

Dott. MARIA GENTILE
NOTAIO

Via Libert , 29 - Tel. 5278740
20097 S. DONATO MILANESE
Cod. Fis. GNI MRA 51L64 F839M

SD/13/1980/A
ARCHI

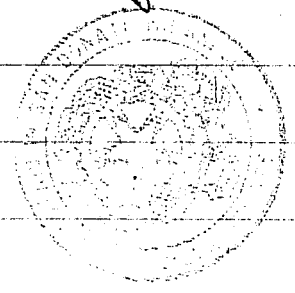
Repertorio n. 2715

Raccolta n. 21

IMBARRATA
DEI CONTROLLI

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

dy



REPUBBLICA ITALIANA

Il tra (3) luglio millenovecentottanta (1980) in Milano nella sede del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (C.I.M.E.P.) alla Via Pirelli numero 30.

03.07.1980

Innanzi a me dottoressa Maria Gentile, notaio residente in San Donato Milanese, con studio ivi alla Via Libert  numero 29, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano,

Sono presenti i signori:

1) architetto Giuliano Banfi, nato a Milano il diciassette (17) gennaio millenovecentoquaranta (1940) il quale interviene nella sua qualit  di vicepresidente

del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in ese-

REGISTRATO A MILANO IL 23-7-1980
AL N. A. 12.17465 Mod. 41 M. 1980 I. L. 60.200

IL DIRETTORE

IL CASSIERE

dy
dy

Maria Gentile

esecuzione della deliberazione n. 456 del
14 dicembre 1979 (C.R.C. n. 31536

in data 21 aprile 1980) allegata
in copia autentica al presente atto sotto la lettera ¹²⁾ lettera "A"; ¹⁰⁾

2) architetto Giovanni Fabbricotti, nato a Carrara
il quattro(4) maggio millenovecentoventotto (1928)
il quale interviene nella sua qualità di Sindaco
del Comune di San Donato Mi-
lanese in esecuzione della deliberazione n. 108

assunta dal Consiglio Comunale in data 21 dicem-
bre 1979 ¹⁴⁾ (C.R.C. in data 13 marzo 1980
n. 24242) ¹³⁾

allegata in copia auten-
tica al presente atto sotto la lettera ¹³⁾

¹⁴⁾ adde:" e della deliberazione della giunta municipale
n.106 del 7 febbraio 1980, che si allegano al presen-
te atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C"

3) la signora Elena Campi, nata a Milano il cinque
(5) agosto millenovecentoquarantasette

il quale interviene nella sua qualità di Presidente
della Cooperativa "La
Comune" con sede in San Donato Milanese via Libertà

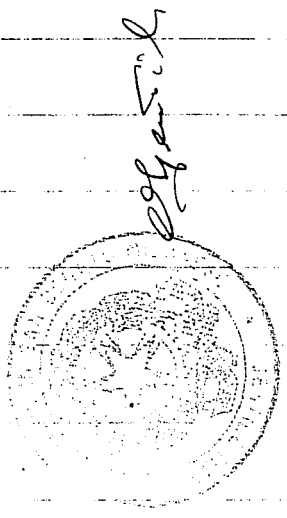
n. 52 giusta deliberazione del 26 giugno 1980 che
si allega sotto la lettera "D" in copia auten-
tica

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 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 16.11.79 n. 385 il CIMEP, ha individuato, d'intesa con il Comune di San Donato Milanese la Coop. La Comune quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.71 n.865, di aree residenziali a parte del lotto SD/13 bis della superficie di mq.7.201



per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc25.000

d) che con deliberazione in data 30.3.1973 n. 27 (C.R.C. in data 17.4.1973 n. 21862) l'Assemblea del CIMEP ha approvato un documento per l'applicazione nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865, determinando tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della citata legge 865/71;

e) che con deliberazione in data 23.5.1975 n.110 e

4

successive integrazioni, l'Assemblea del CIMEP ha approvato, per l'attuazione del P.E.F.P. consortile, il programma pluriennale ex art.38 della legge 865/ modificato dall'art.1 della legge 27.6.1974 n.



