

4086/0

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 7° COMMA - DEL-
LA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI SAN
DONATO MILANESE, IL CIMEP e LA COOP. CASA NOSTRA PER
LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SU-
PERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZO-
NA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
LOTTO SD/13 BIS

REGISTRATO a MILA
ATTI PUBBLICI

13.6.81

N. 1005171/M Serie. 4

N. 474144 di Rep. N. 29619 di Racc.

ESATTE L. 22000

REPUBBLICA ITALIANA

DI CUI L.

PER I. N. V. I. M.

L'anno millenovecentoottantuno, il giorno ventitre
del mese di marzo

23 marzo 1981

In Milano nello stabile posto in via Pirelli n.30

avanti a me Dottor Giovanni Lainati Notaio residen-
te in Milano, iscritto presso il Collegio notarile
di Milano,

sono presenti i signori:

- PESCATORI ENRICO nato a Corsico il 20 gennaio
1930 domiciliato per la carica in Milano via Pirelli
n.30

il quale interviene nella sua qualità di

Presidente del Consorzio Intercomunale

2

Milanese per l'Edilizia Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecuzione della deliberazione N. 366 del 26 Maggio 1980 (C.R.C. N. 11498)

in data 13 febbraio 81 allegata in copia al presente atto sotto "A"; C.Fisc. 80101970152

- SPADARO GAETANO nato a Gerace il 1 gennaio 1925

domiciliato per la carica in San Donato Milanese

il quale interviene nella sua qualità di Assessore

Delegato del Comune di SAN DONATO MILANESE

in esecuzione della deliberazione N. 148 assunta

dal Consiglio comunale in data 23 Aprile 1980

(C.R.C. in data 12/6/1980 N.67031/5) allegata

in copia al presente atto sotto la lettera "B"), ¹vedi f

Codice fiscale

- PADOA RICCARDO nato a Milano il 18 settembre

1945 domiciliato per la carica in Milano via Larga

n.31

il quale interviene nella sua qualità di Presidente

del Consiglio della Coop. CASA NOSTRA in

proieguo denominata "Cooperativa" con sede in Mila-

no via Larga n.31 iscritta al Tribunale di Milano

al N.148506 reg.società, volume 3672 fascicolo 6

Codice fiscale 04209630153

giusta deliberazione del 15 novembre 1980

3

che in copia autentica si allega sotto la lettera "D".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che d'accordo con me 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 16 Novembre 1979 n. 385 il C.I.M.E.P. ha individuato, d'intesa con il Comune di San Donato Milanese, la Coop. CASA NOSTRA quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971 N. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/13 BIS per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6000;

d) che con deliberazione in data 30 Marzo 1973 N. 27 (C.R.C. in data 17 Aprile 1973 N. 21862) la Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per l'applicazione, nel territorio dei Comuni ade-

renti al Consorzio, dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 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 Maggio 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 Giugno 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/13 BIS 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/13 BIS risulta essere il seguente:

-opere di urbanizzazione primaria L. 850.440.595.=
 -opere di urbanizzazione secondaria L.1.770.000.000.=

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

il quale agisce in esecuzione della deliberazione sopracitata

Emilio Esposito
Primo Vice
[Signature]
[Signature]

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile,
alla Cooperativa CASA NOSTRA ai sensi dell'art. 35
- 7° comma - della legge 22 Ottobre 1971 N. 865 il
diritto di superficie sull'area residenziale di
mq. 3.952 circa a parte del lotto SD/13 BIS. indica
ta con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto
la lettera "E" nonchè nelle planimetrie allegate
al presente atto, sotto le lettere F G

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

foglio 14 mappale 20 parte; roggia Gerenzana parte;
foglio 16 mappale 42 parte

Coerenze : a nord foglio 14 restante parte mappale
20; ad est foglio 14 restante parte mappale 20 e
restante parte roggia Gerenzana; a sud foglio 16
restante parte mappale 42 e foglio 14 restante parte
roggia Gerenzana; a ovest foglio 16 restante parte
mapp.42 ; foglio 14 restante parte mappale 20.

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 inten
de esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei li-

miti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

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. 6.000, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima ed in parte destinato a negozi anche essi da assegnare ai soci della Cooperativa medesima.

ART. 3

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

7

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

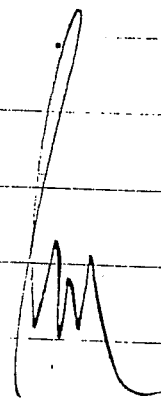
Il concessionario e suoi aventi causa si obbligano a conservare in buona condizione gli immobili realizzati, per tutta la durata della concessione, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato "E" è stato convenuto dalle parti in L. 22.168.000.= corrispondenti al costo presunto di esproprio

(L. 4.000 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. 5.542.

