lettera "A" _____

2) SPADARO GAETANO nato a Gerace l'1 gennaio 1925,

domiciliato per la carica presso la residenza _____

municipale, agente d'affari, _____

il quale interviene nella sua qualità di _____

Assessore delegato _____

del COMUNE DI SAN DONATO MILANESE C.F. 828590158

in esecuzione della deliberazione n. 704 assunta dal

la Giunta Municipale in data 13.10.1982 (C.R.C. n.

94829 in data 21.10.1982) allegata in copia al presen-

te atto sotto la lettera "B" _____

3) NECCHI ADRIANO nato a Milano il 19 novembre 1930,

domiciliato per la carica ove appresso, _____

impiegato, _____

il quale interviene nella sua qualità di _____

Presidente del Consiglio di Amministrazione _____

della: _____

"COOPERATIVA EDILIZIA ORSA MINORE - S.R.L." con sede
legale e domicilio fiscale in San Donato Milanese

Via Gramsci, 51/A, in prosieguo chiamata "Cooperativa"

C.F. 02979170152, in esecuzione della deliberazione

assunta dal Consiglio di Amministrazione predetto

in data 28.11.1983 che in copia autentica qui

si allega sotto la lettera "C".

Detti comparenti, 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 SAN DONATO MILANESE è aderente al C.I.M.E.P.;

b) che in detto Comune è vigente il Piano di Zona consortile per l'Edilizia Economica 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 SAN DONATO MILANESE la Cooperativa 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. 8.448;

d) che con deliberazione in data 30.3.1973 n. 27 (C.R.C. n. 21862 in data 17.4.1973) l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per l'applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, determi-

nando, 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

esproprio, aree a parte del lotto SD/11-34 in esse

compresa quella da concedersi in diritto di superficie

alla Cooperativa; _____

g) che da indagini effettuate dal Comune di SAN DONATO

MILANESE il costo delle opere di urbanizzazione rela-

tive al lotto SD/11-34 risulta essere il seguente:

- opere di urbanizzazione primaria L. 210.000.000.=

- opere di urbanizzazione secondaria L. 560.000.000.=

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

Presidente _____

il quale agisce in esecuzione della deliberazione so-

pracitata _____

C O N C E D E _____

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile,

alla Cooperativa ai sensi dell'art. 35 - 7° comma -

della legge 22.10.1971 n. 865 il diritto di superfi-

cie sull'

del lotto

nimetria

Tale area

del Comur

foglio n.

COERENZE

mappale

(restanti

Il diritto

to con e

terreno

sospensi

Il diritto

esteso a

cessari

getti a)

Il diritto

guenti

a) atti

le aree

sulla p

lettera

b) pass

le aree

cie sull'area residenziale di mq. 2.027 circa a parte
del lotto SD/11-34 indicata con bordo rosso sulla pla-
nimetria allegata sotto la lettera "D" _____

Tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni
del Comune di SAN DONATO MILANESE come segue: _____

foglio n. 4 mappale 7 (sette) (parte) _____

COERENZE: da nord in senso orario: _____

mappale 7 (restante parte); mappale 10; mappale 7

(restante parte) _____

Il diritto di superficie di cui sopra viene costitui-
to 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 all'utilizzazione del sottosuolo nei limiti ne-
cessari all'esecuzione delle opere previste dai pro-
getti approvati dal Comune. _____

Il diritto di cui sopra viene costituito con le se-
guenti 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 quote, indicate con bordo verde sul-

la 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 Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di SAN DONATO MILANESE a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, 1 edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 8.448 i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima. _____

ART. 3

L'edificio realizzando a cura e spese della Cooperativa e le eventuali sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà della Cooperativa 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 dell'Ente proprietario del suolo, senza in-

ennità al

il concess

conserva

zati, per

necessari

straordin

Il corris

perficie

è stato

(diconsi

mila) co

(L. 6.00

chè dell

ne prima

ogni 10

La sudd

ta dal

causa e

dennità

della

ed int

La som

Cooper

inter

ennità alcuna.

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

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato "D" è stato convenuto dalle parti in L. 25.596.000.= (diconsi lire venticinquemilionicinquecentonovantaseimila) corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 56.000 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. 4.266. La suddetta somma di L. 25.596.000.= sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa 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. 25.596.000.= viene ora versata dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia

quietanza: _____

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Cooperativa deve versare al Comune di SAN DONATO MILANESE, le seguenti somme:

a) L. 40.128.000.= corrispondenti a L. 4.750 al mc.

_____ edificabile, salvo conguaglio, per le opere primarie; _____

b) L. 54.743.040.= corrispondenti a L. 6.480 al mc.

_____ edificabile per le opere secondarie.

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

L. 23.717.760.= già pagati il 2.5.1983 come da quietanze n. 271 e N. 272 del Tesoriere Comunale _____

L. 23.717.760.= già pagati il 13.11.1983 come da quietanze N. 757 e N. 758 del Tesoriere Comunale _____

L. 23.717.760.= entro 12 mesi dal 2.5.1983 _____

L. 23.717.760.= entro 18 mesi dal 2.5.1983 _____

Sulle somme rateizzate è stato e verrà conteggiato l'interesse legale. _____

ART. 5 BIS

La Cooperativa 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 _____

Zampie
tori
è sta
ed è
le ar
I sud
tuira
di cc
NATO
L'occ
della
che
aree
La C
Comu
guit
dirt
a)
fic
Zon
di
vol
str
e d

Zampieri e costituito dalla relazione e dagli elaboratori contrassegnati con i numeri 003, 004, 005 e 006, è stato approvato dal Comune di SAN DONATO MILANESE ed è stato sottoscritto da tutti gli assegnatari delle aree residenziali del lotto SD/11-34.

I suddetti elaborati tecnici saranno allegati e costituiranno parte integrante dei progetti edilizi oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di SAN 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. 6

La Cooperativa, nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di SAN DONATO MILANESE, dato atto di aver conseguito prima d'ora il possesso dell'area concessa in diritto di superficie, 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 SAN DONATO MILANESE n. 1 edificio di abitazione del volume di mc. 8.439,78 avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegate al presente atto sotto

la lettera "F"; _____

b) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale entro 24 mesi dalla data dell'inizio lavori dato atto che gli stessi sono iniziati il 30.5.1983. _____

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; tale verbale dovrà essere inviato al Comune medesimo e al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa 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 Cooperativa al Comune

di SAN 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 della Cooperativa medesima.

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 fare eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei la-

vori
certa
sioni
tuali

La Co
e del
propr
in di

di ri
gato

Sin d
costi

pita

a) s
pari

cost

per
cede

b) p
ment

dell
cio

b1)
e cc

vori 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. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di SAN DONATO MILANESE ad assegnare in proprietà gli alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera "G".

Sin d'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 1981 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 so-

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 e consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi da realizzare, un circosanziato 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 SAN DONATO MILANESE, i quali si 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.

Al fir
degli
esclus
piano
al pre
dall'a
medesi
Tale c
può es
dalla
stessi
e cons
dall'
Qualor
termin
sivame
dei la
te le
Comun
Per la
prezzi
mese
Qfx =
dove:

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. 7, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui al punto a) dell'articolo medesimo. _____

Tale quota revisionabile del prezzo di assegnazione 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: _____

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

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 sospen-

sioni 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 assegnati dalla Cooperativa 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 assegnazione. _____

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 assegnazione 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 dei prezzi di cessione avverrà in analogia al secondo.

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

ART. 10 _____

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati in proprietà a soci 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; _____

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L. 14.500.000. = a quello fissato da eventuali determinazioni legislative e/o amministrative anteriormente alla data di prima assegnazione degli alloggi realizzandi, da calcolarsi nel seguente modo: si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione

redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L. 1.000.000.= per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nella misura del 60% 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 beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati.

Al fine di cui sopra si intende per assegnazione anche la deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa con la quale vengono concretamente indicati ai singoli soci gli alloggi, non appena l'edificio realizzando sia esattamente individuato per effetto dell'inizio dei lavori.

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 Cooperativa non proceda all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di SAN DONATO MILANESE avesse concesso alla medesima per 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 verificano 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 verifichi lo scioglimento o il fallimento della Cooperativa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa; _____

6) qualora la Cooperativa non provveda all'integrale

pagamento delle somme determinata ai precedenti artt.

4 e 5 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, l'inadempienza della Cooperativa 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'inadempienza, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di SAN DONATO MILANESE e dell'Assemblea del C.I.M.E.P., da trascriversi a spese del Comune di SAN 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 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 pecunia-

ria avverrà a cura del Comune di SAN DONATO MILANESE

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 Cooperativa la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 14

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la Cooperativa 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 quest'atto ho dato lettura ai Componenti che approvandolo si sottoscrivono dichiarando espressamente di dispensarmi dalla lettura degli allegati.

Consta di sei fogli scritti da persona di mia fiducia e da me per pagine ventuno. _____

Firmato ENRICO PESCATORI



CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

20124 MILANO — VIA PIRELLI, 20

449 reg. Del.

3610 di Prot. del 15.6.1982

Convocazione 1^a Seduta Pubblica

ESTRATTO DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL CONSORZIO

L'anno millenovecento ottantadue addì otto del mese di Giugno

alle ore diciassette in Milano

sotto la presidenza del Sig. Enrico Pescatori

Presenti i rappresentanti degli Enti membri: Rocchi Gino (Ann. ne. Prov. le); Tarasio Michele (Arcore); Piva Carlo Vittorio (Arese); Tagliabue Luigi (Assago); Colombo Dario (Bareggio); Riboni Giacomo (Basiglio); Monguzzi Franco (Biassono); Sgaramella Vincenzo (Bollate); Albanese Luigi (Bresso); Pecchia Mario (Buccinasco); Casiraghi Enzo (Burago Molgora); Galli Aldino (Bussero); Andreoni Franca (Cambiago); Brambilla Angelo (Caponago); Rigoldi Giuseppe (Carugate); Sala Mario (Casarile); Frigerio Gianstefano (Cernusco S/N.); Busnelli Fabio (Cesano Maderno); Riccardi Felice (Cinisello Balsamo); Biscia Franco (Gologno Monzese); Mauri Renato (Concorezzo); Barbieri Albino (Corsico); Mazzoleni Antonio (Gorgonzola); Saini Achille (Guido Visconti); Giambelli Federico (Lacchiarella); Manenti Severo (Linate); Valtorta Giuseppe (Lissone); Gusmaroli Angelo (Locate Triulzi); Mondani Enrico (Mediglia); Bellomo Michele (Melegnano); Vignati Giuseppe (Merlino); Galbiati Giuseppe (Monza); Scatena Mauro (Novate Milanese); Tuscano Giovanni (Noviglio); Tarenzi Giuseppe (Opera); Colzani Ambrogio (Paderno Dugnano); Timini Angelo (Pantigliate); Robecchi Marco (Pero); D'Attoma Livio (Pessano c/B.); Gadda Angelo (Rho); Anile Salvatore (Rozzano); Spadaro Gaetano (San Donato Milanese); Gilardi Egidio (San Giuliano M.); Cassani Armando (Sedriano); Cottini Carlo (Segrate); Massimini Carmine (Senago); Lattisi Ruggero (Sesto San Giovanni); Lissoni Marco (Settala); Zanaboni Giulio (Vanzago); Rosotti Sandro (Veduggio al Lambro); Fontana Pietro (Vermezzo); Viola Mario (Vignate); Lombardi Flavio (Vignate); Natalizi Baldi Fausto (Villasanta); Citterio Luigi (Vimercate); Martino Walter (Vimodrone); Salvatori Ferdinando (Vizzolo Predabissi); Tosi Luigi (Zibido San Giacomo); Amici Mario (Cesate); Villa Giovanni (Agrate Brianza); Sacchi Ambrogio (Cesano Boscone); Placchi Eros (Cornaredo); Gatti Giuseppe (Gaggiano); Fortunati Angelo (Limbiate); Panizza Giorgio (Peschiera Borromeo); Caruso Alberto (Pioltello); Cavigliano Antonio (Zelo Surrigone).