che per l'attuazione del predetto piano di Zona il CIMEP ha in corso di acquisizione mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/13 bis in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie alla Cooperativa La Comune.

g) che da indagini effettuate dal Comune di San Donato M. il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto SD/13 bis risulta essere il seguente:

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

Tutto ciò premesso, il CIMEP, in persona del suo vicepresidente architetto Giuliano Banfi

il quale agisce in esecuzione della deliberazione in data 14 dicembre 1979 n. 456 (C.R.C. N.31.536 del 21 aprile 1980)

CONCEDE

per l'attuazione del P.E.F.P. consortile, alla Coop. La Comune ai sensi dell'art.35 - 7° comma della legge 22.10.1971 n. 865 il diritto di superficie sull'

Giuliano Banfi
Gianni Polisti
Notario
Giulio

area residenziale di Mq.7.201 circa a parte del lot-

to SD/13 bis indicata con bordo rosso sulla plani-

matria allegata sotto la lettera "E"

tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni

del Comune di San Donato Milanese come segue:

foglio n. 14²⁾ [mappale 20/26/39/fg.16 Mapp.42²⁾-fg;7 map-

p.21parte e 22 parte;

coerenze:- a nord: fg.14 mapp.20/PARTE=FG.7 MAPP21/

PARTE e 22/P _____

— a est: FG.7 MAPP.22/PARTE=FG.14 MAPP.26/

PARTE _____

— a sud: FG.14 MAPP.26/PARTE=39/PARTE =ROG+

GIA GERENZANA _____

³⁾ FG.16 MAPP.42/PARTE e C.M.B ³⁾

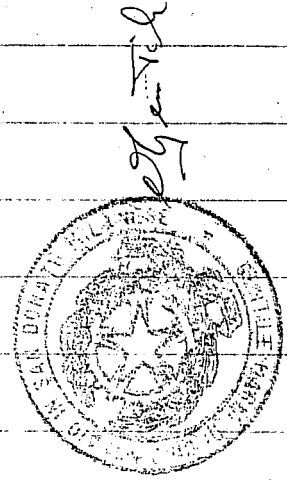
— a ovest: ⁴⁾ FG.16 MAPP.42/PARTE ⁴⁾ =FG.14 MAPP.20

PARTE e Roggia Gerenzana parte. _____

Il diritto di superficie di cui sopra viene costi-
tuito con effetto reale dalla data di acquisizione
del terreno da parte del CIMEP e sotto condizione
sospensiva dell'acquisizione medezima.

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.

L'area di cui all'allegato E è concessa





Talvolta
Notaio Gian G. G. G.

*Finanziaria
Giovanni Pelli*

6
in diritto di superficie con tutte le servitù attive e passive in sottosuolo e soprasuolo necessarie per la realizzazione del progetto planivolumetrico approvato dal Comune di San Donato Milanese con deliberazione G.M. n.468- 7/6/79 per l'attuazione del lotto SD/13 bis del vigente P.E.E.P. consortile.

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 sottosuolo la Coop. La Comune si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di San Donato M. 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. 25.000, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

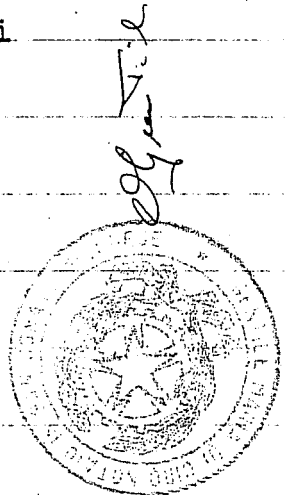
ART.3

L'edificio realizzando a cura e spesa della Coop. La Comune e le eventuali sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà della Coop.

stessa 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 F è stato convenuto dalle parti in L.55.304.000.=corrispondenti al costo presunto di esproprio (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.13.826

La suddetta somma di L.55.304.000 sarà conguagliata dal CIMEP o dalla Coop.La Comune e 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

8

ed integrazioni.