La suddetta somma di L. 22.168.000.= sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Coop. CASA NOSTRA o suoi aventi causa all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della legge 22 Ottobre 1971 N.865 e successive modificazioni ed integrazioni.



La somma di L. 22.168.000.= viene ora versata dalla Coop. CASA NOSTRA 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 Coop. CASA NOSTRA deve versare al Comune di San Donato Milanese le seguenti somme:

- a) L. 43.986.000.= corrispondenti a L. 7.331 al mc. edificabile per le opere primarie;
- b) L. 38.880.000.= corrispondenti a L. 6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie;
- c) L. 7.498.414.= corrispondenti a L. 32.200.= al mq. di superficie lorda, relativamente alla parte di edificio destinato a negozi.

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

L. 22.591.106.= già versata il 22 agosto 1980

come da quietanze N. 960 - 961

L. 22.591.106.= ²entro sei mesi dal

²v.fin

L. 22.591.106.= entro 12 mesi dal 22 agosto 1980

L. 22.591.106.= entro 18 mesi dal 22 agosto 1980

9

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 6

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

a) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona Consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese 1 edificio di abitazione del volume di mc. 6.000.= avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegate al presente atto sotto le lettere "H"; "I"

b) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale entro 18 mesi dalla data dell'inizio dei lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati il 29 settembre 1980

c) a realizzare contemporaneamente alla costruzione dell'edificio residenziale, in relazione all'attuazione del progetto planivolumetrico del lotto SD/13 BIS, le strutture che saranno asservite ad uso pubblico.

Il Comune di San Donato Milanese si assume fin da ora l'obbligo della manutenzione superficiaria di tali opere: la definizione di tale onere verrà regolamentato con successivo separato atto.

I lavori risulteranno ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al Comune di San Donato Milanese ed al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa.

Il Comune di San 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 San Donato Milanese, a assegnare in proprietà a propri soci, sia gli alloggi che i negozi 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 "L".

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione prez

zi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. 8.

11

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

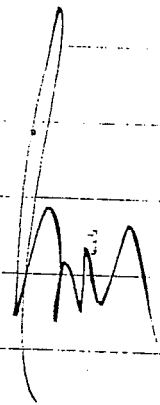
Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di San Donato Milanese i quali si riservano di verificare il costo finale degli alloggi e dei negozi a costruzione ultimata.

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

Art. 8

Al fine della revisione del prezzo di prima cessione degli alloggi e dei negozi sarà riconosciuta la revisione dei prezzi esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente art. 7.

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di approvazione della presente convenzione (intendasi per tale il mese di



3
 maggio 1980) alla fine del mese di ultimazione dei 3 v.f.
 lavori, applicando alla quota stessa il seguente

coefficiente moltiplicativo:

$$Q_f = Q_i \left(1 + 0,50 \times \frac{I_f - I_i}{I_i} \right)$$

dove:

Q_f == valore finale della quota revisionabile;

Q_i == valore iniziale della quota revisionabile;

I_f == indice ufficiale ISTAT del costo di costruzio-
 ne riferito alla data di ultimazione dei la-
 vori;

I_i == indice ufficiale ISTAT del costo di costru-
 zione riferito alla data di approvazione del
 la presente convenzione.

ART. 9

Gli alloggi assegnati dalla Cooperativa non posso-
 no 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 favo-
 re di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazio-
 ne di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi succes-
 sivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo deter-
 minato 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 i 30 anni fino al 30%.

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

Anche per i negozi, in caso di ulteriori cessioni, dopo la prima assegnazione, il prezzo sarà determinato in analogia e con gli stessi criteri usati per gli alloggi.

ART. 10

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ^A~~ottenuti in proprietà dagli~~ aventi i seguenti requi- ^Av. fine siti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o, in alternativa, svolgere

abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni:

Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo, Predabissi; (Bacino 21 I)

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b); a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e 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. 12.000.000.= o a quello fissato da eventuali determinazioni legislative anteriormente alla data di prima assegna

zione degli alloggi realizzandi, da calcolarsi nel
seguito modo:

15

- si tiene conto del reddito complessivo familiare
quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi
presentata da ciascun componente del nucleo familia
re;

- il reddito complessivo è diminuito di L. 500.000.=
per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è
calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nel-
la misura del 75% dopo la detrazione dell'aliquota
per ogni figlio.