Assenti i rappresentanti degli Enti membri di: _____, Bellinzago Lomb; Bovisio Masciago; Brugherio; Carpiano; Cassina De' Pecchi; Cavenago; _____ Cormano; _____ Cusano Milanino; Desio; Dresano; _____ Garbagnate; Gessate; _____ Liscate; Macherio; Milano; Muggio; Nova Milanese; Ornago; Paullo; _____ Pieve Emanuele; _____ Pogliano Milanese; Pregnana Milanese; Settimo Milanese; Trezzano S/Naviglio; Varedo. _____

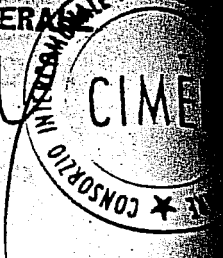
Con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Raffaella Marchesi.

in complesso si hanno i seguenti risultati: presenti N. 67 assenti N. 25

Pertanto la seduta è legale.

O M I S S I S

OGGETTO: Concessione in diritto di superficie alla Coop. ORSA MINORE 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 San Donato Milanese e la Coop. Orsa Minore per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.



RELAZIONE

CD/ml

- Oggetto: - Concessione in diritto di superficie alla Coop. ORSA MINORE 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 San Donato Milanese e la Cooperativa Orsa Minore per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.

Onorevole Assemblea,

Il C.I.M.E.P. con deliberazione in data 17.7.1981 n. 486 ha individuato, d'intesa con il Comune di San Donato Milanese, la Cooperativa Orsa Minore 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. 8.448.

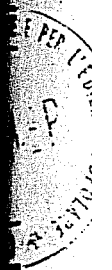
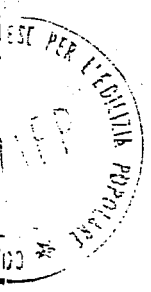
Il Consorzio, per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, ha in corso di acquisizione, mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/11-34, in esse compresa quella che verrà messa a disposizione della Coop. Orsa Minore.

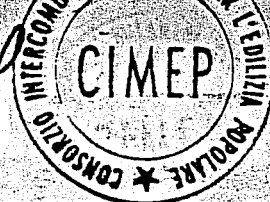
Pur in pendenza di tale acquisizione, si propone di concedere in diritto di superficie alla Cooperativa Orsa Minore l'area indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A".

Tra il C.I.M.E.P., il Comune di S. Donato Milanese e la Cooperativa Orsa Minore 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 Cooperativa Orsa Minore opererà in diritto di superficie del suolo e in proprietà degli alloggi.

Richiamate le decisioni consortili e comunali elencate nelle premesse del suddetto schema di convenzione si propone che codesta onorevole Assemblea ----- approvi la concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Orsa Minore dell'area residenziale di mq2.027 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

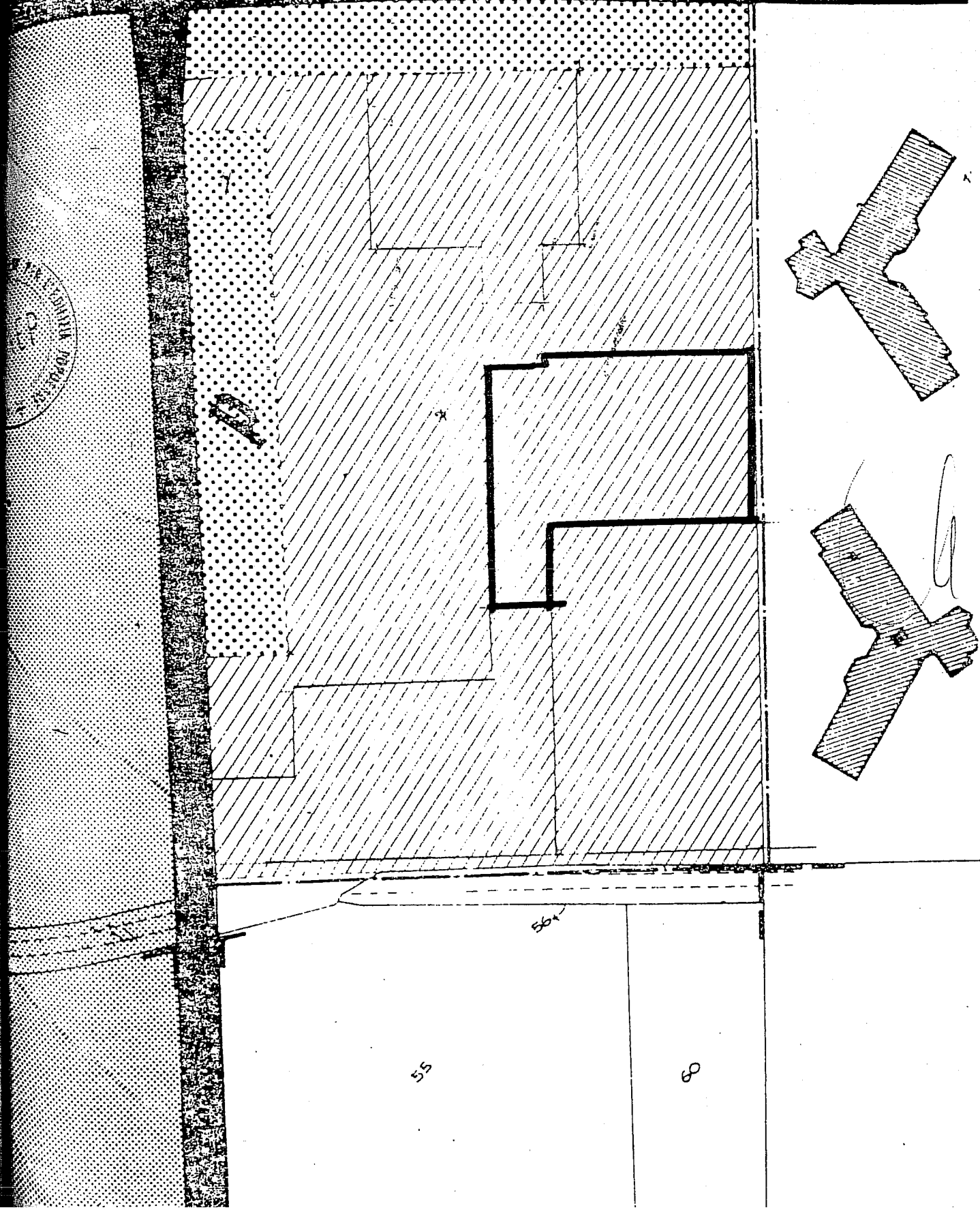
d e l i b e r i

- 1) di concedere in diritto di superficie alla Cooperativa Orsa Minore l'area residenziale di mq. 2027 circa a parte del lotto SD/11-34 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", con la precisazione delle servitù attive e passive indicate nella planimetria allegata sotto la lettera "A1", per un corrispettivo di L. 25.596.000;
- 2) di approvare lo schema di convenzione ex art. 35 - 7° comma - della legge 805/71 ed il piano finanziario allegati alla presente sotto le lettere "B" e "C";
- 3) di autorizzare il Presidente del C.I.M.E.P. 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.to E. P E S C A T O R I