La somma di L.55.304.000 viene ora versata dalla Coop. La Comune al CIMEP 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. La Comune verserà al Comune di San Donato M. Le seguenti somme:

- a) L.183.275.000 corrispondente a L.7.331 al mc. edificabile per le opere primarie; salvo conguaglio
- b) L.162.000.000 corrispondenti a L.6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie;

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

L.86.318.750.= (lire ottantaseimilioni trecentodiciottomilasettecentocinquanta) già versate fin dal 6 marzo 1980 come da quietanza n.290, reversale 272, presso la Cassa di Risparmio della Provincia Lombarda ⁵⁾

L.86.318.750.= entro 6 mesi da tale data.

L.86.318.750.= entro 12 mesi da tale data.

L.86.318.750.= entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART.6

La Coop. La Comune dato atto di avere conseguito prima d'ora il possesso dell'area concessa in diritto di superficie nei confronti del CIMEP e del Comune di San Donato M. 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 M. n.1 edificio di abitazione del volume ⁶ virtuale ⁶ di mc.21.303 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 18 mesi dalla data dell'inizio dei lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati il 10.3.80

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 S. Donato Milanese si assume fin d'ora l'obbligo della manutenzione superficiaria di tali opere da regolamentarsi con successivo separato atto.

I lavori risulteranno ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al Comune di San Donato M. ed al CIMEP a cura della coop. La Comune

Handwritten signature





Notario Maria Gentile

Edvardo

*Finzione
Giamì Polli*

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

ART. 7.

La Coop. La Comune si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di S. Donato M. a assegnare in proprietà ai propri soci 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"

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà essere ¹¹⁾ ag-
gioranto ¹¹⁾ per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. otto (8).

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

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal CIMEP e dal Comune di S. DONATO M., i quali si riser-

11

vano di verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata.

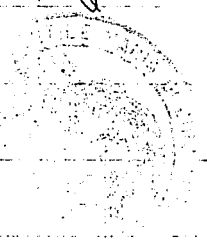
Qualsiasi revisione dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata sia dal CIMEP che dal Comune di San Donato Milanese.

ART.8.

Al fine della revisione del prezzo di prima ⁷⁾ cessione ⁷⁾ 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. Tale ⁷⁾ quota revisionabile del prezzo di ⁴⁾ cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di approvazione della presente convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa il seguente coefficiente moltiplicativo:

Elgenti



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

DOVE:

Qf=valore finale della quota revisionabile

Qi=valore iniziale della quota revisionabile

If=indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione ⁸⁾

riferito alla data di ultimazione dei lavori.

12

8)
I_i=indice ufficiale ISTAT del costo di costruzione
riferito alla data di approvazione della presente
convenzione.

ART.9.

Gli alloggi assegnati dalla Coop. La Comune 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. 19)

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 ed 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

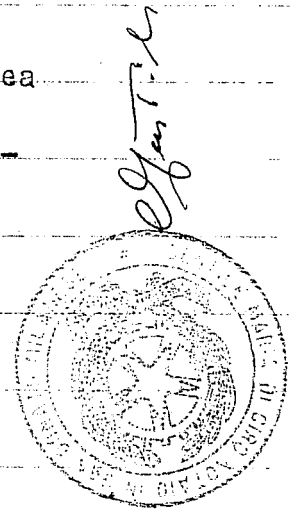
ART. 10

Gli alloggi che la Coop. La Comune realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei seguenti comuni:

Carpiano, Colturano, Dresano, ¹⁵⁾ Mediglia, ¹⁵⁾ Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese; San Giuliano Milanese, Tribiano, Vizzolo Predabissi
 (Bacino 21/I) ¹⁵ si sostituisce con "Mediglia".