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

ART. 10 BIS

I negozi che la Cooperativa realizzerà dovranno es-
sere assegnati in proprietà a persone che, oltre ad
avere i requisiti di cui al precedente art. 10 com-
mi a) e b), non dovranno essere proprietari essi
stessi o il coniuge, non legalmente separato, di al
tri superfici adibite ad attività commerciali nei
Comuni del bacino 21 I.

I negozi di cui sopra potranno essere utilizzati al le seguenti condizioni:

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

b) che le attività merceologiche siano individuate seguendo l'ordine prioritario secondo i seguenti criteri:

- 1) trasferimento di attività già in atto sul territorio del Comune;
- 2) mutamento di attività, da ambulante a fisso, svolta da cittadini residenti nel Comune;
- 3) nuove attività commerciali autorizzate a cittadini residenti nel Comune;
- 4) nuove attività commerciali autorizzate a cittadini residenti nell'ambito del bacino 21 I.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovrà 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 alla ultima

zione 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 della integrale realizzazione dell'iniziativa;

6) qualora la COOPERATIVA non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate ai precedenti articoli 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'inadempiante, previa diffida, con deliberazione del Consiglio comunale 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% ad 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.

19

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. ¹Adde "e in virtù dei poteri conferiti con deliberazione assunta dal Consiglio Comunale in data 29/7/1980 N.156 qui allegata sotto "C"

² Cancellata "entro sei mesi dal" e leggasi "già versate il 23 marzo 1981 come da quietanze n.332-333"

³ Cancellata "maggio" e leggasi "aprile"

⁴ Cancellata "ottenuti in proprietà dagli" e leggasi "assegnati in proprietà ai soci"

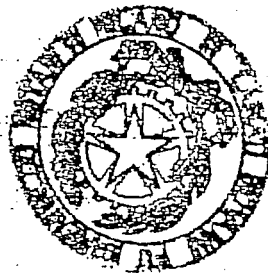
Omessa la lettura degli allegati
per espressa rinuncia dei signori Componenti.

Di questo atto da mani fide scritto
con mezzo meccanico a sensi di legge su cinque fo-
gli per pagine venti non complete, ho dato lettura
ai signori Componenti i quali, da me richiesti, lo
approvano, lo confermano e come Notaio si sottoscri-
vono.

Emilio Zaccaro

Giuseppe...

Donatello...

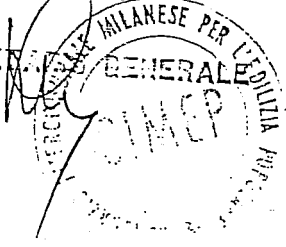


C. I. M. E. P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

20124 MILANO — VIA PIRELLI, 39

IL SEGRETARIO



N. 366 reg. Del.

Scduta; Pubblica

N. 3034 di Prot. del 26/1980

Convocazione: 1°

ESTRATTO DEL VERBALE

DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL CONSORZIO

L'anno millenovecento ottanta addi ventisei del mese di maggio

alle ore diciassette e trenta in Milano

sotto la presidenza del Sig. Enrico Pescatori

Presenti i rappresentanti degli Enti membri: Enriotti Sergio (Amm. zione Prov. le); Villa Giovanni (Agrate Brianza); Teruzzi Roberto (Arcore); Corsi Enzo (Arese); Duni Angelo (Assago); Bosio Elio (Bareggio); Penati Giuseppe (Basiglio); Spreafico Domenico (Bovisio Masciago); De Giulio Mario (Bresso); Sioli Maurilio (Brugherio); Arnaboldi Francesca (Buccinasco); Vergani Cesare (Burago Molgora); Galli Aldino (Bussero); Ravagnani Renner (Cambiago); Brambilla Alessandro (Caponago); Rigoldi Giuseppe (Carugate); Petrogallo Antonio (Casarile); Rodriguez Alberto (Cassena De' Pecchi); Pasquale Angelo (Cesano Boscone); Musto Carmine (Cinisello Balsamo); Brambilla Lino (Concorezzo); Pizzigoni Marino (Cornaredo); Palumberi Giuseppe (Corsi); Giorcelli Mario (Cusano Milanino); Gatti Giuseppe (Gaggiano); Villa Mario (Gorgonzola); Saini Achille (Gudo Visconti); LeDonne Alfredo (Limbiate); Valtorta Giuseppe (Lissone); Randi Luigino (Locate Triulzi); Bollini Guido (Monza); Cervi Carlo (Muggio'); Sala Elio (Nova Milanese); Giandrini Achille (Novate Milanese); Riccardi Giuseppe (Opera); Mastella Gianfranco (Paderno Dugnano); Bonini Mariarosa (Paullo); Robecchi Marco (Pero); D'Attoma Livio (Pessano C/Bornago); Caruso Alberto (Pioltello); Anile Salvatore (Rozzano); Florio Giuseppe (San Donato Milanese); Favari Franco (San Giuliano Milanese); Fontanini Antonio (Sedriano); Tanzi Carlo (Senago); Claus Mario (Trezzano S/Naviglio); Zanabobi Giulio (Vanzago); Fontana Pietro (Vermezzo); Viola Mario (Vernate); Lombardi Flavio (Vignate); Colombo Giovanni (Villa Santa); Citterio Luigi (Vimercate); Belloni Francesco (Vimodrone); Salvatori Ferdinando (Vizolo Predabissi); Tosi Luigi (Zibido S. Giacomo).