CIMEP
PER L'EDILIZIA

55

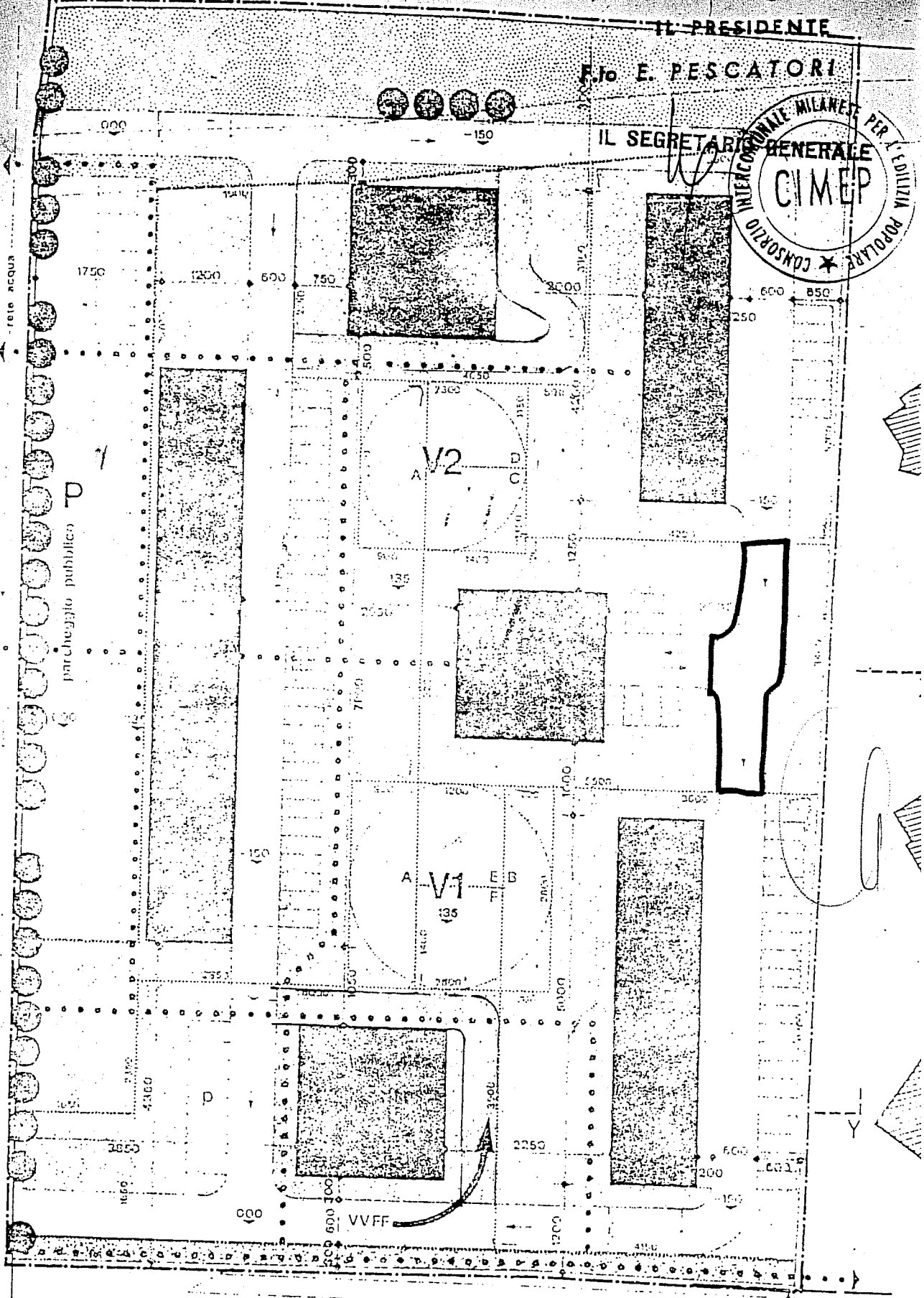
56

60

IL PRESIDENTE

F. Jo E. PESCATORI

IL SEGRETARIO



rete acqua

parcheggio pubblico

20/04/1982

rete metano

ALLEGATO "B" ALLA DELIBERA N. 449 DEL 8.6.1982

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 COOP. ORSA MINORE ----- 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) al-
legata in copia al presente atto sotto la lettera ;
- 2) nato a
il il quale interviene nella sua qualità di
del Comune di S. Donato M.
in esecuzione della deliberazione n. assunta dal.
in data (C.R.C.n. in da
ta) allegata in copia al presente atto sotto
la lettera ;
- 3) nato a
il il quale interviene nella sua qualità di
della Coop. Orsa Minore
con sede in in prosieguo denominata
"Cooperativa" giusta del
che in si allega sotto la lettera .

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio so-
no certo e che d'accordo tra loro e col mio consenso rinun-
ciano 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 M.
la Cooperativa Orsa Minore ----- 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. . 8.448 -----;

- 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 Cooperativa ;
- g) che da indagini effettuate dal Comune di San Donato Mil.se il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/11-34 risulta essere il seguente:
 - opere di urbanizzazione primaria L. 210.000.000
 - opere di urbanizzazione secondaria L. 560.000.000

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 Cooperativa ai sensi dell'art.35 - 7° comma - della legge 22.10.1971 n.865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq.2.027 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 San Donato Milanese come segue:

foglio n.	mappale
<u>coerenze:</u>	
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 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 Cooperativa ----- 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, edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 8.448 ----- i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

ART. 3

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

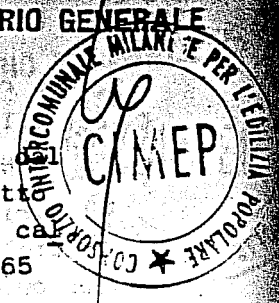
Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dello Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

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.

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato è stato convenuto dalle parti in L. 25.596.000 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. 4.266 .





La suddetta somma di L. 25.596.000 sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa 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. 25.596.000 viene ora versata dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Cooperativa deve versare al Comune di San Donato Milanese le seguenti somme:

- a) L. 40.128.000 corrispondenti a L.4.750 al mc. edificabile, salvo conguaglio per le opere primarie;
- b) L. 54.743.040 corrispondenti a L.6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

- L. 23.717.760 al momento della stipulazione del presente atto e comunque al rilascio della concessione edilizia;
- L. 23.717.760 entro 6 mesi da tale data;
- L. 23.717.760 entro 12 mesi da tale data;
- L. 23.717.760 entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 5 BIS

La Cooperativa 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 e costituiranno parte integrante dei progetti edilizi oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di San 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.



La Cooperativa nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese si impegna:

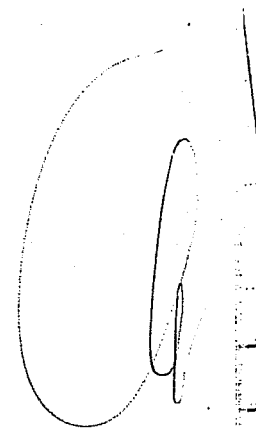
- a) a ricevere la consegna dell'area concessa in diritto di superficie non appena gliene verrà data comunicazione dal C.I.M.E.P. e comunque non oltre 30 giorni da tale comunicazione;
- b) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di S. Donato M. n. 1 edificio di abitazione del volume di mc. 8.439,78 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 residenziale entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di S. Donato Milanese -- e comunque entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente convenzione;
- d) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale 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 Cooperativa 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 Cooperativa 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 Cooperativa al Comune di San 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 dei tempi di realizzazione dell'edificio, la dichiarazione della Cooperativa medesima.

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

Il Comune di S. Donato Milanese si riserva di fare 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. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato Milanese ----- ad assegnare ----- gli alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera

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

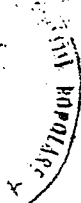
- a) sarà aggiornato con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dall'aprile 1981 a quello precedente l'inizio dei lavori;
- b) potrà essere aggiornato per effetto del riconoscimento di 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 e consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

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



ART. 8

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.7, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui al punto a) dell'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile del prezzo di assegnazione 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 assegnati dalla Cooperativa 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 assegnazione.

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:



Stampa circolare illeggibile.

Handwritten signature.



- al prezzo di prima assegnazione 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.

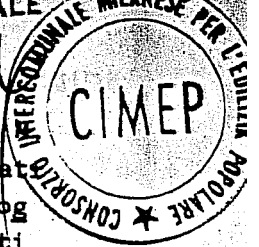
La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della Cooperativa o dei suoi aventi causa comporterà la applicazione delle sanzioni di cui al successivo art.11.

ART. 10

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati in proprietà a soci 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;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L.14.500.000 o a quello fissato da eventuali determinazioni legislative/^{e/o} amministrative anteriormente alla data di prima assegnazione degli alloggi realizzandi, da calcolarsi nel seguente modo: si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L.1.000.000 per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nella misura del 60% dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio.





La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di S. Donato nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati.

Al fine di cui sopra si intende per assegnazione anche la de liberazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa con la quale vengono concretamente indicati ai singoli soci gli alloggi, non appena l'edificio realizzando sia esattamente individuato per effetto dell'inizio dei lavori.

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 Cooperativa 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 San Donato Milanese avesse concesso alla medesima per l'inizio e il comple tamento 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 verificano modifiche negli scopi istituzionali della Cooperativa e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di S. 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 verifichi 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. 4 e 5 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 Cooperativa mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Cooperativa 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 trascriversi 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 in relazione alla entità ed all'importanza delle violazioni o inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

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

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 Cooperativa la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

ART. 14

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

IL PRESIDENTE

F.to E. PESCATORI



IL PRESIDENTE

PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI

F.to E. PESCATORI

Comune S.DONATO M.

Lotto SD/11

Operatore Coop.Edil.ORSA MINORE

Indirizzo Via A.Moro



SECRETARIO GENER

Regime dell'area e degli alloggi:

AREA

1) diritto di superficie

2) proprietà

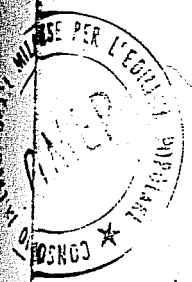
ALLOGGI

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 assegnazione per ogni tipo di alloggio

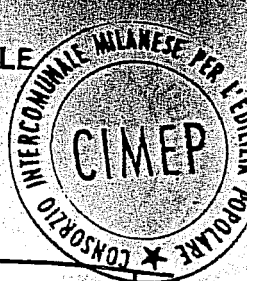




A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

- superficie residenziale oggetto dell'intervento	mq. 2.027
- superficie coperta dal fabbricato	mq. 377,27
- superficie libera	mq. 1.649,73
- superficie piantumata	mq. -
- Individuazione d'utenza	mc. 8.448
- volumetria oggetto di convenzione	mc. 8448,00
- volumetria di progetto virtuale	mc. 8439,78
- superficie "utile abitabile" (D.M. 822/21.12.1978)	mq. 2013,90
- superficie "commerciale" (= superficie lorda alloggio + 50% logge e balconi)	mq. 2494,02
- Superfici "nette non residenziali" (D.M. 822/21.12.1978):	
. androni di ingresso o porticati liberi	mq. 149,19
. logge e balconi	mq. 302,90
. cantinole	mq. 148,77
. soffitte	mq. ---
. volumi tecnici	mq. 200,55
. centrali termiche	mq. --
. altri locali a stretto servizio della residenza	mq. --
- Autorimesse o posti macchina al coperto	mq. 287,50
- Superficie "complessiva" (D.M. 822/21.12.1978;= superficie utile + 60% superfici nette non residenziali ed autorimesse o posti macchina al coperto)	mq. 2667,25
- appartamenti	n° 23
- autorimesse	n° 23





A 2	B2	A3	tipo di alloggio.
1	8	14	N° alloggi totale
73,90	77,58	94,24	superficie utile abit.
91,04	94,94	117,39	superficie commerciale
191,04	620,64	131,936	totale superficie utile abit.
191,04	759,52	1643,46	totale superficie commerciale
9,16	10,24	15,13	superficie logge e balconi
9,16	81,92	211,82	totale superficie logge, balconi
4	4	5	N° vani utili
4	32	70	totale vani utili
2	2	2	N° vani accessori
2	16	28	totale vani accessori
			NOTE

B₂) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

TORRE		tipo fabbricato
8		numero piani abitabili
1° 2	2°-8° 3	numero alloggi per piano
23		numero alloggi totale
2013,90		superficie utile abit. mq.
2494,02		superficie commerciale mq.
8439,78		volumetria mc.
149,19		androni di ingresso o porticati liberi mq.
302,90		logge e balconi mq.
148,77		cantine mq.
---		soffitte mq.
200,55		volumi tecnici mq.
---		centrali termiche mq.
---		altri locali a stretto servizio della residenza mq.
287,50		autorimesse, posti macchina coperti mq.
		NOTE

B₁) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI:

CARATTERISTICHE FABBRICATI

SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI



C) - PIANO ECONOMICO PREVENTIVO:

		complessivo
1) - Costo di costruzione (Fondazioni - Elevazioni - Sistemazioni esterne - Allacciamenti - comprese palificazioni)	L.	1.263.500.000
2) - Acquisizione area	L.	25.596.000
3) - Oneri di urbanizzazione:		
. primaria	L.	40.128.000
. secondaria	L.	54.743.040
4) - Oneri complementari (Spese tecniche e generali - Prospezioni geognostiche - Spese promozionarie e commerciali - Oneri Finanziari - Tasse)	L.	90.812.960
5) - Imprevisti	L.	40.000.000
T O T A L E	L.	1.514.780.000



Tale somma deve intendersi così ripartita:

- L. 1.376.780.000 per alloggi;
- L. 138.000.000 per box.

Ne consegue che il prezzo di assegnazione

- degli alloggi è di L. 552.032 al mq. "commerciale"
- e quello dei box è di L. 6.000.000 cadauno.