- 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 nu-



cleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani.

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o 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.10.000.000.=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.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 coop. 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.

ART. 11

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



Edoardo
Note: Gloria Gentile

Finzione Bonf-
Gianni Pelli St.

applicarsi in ¹⁶⁾ aggiunta ¹⁶⁾ 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 Coop. La Comune non proceda all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di S. Donato M. avesse concesso alla medesima ¹⁷⁾ il completamento delle opere in questione; ¹⁶⁾ si sostituisce con "aggiunta"; ¹⁷⁾ adde: "per".

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

3) qualora si verificchino modifiche negli scopi istituzionali della Coop. La Comune e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di S. Donato M. al fine della determinazione dell'¹²⁾ ammortamento ¹²⁾ del contributo richiesto alla Coop. La Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4) qualora la Coop. La Comune 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;

aggiunta



16

5) qualora si verifichi lo scioglimento e il fallimento della Coop. La Comune prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

6) qualora la Coop. La Comune non provveda all'integrale pagamento delle somme determinate ai precedenti 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 Coop.

La Comune 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 S. Donato M. e dell'Assemblea del CIMEP, da trascriversi a spese del Comune di S. Donato M. e da notificarsi nelle forme di rito sia alla Coop. La Comune o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati.

B) L'applicazione alla Coop. La Comune 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 impor-

tanza delle violazioni o inadempimenti che non comportino la pronuncia di decadenza dalla concessione. La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune di S. Donato M. che introiterà le corrispondenti somme.

ART. 12

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

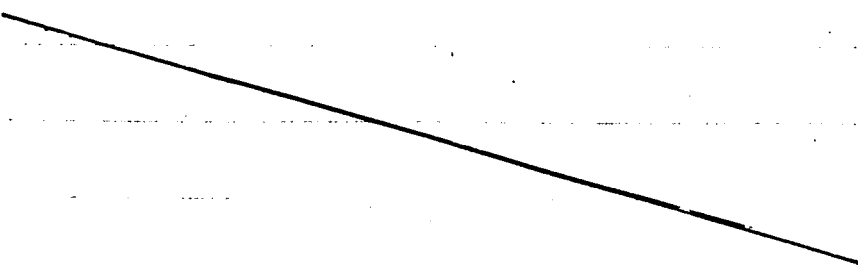
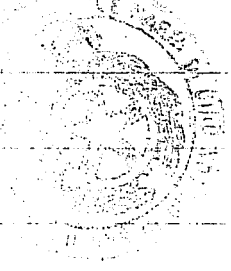
ART. 13

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

ART. 14

La presente convenzione è fin d'ora definitivamente impegnativa per la Coop. La Comune mentre viene sottoscritta dal Comune di S. Donato M. e dal CIMEP con riserva delle approvazioni di legge per essa dovute.

De Gaudenzi



18

11) si sostituisce l'interlineato con: "mc.25.000 (venticinquemila)."

2) si annulla l'interlineato e si sostituisce con: "mappala 20 parte, 26 parte, 39 parte e Roggia Gerenzana parte"

3) si cancella l'interliato.

4) si annulla l'interlineato.

5) si aggiunge: "agenzia di San Donato Milanese quale tesoriere del Comune di San Donato Milanese"

6) si cancella la parola "virtuale"

7) dele "cessione", adde "assegnazione"

8) si aggiunge: "di un fabbricato residenziale"

9) si aggiunge: "Dal Comune di San Donato Milanese potranno concedersi deroghe a tali divieti in casi di documentate straordinarie necessità".

10) si cancella la parola interlineata

11) si cancella la parola interlineata, si sostituisce con "aggiornato".

12) si sostituisce l'interlineato con "ammontare".

13) si cancellano le dieci parole interlineate.