Assenti i rappresentanti degli Enti membri di: Bellinzago L., Biassono, Bollate, Carpiano, Cavenago, Cernusco S/Naviglio, Cesano Maderno, Cologno Monzese, Cormano, Desio, Dresano, Garbagnate, Gessate, Lacchiarella, Lainate, Liscate, Macherio, Mediglia, Melegnano, Merlino, Milano, Noviglio, Ornago, Pantigliate, Peschiera Borromeo, Pieve Emanuele, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Segrate, Sesto San Giovanni, Settala, Settimo Milanese, Varedo, Veduggio al Lambro, Zelo Surrigone.

Con l'assistenza del Segretario Generale dott.ssa Raffaella Marchesi:

in complesso si hanno i seguenti risultati: presenti N. 55 assenti N. 36

Pertanto la seduta è legale.

O M I S S I S

OGGETTO: - Concessione in diritto di superficie alla Coop. Casa Nostra di un'area a parte del lotto SD/13 bis del P.E.E.P. consortile. - Convenzione ai sensi dell'art. 35-7° comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di S. Donato M. e la Coop. Casa Nostra per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica popolare.

P.

Ordine del Giorno Assemblea Consortile del 26.5.1980

IL SEGRETARIO



RELAZIONE

CD/rs

Oggetto: - Concessione in diritto di superficie alla Coop. Casa Nostra di un'area a parte del lotto SD/13 bis del P.E.E.P. consortile.
- Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di S. Donato M. e la Coop. Casa Nostra per la realizzazione sulla suddetta area di edifici di edilizia economica e popolare.

On.le Assemblea,

codesto organo con deliberazione in data 16.11.1979 n. 385 ha individuato, d'intesa con il Comune di S. Donato M. la Coop. Casa Nostra 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/13 bis per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.000.

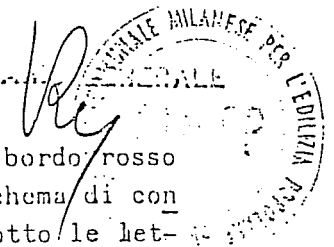
Il Consorzio, per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile ha in corso di acquisizione, mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/13 bis, in esse compresa quella che verrà messa a disposizione della Coop. Casa Nostra.

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

Tra il C.I.M.E.P., il Comune di San Donato M. e la Cooperativa Casa Nostra 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 Coop. Casa Nostra 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 on.le Assemblea approvi la

Amis



concessione in diritto di superficie alla Coop. Casa Nostra dell'area residenziale di mq. 3.952 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 Coop. Casa Nostra l'area residenziale di mq. 3.952 circa a parte del lotto SD/13 bis indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A";
- 2) di approvare lo schema di convenzione ex art. 35 - 7° comma - della legge 865/71 ed il piano finanziario allegati alla presente sotto le lettere "B" e "C";
- 3) di autorizzare il Presidente del CIMEP a sottoscrivere la convenzione di cui sopra ed a porre in essere tutti gli atti necessari per dare alla presente decisione completa attuazione, in essi compresi quelli della esatta individuazione catastale dell'area da concedersi in diritto di superficie.

IL PRESIDENTE
F.to E. PESCATORI

Anno

IL PRESIDENTE
E. PESCATORI



ALLEGATO "B" ALLA DELIBERA N. 366 DEL 28.5.80

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 7° COMMA - DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, IL C.I.M.E.P. E LA COOP. CASA NOSTRA PER LA CONCESSIONE E RECOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL VICENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE LOTTO SD/13 BIS

F. LO E. PESCATORI

IL PRESIDENTE

L'anno _____ il giorno _____
avanti a me _____
notario 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. _____) allegata in copia al presente atto sotto la lettera _____;

2) _____ nato a _____ il _____
il quale interviene nella sua qualità di _____
del Comune di SAN DONATO MILANESE in esecuzione della deliberazione n. _____ assunta dal Consiglio Comunale in data _____ (C.R.C. in data _____) allegata in copia al presente atto sotto la lettera _____;