D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo
Finanziamento di base:	
Mutuo ordinario fondiario	757.390.000
Anticipo soci:	757.390.000



E) - PIANO DI AMMORTAMENTO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	amm.to capitale + interessi %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
Finanziamento di base:	25	250.000
Mutuo ordinario fondiario		
Anticipo soci:	/	/

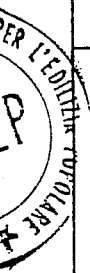
li



Tipo di alloggio	mq. utili di alloggio	mq. commerciali di alloggio	costo al mq. commerciale L.	costo alloggio L.	quota anticipo soci	quota mutuo	quota annua ammortamento per milione	quota annua ammortamento
A2	73,90	91,04	552,032	50.256.994	25.128.497	25.128.497	250.000	6.282.125
B2	77,58	94,94	"	52.409.920	26.204.960	26.204.960	"	6.551.240
A3	94,24	117,39	"	64.803.038	32.401.519	32.401.519	"	8.100.380
BOX				6.000.000	3.000.000	3.000.000		750.000

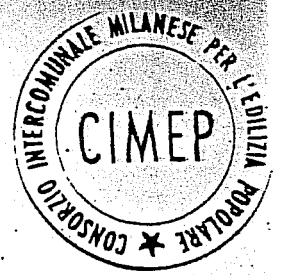
IL PRESIDENTE

F. lo E. PESCATORI



stei
- S
- G
- L
la p
con
aste

IL SEGRETARIO GENERALE



Il Presidente aveva in precedenza diramato l'allegata relazione.



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

- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| - SAINI ACHILLE | - Sindaco del Comune di Gudo Visconti |
| - GIAMBELLI FEDERICO | - Sindaco del Comune di Lacchiarella |
| - LISSONI MARCO | - Assessore del Comune di Settala |

la proposta stessa risulta approvata, per alzata di mano
 con voti favorevoli n. 67 contrari n. /
 astenuti /

IL PRESIDENTE
(Enrico Pescatori)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Raffaella Marchesi)

7
Pubblicata all'Albo Pretorio
dal 7.10.82 al 27.10.82

IL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
nella seduta del 21.10.82 al progr. n. 83819

VISTO

IL SEGRETARIO

F.to

Antoni

IL PRESIDENTE

F.to

Antoni

LA PRESENTE E' COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE. IL CONTENUTO IN ATT'
CONSORTILI, CONSTA DI N. 23 FOGLI.



IL SEGRETARIO GENERALE
[Handwritten signature]

IL PRESIDENTE
[Handwritten signature]

6 DIC. 1983

-6) aggiunto

Approvazione convenzione ex art. 35 legge 865/71 con Coop. Orsa Minore per concessione diritto di superficie aree a parte del comprensorio SD/11 del PEEP consortile.

(1) **ORIGINALE**

Prot. N. 14066

Verbale di Deliberazione della Giunta Municipale

L'anno millenovecento 7 ottantadue addì tre tredici
del mese di ottobre alle ore 18 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Municipale.

All'appello risultano:

1.	Squeri Carlo	Sindaco - Presidente	si	
2.	Dell'Acqua Franco	Assessore Anziano	si	
3.	Spadaro Gaetano	" Effettivo	si	
4.	Bacchiega Amedeo	" "	si	
5.	Scoglio Pietro	" "	si	
6.	Bianchi Evangelista	" Supplente	si	
7.	Sicchiero Domenico	" "	si	
8.		" "		
9.		" "		
TOTALI			7	

Dr. Pierantonio Brusa

Assiste il Segretario Comunale Sig.

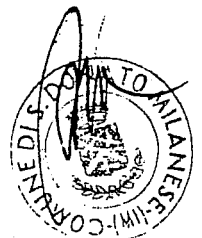
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Dr. Carlo Squeri - Sindaco

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig.

assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Ratificato dal Sindaco
124
20-12-82



LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

- che il lotto SD/11 è parte del vigente piano 167 e che con atto di C.C. n. 4 del 30.1.1981, è stata individuata quale Ente attuatore su detto lotto la Cooperativa Orsa Minore;
- che la convenzione oggetto della presente è stata predisposta secondo lo schema di convenzione CIMEP;
- che nella stesura della convenzione il CIMEP si è attenuto alle disposizioni vigenti;
- che con delibera di C.C. n. 17 del 9.3.1981 è stato adottato il planivolumetrico relativo al lotto SD/11 e che i costi delle opere di urbanizzazione primaria, ammontano a £. 275.401.000, salvo costi definitivi a consuntivo corrispondenti a £. 4.750/mc.;

Tenuto conto che ai sensi dell'art. 10 comma 1 legge n. 60 del 5.1.1977 il CIMEP in data 27.6.1978 con atto dell'Assemblea n. 211 ha provveduto a determinare il contributo dovuto ai sensi dell'art. 5 legge 28.1.1977 n. 10 nella misura di £. 2.700/mc. per le opere di urbanizzazione primaria e £. 7.200 per le opere di urbanizzazione secondaria;

- che con lo stesso atto l'Assemblea del CIMEP ha determinato i coefficienti di abbattimento da applicarsi negli oneri di urbanizzazione secondaria e che detti coefficienti risultano essere:

- per aree concesse in proprietà di alloggi a proprietà individuale o in affitto, coefficiente da 1.00 a 0.90
- per aree concesse in diritto di superficie ad alloggi a proprietà individuale, coefficiente da 0.90 a 0.70

- che l'Amministrazione Comunale ritiene di dover recepire la determinazione adottata dall'Assemblea del CIMEP ed il relativo ambito di applicabilità dei coefficienti di abbattimento;

- che nel caso di alloggi in affitto realizzati su suolo concesso in diritto di superficie, l'Amministrazione Comunale ritiene si debba applicare il coefficiente 0.90 per cui nella fattispecie la determinazione degli oneri avviene nella misura di £. 6.480/mc. per le opere di urbanizzazione secondaria;

Ritenuto pertanto di dover applicare quali oneri di urbanizzazione rispettivamente 4.750 lire/mc. per un totale di 40.128.000 salvo conguaglio per le opere di urbanizzazione primaria e 6.480 lire/mc. per un totale di £. 54.743.040 per le opere di urbanizzazione secondaria per insediamenti residenziali;

Rilevato che ai sensi del comma 3° art. 10 L.R. n. 60/78 e dell'art. 47 legge 457/78 l'Amministrazione Comunale ritiene di poter accogliere la richiesta di rateizzazione nei termini sotto riportati:

1/4 del totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione della convenzione e comunque al rilascio della concessione edilizia, corrispondenti a £. 23.717.760;

1/4 entro 6 mesi da tale data, corrispondenti a £. 23.717.760;

1/4 entro 12 mesi da tale data, corrispondenti a £. 23.717.760;

1/4 entro 18 mesi da tale data, corrispondenti a £. 23.717.760;

Ritenuta l'urgenza allo scopo di dare avvio sollecito ai lavori di costruzione degli alloggi sia per evitare ulteriori aggravii di costo che per ovviare alla attuale crisi edilizia;

Assunti per l'urgenza i poteri del C.C. ai sensi dell'art. 140 T.U.L.C.P. 4.2.1975 n. 148 e salvo ratifica consiliare;

Con voti favorevoli 4, 1 astenuto (Bacchièga);

D E L I B E R A

1. di approvare la convenzione con la Cooperativa Orsa Minore che si allega alla presente deliberazione;
2. di applicare per gli oneri di urbanizzazione:
£. 4.750/mc. salvo conguaglio per l'urbanizzazione primaria;
£. 6.480/mc. per l'urbanizzazione secondaria;
3. di consentire che il pagamento degli oneri avvenga in quattro ratei semestrali, applicando sulle quote rateizzate l'interesse legale;
4. di delegare il CIMEP ad apportare eventuali necessarie modifiche al piano finanziario allegato alla convenzione e parte integrante della stessa;
5. di sottoporre la presente deliberazione alla ratifica del Consiglio Comunale nella sua prima riunione.



ALLEGATO "B" ALLA DELIBERA N. DEL

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 COOP. *Orsa Minore* 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 .

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) al-
legata in copia al presente atto sotto la lettera ;
- 2) nato a
il il quale interviene nella sua qualità di
del Comune di S.Donato M.
in esecuzione della deliberazione n. assunta dal
in data (C.R.C.n. in da
ta) allegata in copia al presente atto sotto
la lettera ;
- 3) nato a
il il quale interviene nella sua qualità di
della Coop. *Orsa Minore*
con sede in in prosieguo denominata
giusta del
che in si allega sotto la lettera .

Detti componenti, della cui identità personale lo Notaio so-
no certo e che d'accordo tra loro e col mio consenso rinun-
ciano 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 M.
la Cooperativa *Orsa Minore* 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. **8'448** ;

- 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 Cooperativa ;
- g) che da indagini effettuate dal Comune di San Donato Milanese il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/11-34 risulta essere il seguente:
- opere di urbanizzazione primaria L. 210'000'00
 - opere di urbanizzazione secondaria L. 560'000'00

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)

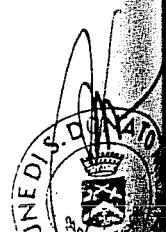
C O N C E D E

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Cooperativa ai sensi dell'art.35 - 7° comma - della legge 22.10.1971 n.865 il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. **2027** 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 San Donato Milanese 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 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 Cooperativa ----- 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, edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 8.448, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

ART. 3

L'edificio, realizzando a cura e spese della Cooperativa e le eventuali sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà della Cooperativa 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.

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato è stato convenuto dalle parti in L. 25.596.000 corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 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. 4.266



La suddetta somma di L. 25'596'000 sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa 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. 25'596'000 viene ora versata dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Cooperativa deve versare al Comune di San Donato Milanese le seguenti somme:

- a) L. 40'128'000 corrispondenti a L. 4.750 al mc. edificabile, salvo conguaglio per le opere primarie;
- b) L. 54'743'040 corrispondenti a L. 6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

- L. 23'717'760 al momento della stipulazione del presente atto e comunque al rilascio della concessione edilizia;
- L. 23'717'760 entro 6 mesi da tale data;
- L. 23'717'760 entro 12 mesi da tale data;
- L. 23'717'760 entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

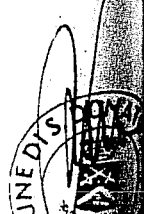
ART. 5 BIS

La Cooperativa 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 e costituiranno parte integrante dei progetti edilizi oggetto di concessione edilizia da parte del Comune di San 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. 6

La Cooperativa nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese si impegna:

- a) a ricevere la consegna dell'area concessa in diritto di superficie non appena gliene verrà data comunicazione dal C.I.M.E.P. e comunque non oltre 30 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 di abitazione del volume di mc. 8'439,78 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 residenziale entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di S. Donato Milanese -- e comunque entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente convenzione;
- d) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale 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 Cooperativa 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 Cooperativa 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 Cooperativa al Comune di San 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 della Cooperativa medesima.