Pont. ll. diciassette (17) apposte.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

19

Richiesto io notaio ho ricevuto il presenta
atto del quale ho dato lettura ai costituiti che lo
dichiarano conforme alla loro volontà. Scritto in
parte a macchina ed in piccola parte di mio pugno,
consta di cinque fogli per diciotto facciate e par-
te della presente fin qui.

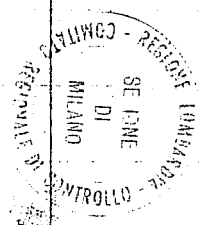
Viene sottoscritto a norma di legge dai costituiti
e me notaio.

19



*Primo e Secondo
Giovanni Follietti
Eugenio...*

Notaio Maria Grazia...



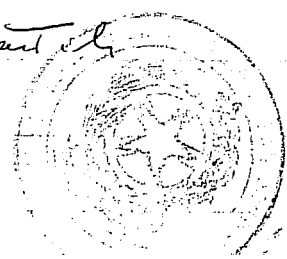
IL COMITATO REGIONALE DI C...
SEZIONE PROVINCIALE DI MIL...
nella seduta del 17/10/80 pro...
HA RESO ESECUTIVO IL PRESENTE GRIS

[Handwritten signature]

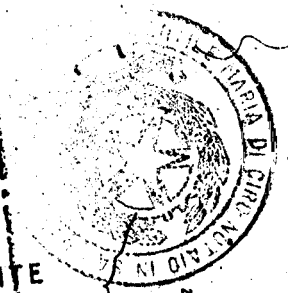
107842

La presente copia è conforme all'originale
di fogli 20 per facciate 19
e si rilascia per uso *esente da bollo*
3-Donato Mil. il 30/3/80

Notaio Maria Grazia...



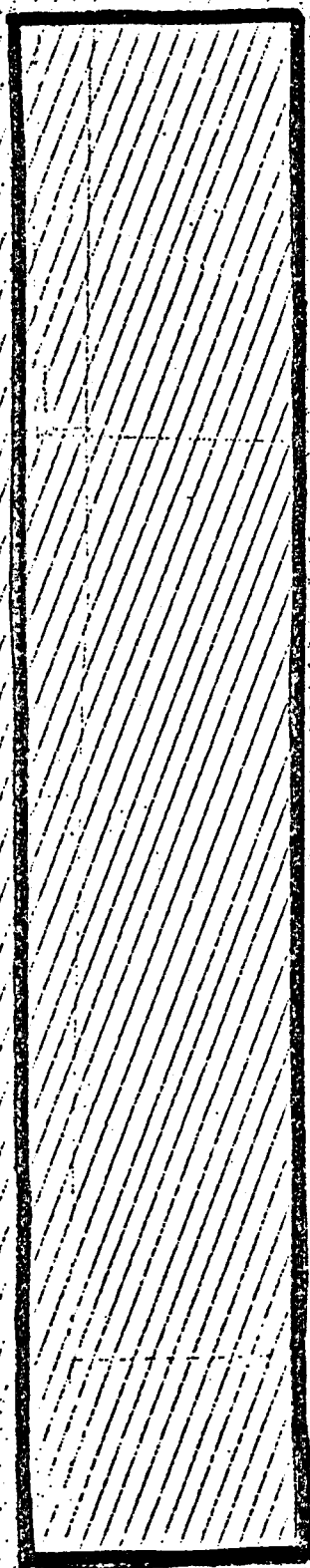
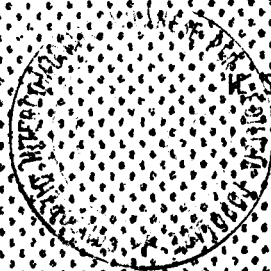
ALLEGATO ALLA DELIBERA N. 450
DEL 20.12.1972



IL PRESIDENTE
F.to E. PESCATORI

E. Pescatori
E. Pescatori

IL SEGRETARIO GENERALE



ALLEGATO ALLA DELIBERA N. 450
DEL 20.12.1972