3) _____ nato a _____ il _____
il quale interviene nella sua qualità di _____
della Coop. CASA NOSTRA IN prosieguo denominata "Cooperativa" con sede in _____ del _____
che in copia autentica si allega sotto la lettera _____
Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che d'accordo con me rinunciano all'assistenza dei testimoni premettono:

- a) che il Comune di SAN DONATO MILANESE aderente al CIMEP;
- 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 16.11.79 n. 385 il C.I.M.E.P. ha individuato, d'intesa con il Comune di SAN DONATO MILANESE, la Coop. CASA NOSTRA quale idoneo edente in diritto

to di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n. 865, di aree residenziali a parte del lotto SD/13 BIS _____ per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.000

d) che con deliberazione in data 30.3.1973 n. 27 (C.R.C. in data 17.4.1973 n. 21862) 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, 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 plurennale 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/13 BIS 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/13 BIS risulta essere il seguente:
- opere di urbanizzazione primaria L. 850.440.595
- opere di urbanizzazione secondaria L. 1.770.300.000

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

C O N C E D E

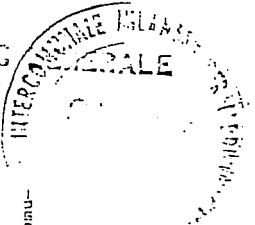
per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Cooperativa CASA NOSTRA ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22.10.1971 n. 865 il diritto di superficie sull'area residuale di mq. 3.952 _____ parte del lotto SD/13 BIS indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera _____

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

foglio n. _____ mappale _____

coerente: a nord : _____
ad est : _____
a sud : _____
ad ovest : _____

11 53 14 53 14 53



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

Il diritto di superficie sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune. 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 MIL. a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, l'edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.000, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima ed in parte destinato a negozi anche essi da assegnare ai soci della Cooperativa 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 dei 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 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. 22.168.000 corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 4.000 al mq.) dell'area residenziale concessa nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 20,5 ogni 100 mc. edificabili), per complessivi mq. 5542. La suddetta somma di L. 22.168.000 sarà computata dal C.I.M.E.P. o dalla Coop. CASA MOSTRA ai suoi aventi causa all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della legge 22.10.1971 n. 565 e successive modifiche ed integrazioni.

La somma di L. 22.168.000 viene ora versata dalla Coop. CASA MOSTRA al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui interposto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Coop. Casa Nostra verserà al Comune di SAN DONATO MILANESE le seguenti somme:

- a) L. 43.986.000 corrispondenti a L. 7.331 mc. edificabili per le opere primarie;
- b) L. 38.880.000 corrispondenti a L. 6.480 mc. edificabili per le opere secondarie;
- c) L. 7.498.414 corrispondenti a L. 32.200 al mq. di superficie lorda, relativamente alla parte di edificio destinato a negozi.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

- L. 22.591.106 al momento della stipulazione del presente atto e comunque al rilascio della concessione edilizia;
- L. 22.791.106 entro 6 mesi da tale data;
- L. 22.791.106 entro 12 mesi da tale data;
- L. 22.791.106 entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme raticizzate verrà conteggiato l'interesse legale.



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 SAN DONATO MILANESE l'edificio di abitazione del volume di mc. 6.000 avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione allegata 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 SAN DONATO MILANESE;
- d) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale entro 18 mesi dalla data dell'inizio dei lavori;
- e) a realizzare, contemporaneamente alla costruzione dell'edificio residenziale, in relazione all'attuazione del progetto planivolumetrico del lotto SD/13 bis, le strutture che saranno asservite ad uso pubblico meglio indicate in tinta sulla planimetria allegata al presente atto la lettera

Il Comune di S. Donato M. si assume fin d'ora l'obbligo della manutenzione superficiale di tali opere: la definizione di tale onere verrà regolamentata con successivo separato atto prima della stipula della convenzione.

I lavori risulteranno iniziati quando saranno iniziate le opere di fondazione ed ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al Comune di S. Donato Mil. ed al C.I.M.E.P. a cura della cooperativa.

Il Comune di SAN DONATO M. si riserva di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune.

ART. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di SAN DONATO a assegnare in proprietà a propri soci sia gli alloggi che i negozi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà, inoltre, essere aggravato 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 di vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi, dei negozi, un circoscritto piano finanziario con l'indicazione dei costi di costruzione, gli edifici, dei finanziamenti, dei contributi.

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 e dei negozi a costruzione ultimata.

Qualsiasi modifica dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata sia dal C.I.M.E.P. che dal Comune di SAN DONATO MILANESE.