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

Il Comune di S. Donato Milanese si riserva di fare 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. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di S. Donato Milanese ----- ad assegnare ----- in proprietà----- gli alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera

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

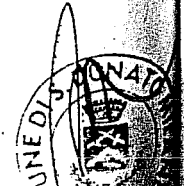
- a) sarà/aggiornato con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dall'aprile 1981 a quello precedente l'inizio dei lavori;
- b) potrà essere aggiornato per effetto del riconoscimento di 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 e consecutivo dall'inizio dei lavori, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

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



ART. 8

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.7, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui al punto a) dell'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile del prezzo di assegnazione 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;

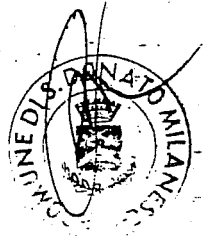
Ii = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio dei lavori.

ART. 9

Gli alloggi assegnati dalla Cooperativa 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 assegnazione.

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 assegnazione 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%.

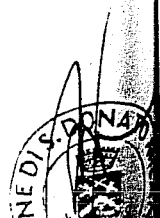
In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

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

ART. 10

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati in proprietà a soci 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;
- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L.14.500.000 o a quello fissato da eventuali determinazioni legislative ^{o amministrative} anteriormente alla data di prima assegnazione degli alloggi realizzandi, da calcolarsi nel seguente modo: si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L. 1.000.000 per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nella misura del 60% dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio.



La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di S. Donato M. nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti, sopra elencati.

Al fine di cui sopra si intende per assegnazione anche la de liberazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa con la quale vengono concretamente indicati ai singoli soci gli alloggi, non appena l'edificio realizzando sia esattamente individuato per effetto dell'inizio dei lavori.

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 Cooperativa 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 San Donato Milanese avesse concesso alla medesima per l'inizio e 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 verificano modifiche negli scopi istituzionali della Cooperativa e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di S. 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 verifichi 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. 4 e 5 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 Cooperativa ---- mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Cooperativa 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'inadempiante, 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 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 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.

ART. 12

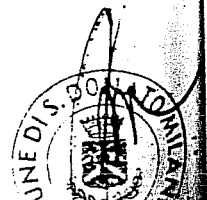
Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il C.I.M.E.P. al diritto di ipoteca legale ed esonerando il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13

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

ART. 14

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la Cooperativa 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.



Comune S. DONATO MILANESE
Operatore COOP. EDIL. "ORSA MINORE"

Lotto SD/11
Indirizzo Via A. Moro

Regime dell'area e degli alloggi:

AREA

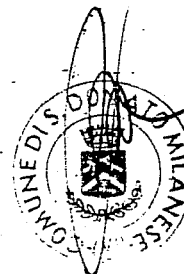
- 1) diritto di superficie
2) proprietà

ALLOGGI

- 1) proprietà indivisa
2) proprietà divisa

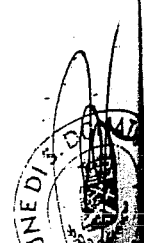
S O M M A R I O

- 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 assegnazione per ogni tipo di alloggio



A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

- superficie residenziale oggetto dell'intervento	mq.	2'027
- superficie coperta dal fabbricato	mq.	377,27
- superficie libera	mq.	1'648,73
- superficie piantumata	mq.	—
- Individuazione d'utenza	mc.	8'448
- volumetria oggetto di convenzione	mc.	8448,00
- volumetria di progetto virtuale	mc.	8439,78
- superficie "utile abitabile" (D.M. 822/21.12.1978)	mq.	2013,90
- superficie "commerciale" (= superficie lorda alloggio + 50% logge e balconi)	mq.	2494,02
- Superfici "nette non residenziali" (D.M. 822/21.12.1978):		
. androni di ingresso o porticati liberi	mq.	149,18
. logge e balconi	mq.	302,90
. cantinole	mq.	148,77
. soffitte	mq.	---
. volumi tecnici	mq.	200,88
. centrali termiche	mq.	---
. altri locali a stretto servizio della residenza	mq.	---
- Autorimesse o posti macchina al coperto	mq.	237,50
- Superficie "complessiva" (D.M. 822/21.12.1978;= superficie utile + 60% superfici nette non residenziali ed autorimesse o posti macchina al coperto)	mq.	2667,25
- appartamenti	n°	23



	B2	A3	tipo di alloggio
	8	14	N° alloggi totale
5,90	77,58	94,24	superficie utile abit.
1,04	94,94	117,39	superficie commerciale
1,90	620,64	1319,36	totale superficie utile abit.
1,04	759,52	1643,46	totale superficie commerciale
1,16	10,24	15,13	superficie logge e balconi
1,16	81,92	211,32	totale superficie logge, balconi
4	4	5	N° vani utili
4	32	11	totale vani utili
2	2	2	N° vani accessori
2	16	25	totale vani accessori
			NOTE

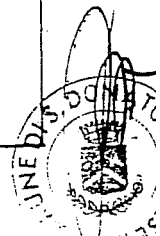
B₂) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

TORRE		tipo fabbricato
8		numero piani abitabili
1°	2°-8°	numero alloggi per piano
2	3	
23		numero alloggi totale
2013,90		superficie utile abit. mq.
2494,02		superficie commerciale mq.
8439,78		volumetria mc.
149,19		androni di ingresso o porticati liberalizzati mq.
302,90		logge e balconi mq.
148,77		cantinole mq.
---		soffitte mq.
200,55		volumi tecnici mq.
---		centrali termiche mq.
---		altri locali a stretto servizio della residenza mq.
237,50		autorimesse posti macchina coperti mq.
		NOTE

B₁) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI:

CARATTERISTICHE FABBRICATI

SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI



- PIANO ECONOMICO PREVENTIVO:

	complessivo
- Costo di costruzione (Fondazioni - Elevazioni - Sistema zioni esterne - Allacciamenti - comprato pali fidejussioni)	L. 1.263.500.000
- Acquisizione area	L. 25.596.000
- Opere di urbanizzazione:	
. primaria	L. 40.128.000
. secondaria	L. 54.743.040
- Oneri complementari (Spese tecniche e generali - Prospe zioni geognostiche - Spese promozio narie e commerciali - Oneri finan ziari - Tasse)	L. 90.812.960
- Imprevisti	L. 40.000.000
T O T A L E	L. 1.514.780.000

La somma deve intendersi così ripartita:

- L. 1.376.780.000 per alloggi;
- L. 138.000.000 per box.

Le conseguenze sul prezzo di assegnazione

di un alloggio è di

L. 552.032

e quello del box è di

L. 6.000.000

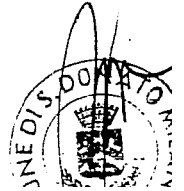


D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:

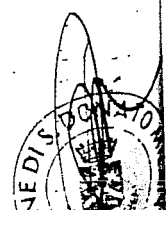
TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo
Finanziamento di base: <i>Mutuo ordinario Fond. 110</i>	£.756.500.000
Anticipo soci:	£.758.290.000

E) - PIANO DI AMMORTAMENTO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	amm.to capitale +interessi per 10 anni. %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
Finanziamento di base:	20	
Anticipo soci:		



	73,90	77,58	96,24	117,39	52,032	50,256,994	25,128,497	25,128,497	25,128,497	250,000	6,282,125
A2											
B2					"	52,409,920	26,204,960	26,204,960	26,204,960	"	6,551,240
A3					"	64,803,038	32,401,519	32,401,519	32,401,519	"	8,100,380
Box						6,100,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000		750,000



APPROVATA DALL'ASSEMBLEA IL 8.6.1982

RELAZIONE

CD/ml

Orgetto: - Concessione in diritto di superficie alla Coop. ORSA MINORE 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 San Donato Milanese e la Cooperativa ORSA MINORE per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.

Onorevole Assemblea.

Il C.I.M.E.P. con deliberazione in data 17.7.1981 n. 486 ha individuato, d'intesa con il Comune di San Donato Milanese, la Cooperativa ORSA MINORE 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. 8.448.

Il Consorzio, per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, 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 Coop. ORSA MINORE.

Per in pendenza di tale acquisizione, si propone di concedere in diritto di superficie alla Cooperativa ORSA MINORE l'area 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 Milanese e la Cooperativa ORSA MINORE 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 Cooperativa ORSA MINORE opererà in diritto di superficie del suolo e in proprietà degli alloggi.

Richiamate le decisioni consortili e comunali elencate nelle premesse del suddetto schema di convenzione si propone che codesta onorevole Assemblea approvi la concessione in diritto di superficie alla Cooperativa ORSA MINORE dell'area residenziale di mq. 2.027 circa indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", nonchè 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.

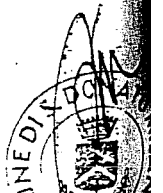


Tutto ciò premesso si propone che codesta on.le Assemlea

deliberi

- 1) di concedere in diritto di superficie alla Cooperativa ORSA MINORE l'area residenziale di mq. 2027 circa a parte del lotto SD/11-34 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", con la precisazione delle servitù attive e passive indicate nella planimetria allegata sotto la lettera "A1", per un corrispettivo di £. 25.596.00=.
- 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 C.T.M.E.P. 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.