ART. 8

Al fine della revisione del prezzo di prima cessione degli alloggi e dei negozi la revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente art. 7. Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di approvazione della presente convenzione all'fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$Q_f = Q_i \left(1 + 0,50 \times \frac{F_i + I_i}{I_i} \right)$$

dove: Q_f = valore finale della quota revisionabile

Q_i = valore iniziale della quota revisionabile

F_i = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori

I_i = indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione riferito alla data di approvazione della presente convenzione.

ART. 9

Gli alloggi assegnati dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di assegnazione. Dal Comune di San Donato Milanese potranno essere derivate a tali divieti in casi di documentate



Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma e nei casi di deroga, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetto 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 5 a 10 anni fino al 5%
- da 10 a 20 anni fino al 10%
- da 20 a 30 anni fino al 20%
- oltre 30 anni fino al 30%

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo. Anche per i negozi, in caso di ulteriori cessioni dopo la prima assegnazione, il prezzo sarà determinato in analogia e con gli stessi criteri per gli alloggi.

ART. 10

Gli alloggi che la Cooperativa realizzerà sull'area con essa in diritto di superficie potranno essere in proprietà a:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti Comuni:
Carpiano, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi.

(Bacino 21 I.);

- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b); a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani;

- d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico;

- e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L. 1.200.000 da calcolarsi per il seguente

risultata dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L. 500.000 per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato, per i redditi da lavoro dipendente, nella misura del 75% dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio.

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

ART. 10 BIS

I negozi che la Cooperativa realizzerà dovranno essere assegnati in proprietà a persone che, oltre ad avere i requisiti di cui al precedente art. 10 commi a e b, non dovranno essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altri superfici abilitate ad attività commerciali nei Comuni del bacino 21 I.

I negozi di cui sopra potranno essere utilizzati alle seguenti condizioni:

- a) che le attività merceologiche siano conformi al piano per il commercio approvato dal Comune di San Donato Milanese;
- b) che le attività merceologiche siano individuate seguendo l'ordine prioritario secondo i seguenti criteri:
 - 1) trasferimento di attività già in atto sul territorio del Comune;
 - 2) mutamento di attività, da ambulante a fisso, svolta da cittadini residenti nel Comune;
 - 3) nuove attività commerciali autorizzate a cittadini residenti nel Comune;
 - 4) nuove attività commerciali autorizzate a cittadini residenti nel territorio del bacino 21 I.

ART. 11

Gli alloggi realizzati dalla Cooperativa ed assegnati in proprietà a soci aventi i requisiti di cui al precedente art. 10 dagli stessi potranno anche essere locati a soggetti aventi i requisiti per essere assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare.

Tale eventualità è consentita quando il titolare dell'alloggio assegnato dalla Cooperativa si trovi nelle seguenti circostanze eccezionali:

- mobilità anche temporanea per causa di lavoro e di servizio;
- gravi condizioni di salute del titolare o di altri membri del nucleo familiare che comportino l'allontanamento dalla propria abitazione;

- altre condizioni particolari portate a conoscenza del Comune, sulle quali il Comune stesso ha espresso giudizio positivo per consentire il rapporto locativo.

E' vietata in ogni caso la sublocazione.
1) canone di locazione degli alloggi è stabilito nella misura massima del 3,55% annuo del prezzo di prima cessione, calcolato secondo i criteri fissati dagli artt. 7 e 8.
A tale canone si aggiungono le spese di manutenzione ordinaria e di gestione che dovranno essere motivate e documentate dallo locatore sulla base di un piano di gestione annuale.

Per quanto concerne l'adempimento annuale del canone stesso, esso è alle revisioni del prezzo iniziale di assegnazione degli alloggi; così come determinabili ai sensi del precedente art. 9.

In ogni caso il canone di locazione come sopra determinato non dovrà mai essere superiore a quello determinabile per lo stesso alloggio applicando la legge 392/78.

ART. 12

Per quanto riguarda le norme concernenti i contratti di locazione si fa riferimento al titolo I (artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,23) della legge 392/78.

Relativamente alla disciplina delle eventuali controversie fra locatore e conduttore, si fa riferimento alle disposizioni del titolo I cap. III della citata legge 392/78.

ART. 13

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionali e naturalmente assunti dal concessionario, dovrà 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 all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di San Donato Milanese avesse concesso alla medesima per l'inizio e il completamento delle opere in questione;

2) qualora 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 di verifiche modificate negli scopi istituzionali della Cooperativa e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di San Donato Milanese al fine della determinazione dell'importo del contributo richiesto alla Cooperativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

IL PRESIDENTE

F. lo E. PIZZATORI

... pubblica e sociali per le quali l'In. ... è stato realizzato;

5) qualora si verificasse lo scioglimento o il fallimento della Cooperativa prima dell'originale realizzazione dell'iniziativa.