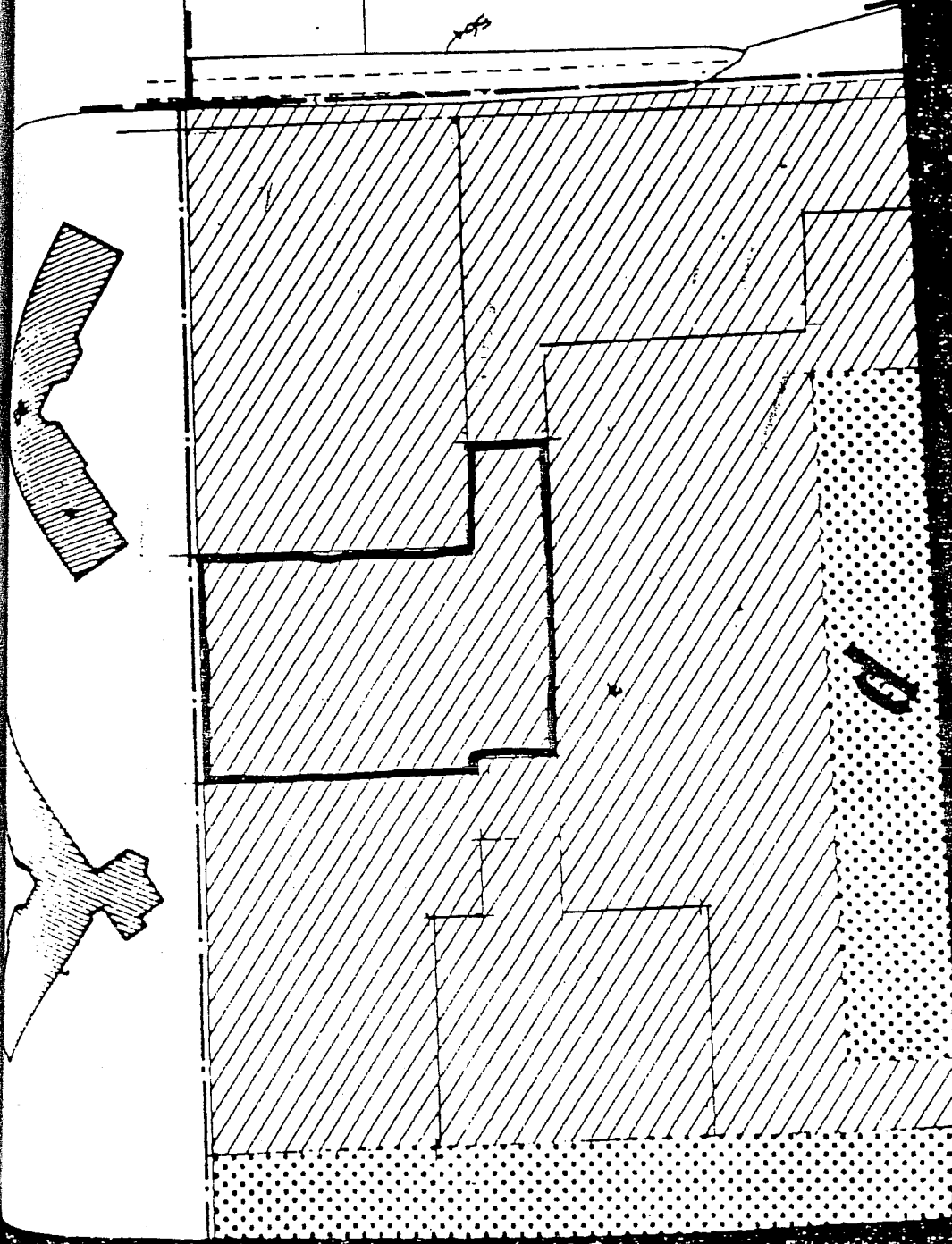
IL PRESIDENTE



All "A"

8

55

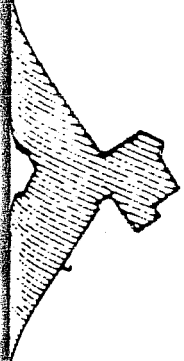
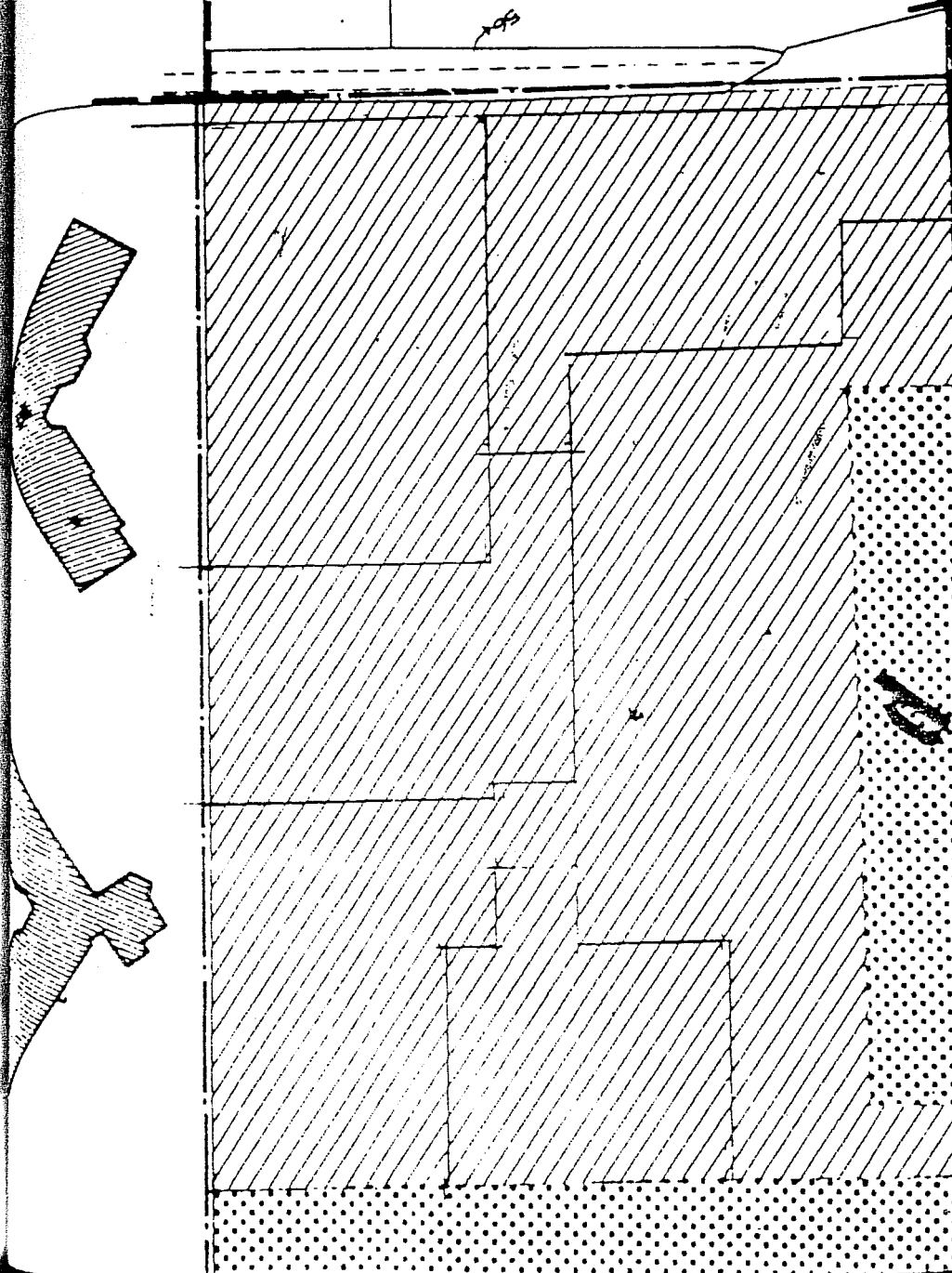


Handwritten signature or initials



8

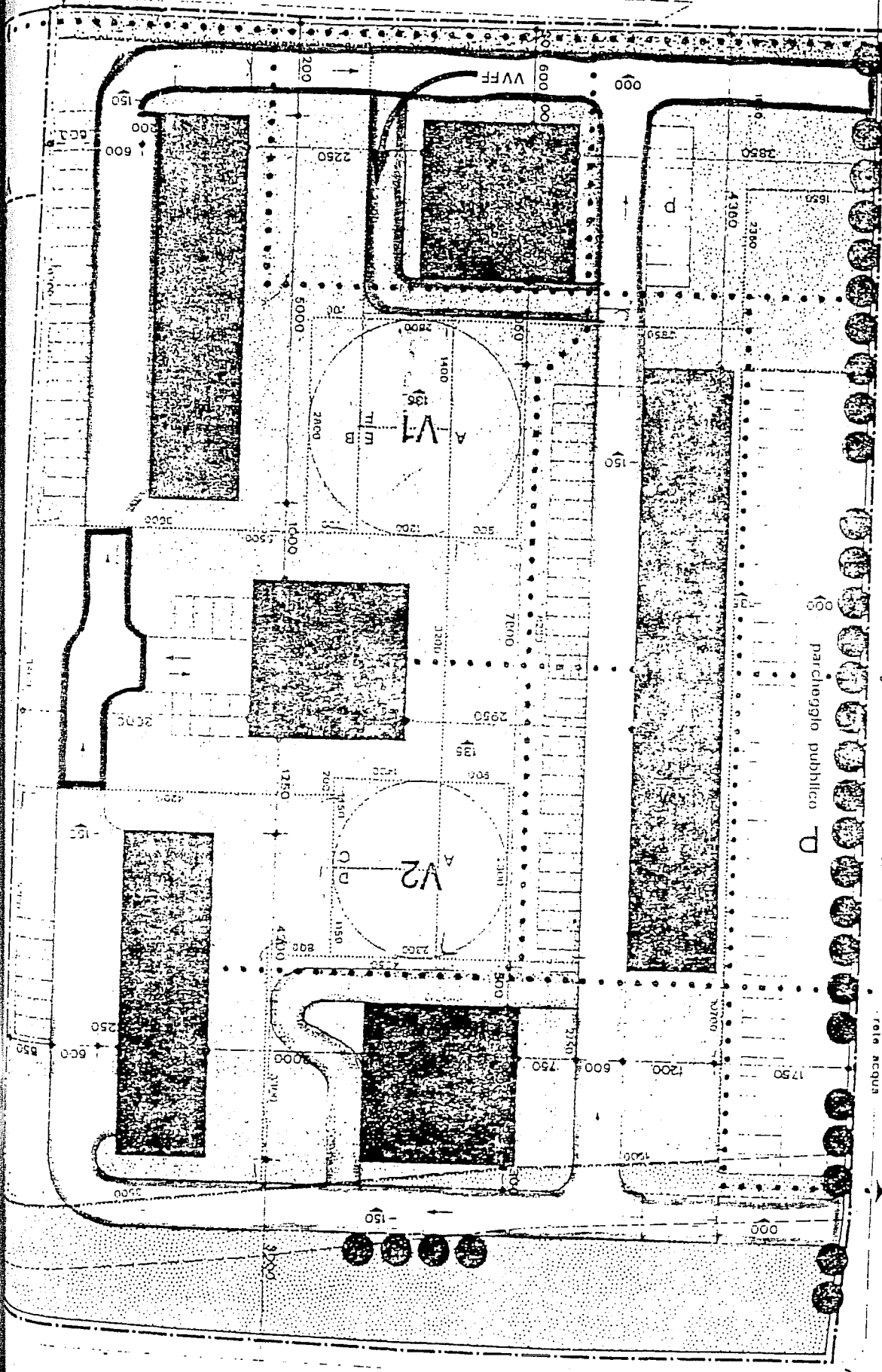
55



1



All. 9 A 14

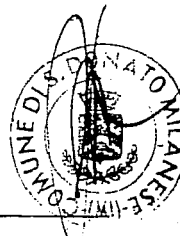
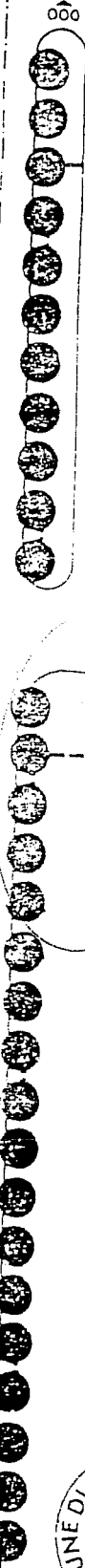