6) qualora la Cooperativa non provveda all'adempimento delle somme determinate al precedente art. 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'insolvenza della Cooperativa medesima o - dopo il frazionamento del mutuo - dei suoi aventi causa ivi pagamento di almeno due rate consecutive del mutuo.

La decadenza è dichiarata, legittimamente all'insindaco, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di dell'Assesbles del C.I.R.M.P., da trasmettersi al Comune di S. Donato M. e da notificarsi allo stesso di rito sia alla Cooperativa e suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati.

f) l'applicazione alla Cooperativa di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'iva ed un massimo del 3% dell'importo della spesa eseguita, da determinarsi in relazione alla entità ed alla gravità delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non comportino la presenza di decadenza della concessione. La determinazione dell'importo della sanzione potrà avvenire però a cura del Comune di S. Donato M. che indicherà le corrispondenti somme.

ART. 14

Le parti autorizzano la bracci fono del presente atto presso la Conservatoria del Registro Immobiliari competente, ritenendo il C.I.R.M.P. al diritto di ipoteca legale ed eventuale di minor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 15

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

ART. 16

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

Am
 ALL. "C" alla delibera
 N° 366 del 26.5.80

PIANO DI RIPARTIZIONE DEI CAPITALI INVESTITI

Comune S. Donato Milanese Lotto SD/13 bis
 Operatore Coop. CASA MOSTRA Indirizzo IL PRESIDENTE
F.to F. PESCAIORI

Regime dell'area e degli alloggi:

- 1) diritto di superficie
 2) proprietà
 1) proprietà indivisa
 2) proprietà divisa

AREA

ALLOGGI

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

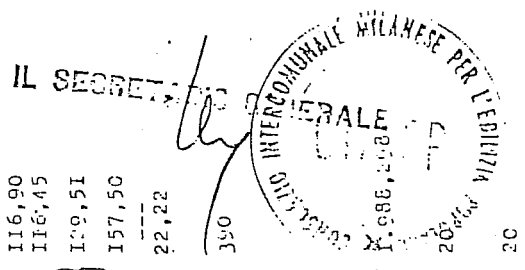
A) - DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELL'INTERVENTO:

- superficie residenziale oggetto dell'intervento mq. 3.952
- superficie coperta dal fabbricato mq. 378
- superficie libera mq. 3.574
- superficie piantumata mq. 1.787
- Individuazione d'utenza mc. 5.000
- volumetria oggetto di convenzione mc. 6.000
- volumetria di progetto virtuale mc. 6.000
- superficie "utile abitabile" (D.M. 822/21.12.1978) mq. 1.425,75
- Sup. utile- negozi mq. 114,63
- superficie "commerciale" (= superficie lorda alloggio + 50% legge e balconi) mq. 1.674,70
- S. I. P. - negozi mq. 232,87
- Superfici "nette non residenziali" (D.M. 822/21.12.1978):
 - . androni di ingresso o porticati liberi mq. 116,90
 - . logge e balconi mq. 116,45
 - . cantinole mq. 119,51
 - . soffitte mq. 157,50
 - . volumi tecnici mq. ---
 - . centrali termiche mq. 22,22
 - . altri locali a stretto servizio della residenza
- Autorimesse o posti macchina al coperto mq. 350

- Superficie "complessiva" (D.M. 822/21.12.1978;= superficie utile + 60% superficie nette non residenziali ed autorimesse o posti macchina al coperto) mq. 1.986,25

- appartamenti

- autorimesse



C) - PIANO ECONOMICO PREVENTIVO:

residenza	negozi
complessivo	complessivo
620.000.000	85.000.000
L. 19.272.798	L. 2.895.402
L. 38.241.306	L. 5.744.694
L. 38.880.000	L. 7.496.414
L. 60.005.896	L. 8.521.465
L. 16.600.000	L. 2.700.000
L. 795.000.000	L. 112.359.775

1) - Fondazioni
- Elevazioni
- Sistemazioni esterne = C.C.
- Allacciamenti

2) - Acquisizione area

3) - Oneri di urbanizzazione:
- primaria
- secondaria

4) - Spese tecniche e generali

5) - Prospezioni geognostiche

6) - Spese promozionali e commerciali

7) - Oneri finanziari

8) - Tasse

9) - Imprevisti

T O T A L E

Tale somma deve intendersi così ripartita:

- L. 715.000.000 per alloggi;
- L. 80.000.000 per box.

dal quadro sopraindicato

ne consegue che il prezzo di assegnazione degli alloggi è di

L. 426.942

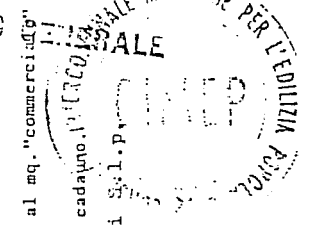
quello dei box è di

L. 4.000.000

e quello dei negozi è di

L. 482.500 al mq. di

SECRET



B₁) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI:

CARATTERISTICHE FABBRICATI							SUPERFICI NETTE NON RESIDENZIALI							NOTE
tipo fabbricato	numero piani abitabili	numero alloggi per piano	numero alloggi totale	superficie utile abit. mq.	superficie commerciale mq.	volumetria mc.	androni di ingresso e locali tecnici mq.	logge e balconi mq.	cantine mq.	soffitte mq.	volumi tecnici mq.	centrali termiche mq.	altri locali di servizio e vano della residenza mq.	
5		4	20	1428,75	1674,70	6.000	116,90	116,45	129,51		157,50		27,22	390

B₂) - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEGLI ALLOGGI:

tipo di alloggio	N° alloggi totale	superficie utile abit.	superficie commerciale	totale superficie utile abit.	totale superficie commerciale	superficie logge e balconi	totale superficie logge, balconi	N° vani utili	totale vani utili	N° vani accessori	totale vani accessori	NOTE
a	4	45,02	54,96	180,08	19,84	4,70	11,80	3	12	3	13	
a ₁	1	47,90	57,84	47,90	57,84	4,70	4,70	3	3	3	3	
a ₂	4	60,33	80,70	273,32	322,80	4	16	4	16	4	16	
a ₃	1	65,45	77,82	65,45	77,82	4	4	4	4	4	4	
a ₄	5	77,97	90,54	389,85	452,70	3,63	18,40	5	25	4	20	
a ₅	5	94,43	108,74	472,15	543,70	10,91	54,55	5	25	6	30	

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
a	45,02	54,96		23.464.732	11.732.366	11.732.366		1.994.502
a _I	47,90	57,84		21.694.325	12.347.162	12.347.162		2.099.018
b	68,33	80,70		34.454.219	17.227.109	17.227.109		2.928.603
b _I	65,45	77,82	426.942	33.224.626	16.612.313	16.612.313	170.000	2.824.093
c	77,97	90,54		36.655.328	19.327.664	19.327.664		3.285.703
d	94,43	108,74		46.425.673	23.212.836	23.212.836		3.946.182
box				4.000.000	2.000.000	2.000.000		340.000
negozi	214,63	232,87	482.500	112.359.775	56.179.887	56.179.887		9.550.581

IL PRESIDENTE
 F.10 E. PECCATORI

D) - PIANO FINANZIARIO PREVENTIVO:

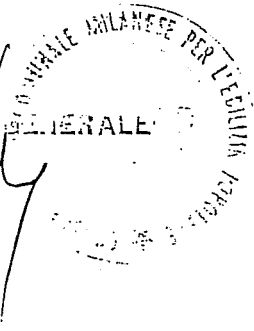
TIPO DEL FINANZIAMENTO	complessivo	
	residenza	negozi
Finanziamento di base: Mutuo fondiario ordinario	397.500.000	56.179.887
Anticipo soci:	397.500.000	56.179.888

E) - PIANO DI AMMORTAMENTO:

TIPO DEL FINANZIAMENTO	amm.to capitali interessi per 20 anni. %	quota di ammortamento per ogni milione di lire
	Finanziamento di base: Mutuo fondiario ordinario	17
Anticipo soci:		

Il Presidente aveva in precedenza diramato l'allegata relazione.

IL SEGRETARIO



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

- | | |
|----------------|--|
| BRAMBILLA LINO | - Sindaco del Comune di Concorezzo |
| VIOLA MARIO | - Sindaco del Comune di VERNATE |
| VERGANI CESARE | - Sindaco del Comune di BURAGO MOLGORA |

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

IL PRESIDENTE
f.to Enrico Pescatori

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Raffaella Marchesi

Ami



Pubblicata all'Albo Pretorio
dal _____ al _____

IL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
nella seduta del 13.2.81 al progr. n. 11438

VISTO

IL SEGRETARIO

F.to Ruffino

IL PRESIDENTE

F.to Amis

Dono

LA PRESENTE E' COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE ESISTENTE IN ATTI
CONSORTILI. CONSTA DI N. 14 FOGLI.



IL SEGRETARIO GENERALE

20 FEB. 1981

IL PRESIDENTE