rete melano

parcheggio pubblico esistente

parcheggio pubblico

rete acqua

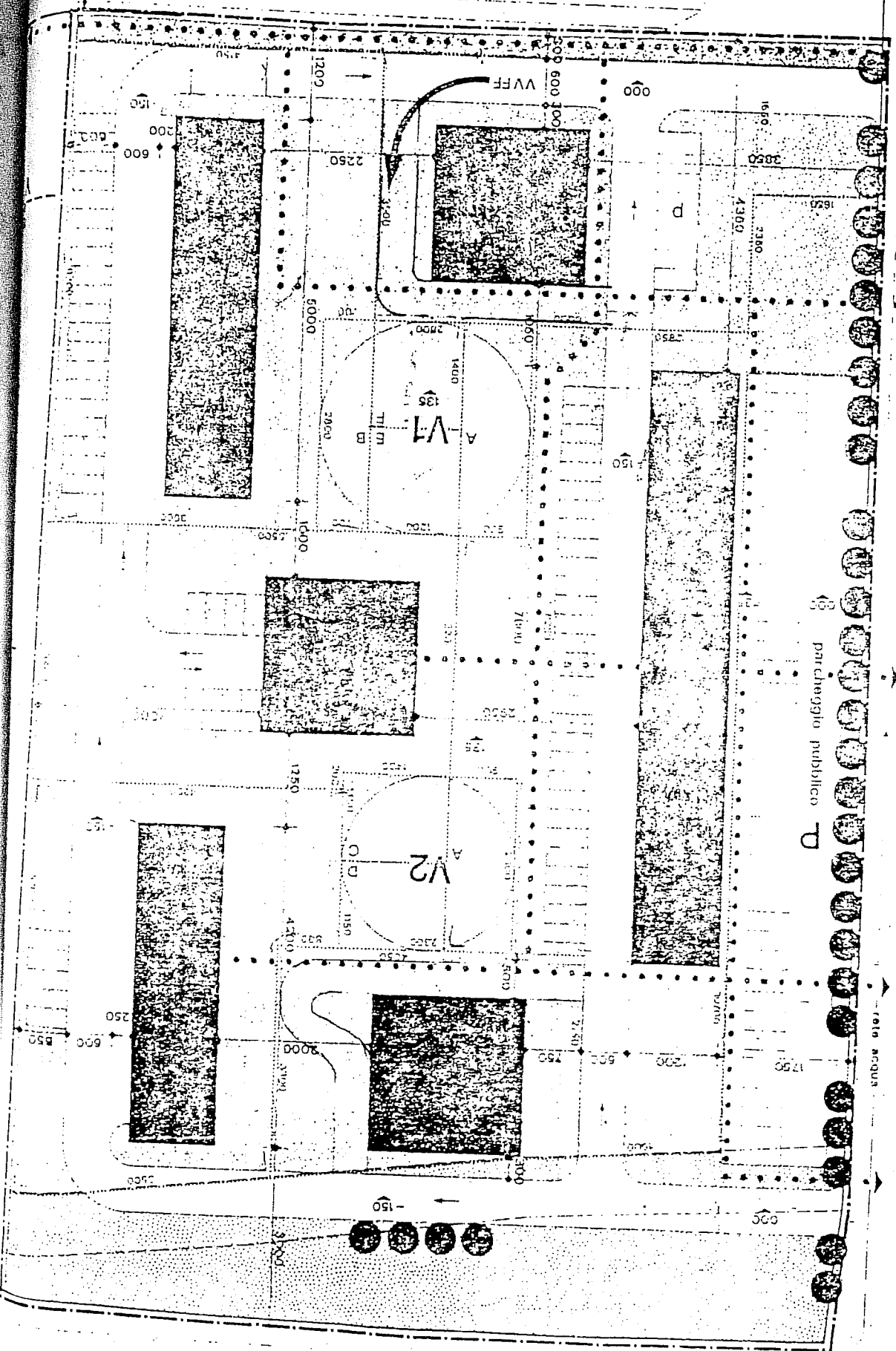
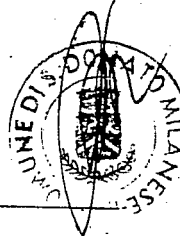


via milano

parccheggio pubblico assistente

parccheggio pubblico

via acqua



[Handwritten signature]

confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

L'ASSESSORE ANZIANO

(1)



IL SEGRETARIO COMUNALE

(1)

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Si certifica che questa deliberazione

è stata pubblicata in copia all'albo comunale il giorno _____ con _____ opposizioni.
senza

è stata affissa in copia all'albo comunale il giorno 19 OTT 1982

e vi rimarrà pubblicata/per quindici giorni consecutivi dal 19 OTT 1982

al 2 NOV 1982

Residenza Municipale, Addì 19 OTT 1982

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

10.11.82
A' sensi della legge 4-1-1968 n. 15
il. 002 21.10.82 94829

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

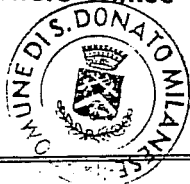
Provincia di Milano

A' sensi della legge 4-1-1968 n. 15

DICHIARO

che la presente copia è conforme all'originale depositato agli atti di quest'ufficio.

S. Donato Mil.se li, 21.12.1983



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Pierantonio Brusa)

Questa deliberazione, è divenuta esecutiva ai sensi della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Addì, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Verbale di Consiglio

L'anno 1983 il giorno 28 del mese di novembre alle ore 18 presso la sede sociale si è riunito il Consiglio di Amministrazione per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- Conferimento poteri per la firma della convenzione ai sensi dell'art. 35 - 1º comma della Legge 865 del 22.10.1971 fra il Comune di S. Donato Abbadese - il Cimep e la Cooperativa Ossa Abbadese per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie di un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica popolare in territorio del Comune di S. Donato Abbadese e loto 5511.

Sono presenti i Consiglieri Signori:

Mecchi Dolciano (Presidente) - Sommovigo Luciano
Bocelli Romano Abadio - Lippi Giovanni - Quacanta
Alfiero -

assistono i Sindaci al completo, funge da segretario il Sig. Jausser

Il Presidente informa i presenti che per la realizzazione dello scopo sociale la Cooperativa ha ottenuto dal Comune di S. Donato Abbadese la assegnazione di un'area con diritto di superficie e per il perfezionamento di tale assegnazione occorre venga firmata una convenzione fra il Comune di S. Donato Abbadese, il Cimep e la Cooperativa, giusta l'art. 35 - 1º comma della Legge 865 del 22.10.1971.

Il Consiglio vota la relazione del Presidente presa visione della bozza di convenzione predisposta dal Cimep e accetta e

DELIBERA

1) di autorizzare il Sig. Cecchi Adriaano (Presidente) in legale rappresentanza della cooperativa ad intervenire alla firma della convenzione ai sensi dell'art. 35-7 comma - della legge 865 del 22.10.1971 fra il Comune di S. Donato ABIP. se il Cimep e la cooperativa per la concessione del diritto di superficie di un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di S. Donato ABIP. se loto 52/11.

- 2) di conferire al legale rappresentante della cooperativa tutti i poteri in ordine all'intervento di cui al punto 1 con facoltà di:
- accettare e stabilire la durata della concessione di diritto di superficie;
 - convenire il corrispettivo e versarlo nei termini e negli ammontari che saranno stabiliti;
 - descrivere il terreno con più precisi dati catastali e coordinate;
 - dare atto di eventuali servitù attive e passive e costituirle se del caso;
 - procedere a ratifiche, rinunce a diritti sulle ipoteche legali;
 - stabilire la data di immissione nel possesso, accettare patti, condizioni, termini e modalità e scadenze che saranno stabiliti nell'atto esonerando i conservatori dei Registri Immobiliari da responsabilità al riguardo con promessa di rito e valido senza ulteriori ratifiche.

La seduta viene tolta alle ore 19 previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente
Adriaano Cecchi

Il Segretario
J. Jan

N. 95053 Rep. _____

Copia conforme all'originale verbale contenuto nel libro

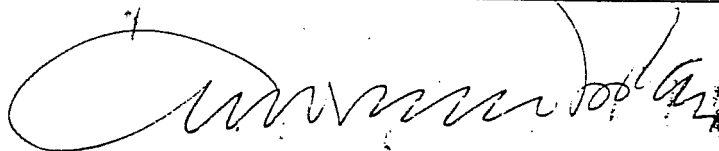
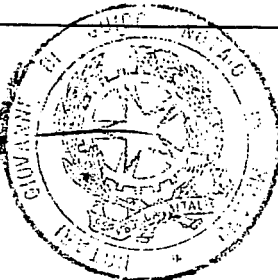
verbali consiglio della: _____

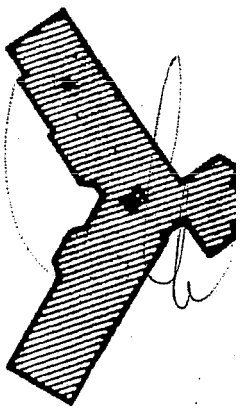
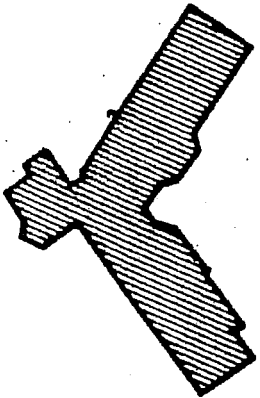
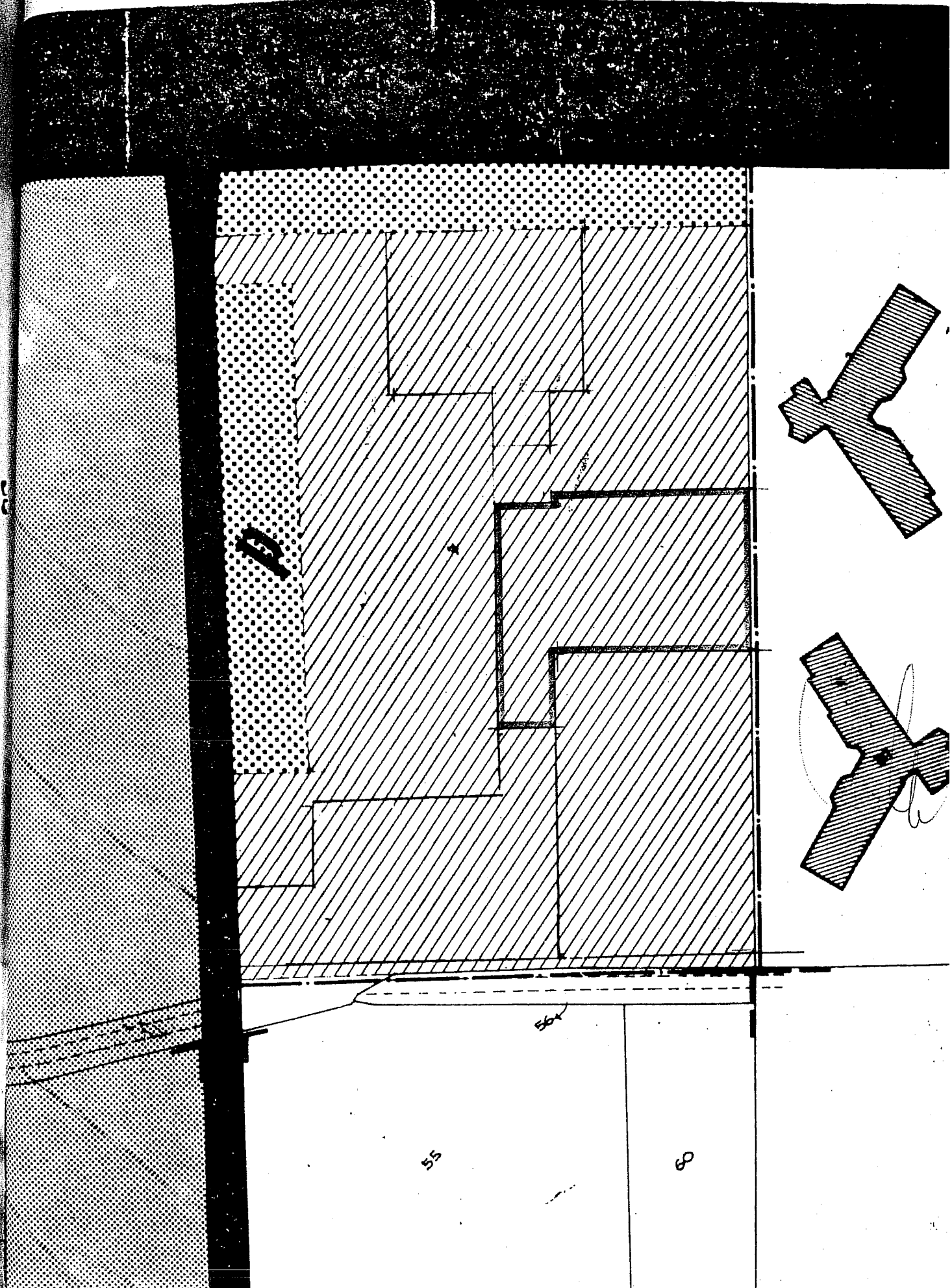
"COOPERATIVA EDILIZIA ORSA MINORE - S.R.L." con sede in

San Donato Milanese, libro vidimato e tenuto a sensi di

legge. _____

Milano, 6 dicembre 1983. _____



55

56

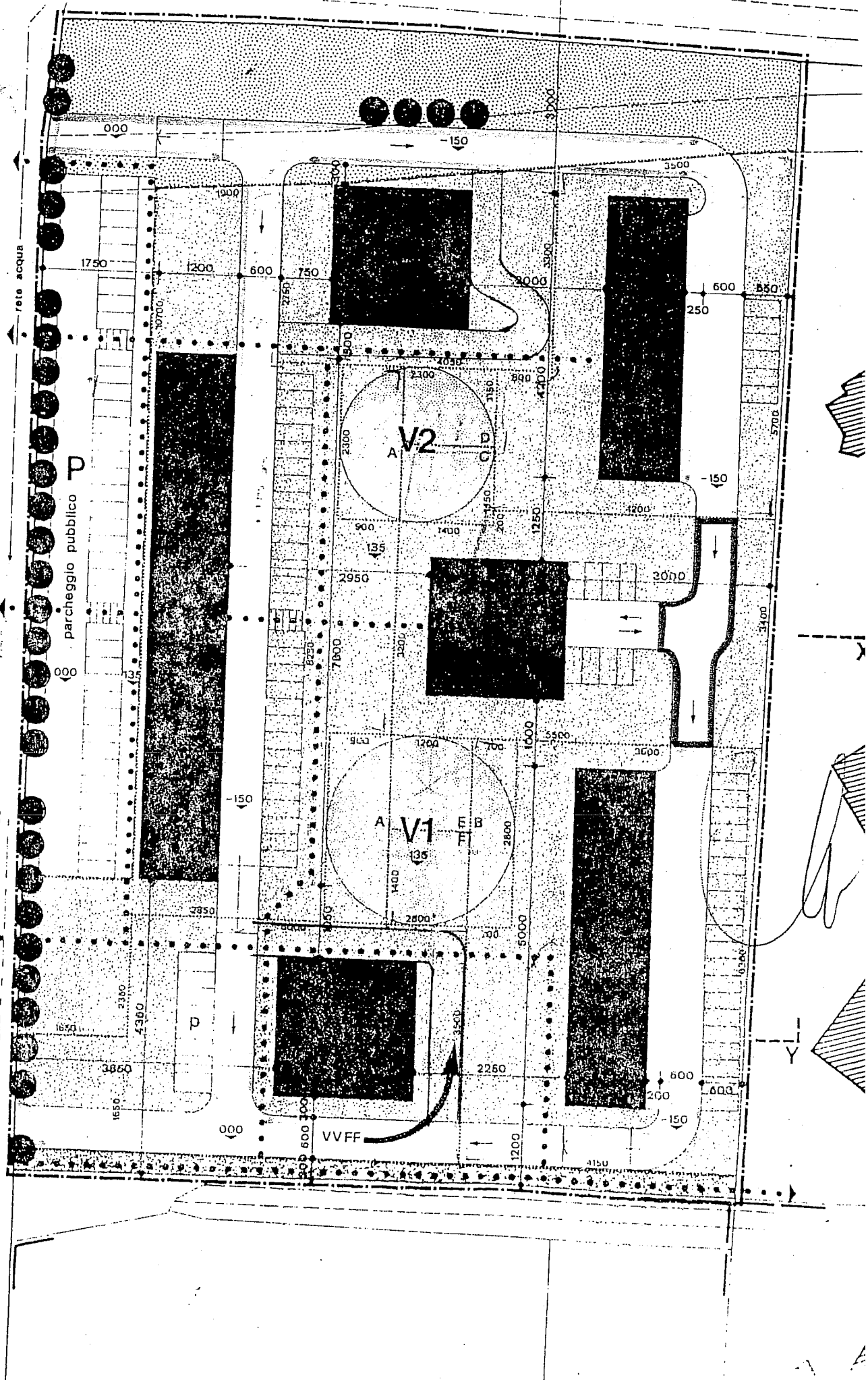
80

parcheggio pubblico esistente

parcheggio pubblico

rete acqua

rete metano



PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI

Comune S.DONATO M. Lotto SD/11
Operatore Coop.Edil.ORSA MINORE Indirizzo Via A.Moro

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 assegnazione per ogni tipo di alloggio

A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

- superficie residenziale oggetto dell'intervento	mq. 2.027
- superficie coperta dal fabbricato	mq. 377,27
- superficie libera	mq. 1.649,73
- superficie piantumata	mq. -
- Individuazione d'utenza	mc. 8.448
- volumetria oggetto di convenzione	mc. 8448,00
- volumetria di progetto virtuale	mc. 8439,78
- superficie "utile abitabile" (D.M. 822/21.12.1978)	mq. 2013,90
- superficie "commerciale" (= superficie lorda alloggio + 50% logge e balconi)	mq. 2494,02
- Superfici "nette non residenziali" (D.M. 822/21.12.1978):	
. androni di ingresso o porticati liberi	mq. 149,19
. logge e balconi	mq. 302,90
. cantinole	mq. 148,77
. soffitte	mq. ---
. volumi tecnici	mq. 200,55
. centrali termiche	mq. ---
. altri locali a stretto servizio della residenza	mq. ---
- Autorimesse o posti macchina al coperto	mq. 287,50
- Superficie "complessiva" (D.M. 822/21.12.1978;= superficie utile + 60% superfici nette non residenziali ed autorimesse o posti macchina al coperto)	mq. 2667,25
- appartamenti	n° 23
- autorimesse	n° 23

A 2	B2	A3	tipo di alloggio
1	8	14	N° alloggi totale
73,90	77,58	94,24	superficie utile abit.
91,04	94,94	117,39	superficie commerciale
73,90	620,64	1319,36	totale superficie utile abit.
91,04	759,52	1643,46	totale superficie commerciale
9,16	10,24	15,13	superficie logge e balconi
9,16	81,92	211,82	totale superficie logge, balconi
4	4	5	N° vani utili
4	32	70	totale vani utili
2	2	2	N° vani accessori
2	16	28	totale vani accessori
			NOTE

B₂) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

TORRE		tipo fabbricato	CARATTERISTICHE FABBRICATI
8		numero piani abitabili	
1° 2	2°-8° 3	numero alloggi per piano	
23		numero alloggi totale	
2013,90		superficie utile abit. mq.	
2494,02		superficie commerciale mq.	
8439,78		volumetria mc.	
149,19		androni di ingresso o porticati liberi mq.	
302,90		logge e balconi mq.	
148,77		cantinole mq.	
---		soffitte mq.	
200,55		volumi tecnici mq.	
---		centrali termiche mq.	
---		altri locali a stretto servizio della residenza mq.	
287,50		autorimesse, posti macchina coperti mq.	
		NOTE	

B₁) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI:

SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI

C) - PIANO ECONOMICO PREVENTIVO:

		complessivo
1) - Costo di costruzione (Fondazioni - Elevazioni - Sistemazioni esterne - Allacciamenti - comprese palificazioni)	L.	1.263.500.000
2) - Acquisizione area	L.	25.596.000
3) - Oneri di urbanizzazione:		
. primaria	L.	40.128.000
. secondaria	L.	54.743.040
4) - Oneri complementari (Spese tecniche e generali - Prospettive geognostiche - Spese promozionali e commerciali - Oneri finanziari - Tasse)	L.	90.812.960
5) - Imprevisti	L.	40.000.000
T O T A L E	L.	1.514.780.000

Tale somma deve intendersi così ripartita:

- L.	1.376.780.000	per alloggi;
- L.	138.000.000	per box.

Ne consegue che il prezzo di assegnazione

degli alloggi è di	L.	552.032	al mq. "commerciale"
e quello dei box è di	L.	6.000.000	cadauno.

D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo
Finanziamento di base:	
7 Mutuo ordinario fondiario	757.390.000
Anticipo soci:	757.390.000

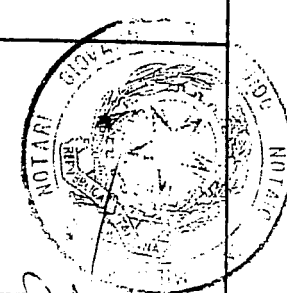
E) - PIANO DI AMMORTAMENTO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	amm.to capitale +interessi %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
Finanziamento di base:	25	250.000
Mutuo ordinario fondiario		
Anticipo soci:	/	/

F₁) - PREZZO DI ASSEGNAZIONE PER TIPO DI ALLOGGIO:

Tipo di alloggio	mq. utili di alloggio	mq. commerciali di alloggio	costo al mq. commerciale L.	costo alloggio L.	quota anticipo soci	quota mutuo	quota annua ammortamento per milione	quota annua ammortamento
A2	73,90	91,04	552.032	50.256.994	25.128.497	25.128.497	250.000	6.282.125
B2	77,58	94,94	"	52.409.920	26.204.960	26.204.960	"	6.551.240
A3	94,24	117,39	"	64.803.038	32.401.519	32.401.519	"	8.100.980
BOX				6.000.000	3.000.000	3.000.000		750.000

See in book
the books
the same book
accanto alla



Copia conforme all'originale in n. 67 fogli

Milano, 18 gennaio 1984

Carriello

