

80/13/101/1

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 COOPERATIVA  
EDILIZIA SIRTE a r.l.

PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI  
SUPERFICIE SU UN'AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA CON-  
SORTILE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TER-  
RITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE LOTTO SD/  
13 BIS.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1981 millenovecentottantuno  
questo giorno 20 venti di febbraio

2002/1981

In Milano, Via Pirelli, 30

Avanti a me NOTARI DR. GIOVANNI, Notaio in Milano,  
iscritto al Collegio Notarile di Milano

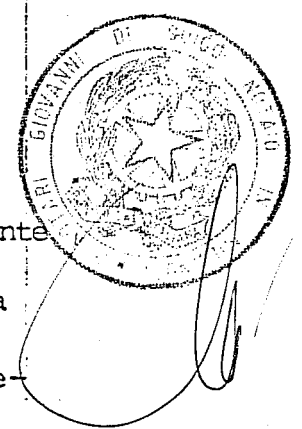
Sono personalmente comparsi i signori:

1) GATTI DR. GIUSEPPE nato a Trezzano sul Naviglio  
il 18 dicembre 1942, domiciliato per la carica  
ove appresso, impiegato;

il quale interviene nella sua qualità di Vice Presidente  
del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia  
Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in ese-  
cuzione della deliberazione n. 367 del

26.5.1980 (C.R.C. n. 11501 in data

Registrato a MILANO il 12/5/81 n. 02265 versus H per INVIM  
con L. 220.000 di cui L. 80.000 per INVIM  
Sb. scch.  
IL DIRETTORE F.L.O.



NOTAIO DOTT. GIOVANNI NOTARI  
20121 MILANO - VIA MONTE DI PIETA 1 - TEL. (02) 87.19.48 - 87.38.88

*3*  
*questo è il vero*  
*spettacolo*  
*di*  
*Spadolini*

13.2.1981 ) allegata in copia al presente atto

N

sotto la lettera "A" (C.F. 80101970152)

r

2) SPADARO cav. GAETANO nato a Gerace il giorno

a

1 gennaio 1925, domiciliato per la carica ove

a

appresso, agente d'affari

b

il quale interviene nella sua qualità di Assessore delegato

c

del Comune di San Donato Milanese/<sup>1</sup>in esecuzione del-

f

la deliberazione n. 107 assunta dal Consiglio

n

Comunale in data 15.4.1980 (C.R.C. in data

c

16.5.1980 n. 54052/URB ) allegata in copia al

presente atto sotto la lettera "C" (C.F. 00828590158)

3) COSTAGLI GINO nato a Massa Marittima il

21 dicembre 1944, domiciliato per la carica

ove appresso, impiegato

il quale interviene nella sua qualità di Presidente

del Consiglio di Amministrazione

della: "COOPERATIVA EDILIZIA SIRTE a r.l."

con sede legale e domicilio fiscale in S. Donato

Milanese, Via E. Fermi, 10/B,

C.F. 80070050150

(in prosieguo chiamata "Cooperativa")

giusta deliberazione del giorno 11.2.1981

che in copia autentica si allega sotto la lettera

"D"

Detti componenti, della cui identità personale io

*Spadolini*

Notaio sono certo e che d'accordo fra loro e con me

3

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 16.11.1979 n. 385 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/13 bis per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 11.500
- 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. consor-  
tile, il programma pluriennale ex art. 38 della leg-  
ge 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 incorso di acquisizione mediante  
esproprio, aree a parte del lotto SD/13 bis in esse  
comprese quelle da concedersi in diritto di superfi-  
cie alla Cooperativa;

g) che da indagini effettuate dal Comune di San Do-  
nato Milanese il costo delle opere di urbanizzazio-  
ne relative al lotto SD/13 bis risulta, essere il se-  
guente:

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

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

il quale agisce in esecuzione della deliberazione  
sopracitata

C O N C E D E

per l'attuazione del 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

*Giuseppe Chiarappa*  
*Giuseppe Chiarappa*  
*Giuseppe Chiarappa*

*Giuseppe Chiarappa*

sull'area residenziale di mq. 2586 circa a parte del  
lotto SD/13 bis indicata con bordo rosso sulla pla-  
nimetria allegata sotto la lettera "E" , nonchè sul-  
le planimetrie allegate 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

Coerenze:

da tutti i lati restante parte del mappale 20

Fg. 14 e precisamente :

a nord area concessa alla Cooperativa ASTRA;

a est area concessa alla Cooperativa LA COMUNE, e

area in corso di concessione all'I.A.C.P.M.

a sud area concessa alla Cooperativa SPUMONE

a ovest nuova strada di P.d.Z.

-----  
-----  
-----

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 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 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 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, un edificio in parte destinato ad abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 11.500, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima, ed in parte destinato a negozi, anch'essi da assegnare ai soci della Cooperativa

medesima.

7

ART. 3

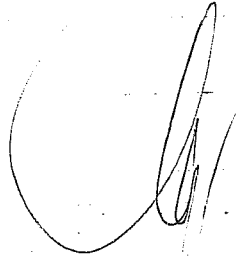
L'edificio realizzando a cura e spese della Cooperativa e le eventuali sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di esclusiva proprietà della Cooperativa e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.

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 "E" è stato convenuto dalle parti in L. 22.536.000.= (ventiduemilionicinquecentotrentaseimila) corrispondenti al costo presunto di esproprio (L. 4.000.= 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. 5.634 ,

La suddetta somma di L. 22.536.000.= sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla Cooperativa 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 ed integrazioni.

La somma di L. 22.536.000.= 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. 84.306.500 corrispondenti a L. 7.331 al mc.  
edificabile per le opere primarie,  
salvo conguaglio;
- b) L. 74.520.000 corrispondenti a L. 6.480 al mc.  
edificabile per le opere secondarie,  
relativamente alla parte di edificio  
destinato a residenza;
- c) L. 14.651.000 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 e avverrà  
come segue:

L. 43.369.375 sono state versate l'11 luglio 1980  
come da quietanze n. 886 - 885  
del tesoriere del Comune

L. 43.369.375 entro sei mesi da tale data;<sup>2</sup>

L. 43.369.375 entro dodici mesi da tale data;<sup>3</sup> dall'11.7.1980

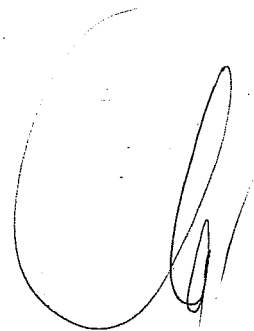
L. 43.369.375 entro diciotto mesi da tale data.

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 un edificio di  
abitazione del volume virtuale di mc. 11.476,44 e  
reale di mc. 10.433,13 avente le caratteristiche  
costruttive e tipologiche risultanti dalla planime-  
tria e dalla relazione allegate al presente atto  
sotto la lettera "H"



b) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale entro 18 Mesi dalla data dell'inizio dei lavori, dato atto che gli stessi sono iniziati nel luglio 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 d'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 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 Milanese a assegnare in

11

proprietà ai 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 "I"

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

8.

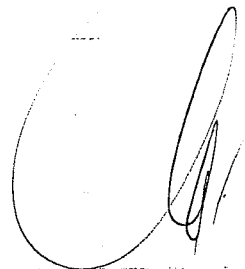
Il piano di ripartizione dei capitali investiti contiene anche l'esatto numero di unità abitative e di vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi e dei negozi da realizzare, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione dei costi di costruzione degli edifici, dei finanziamenti.

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 negozi a costruzione ultimata.

Qualsiasi revisione 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



Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma, la cessione

13

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 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 determinati per gli alloggi.

12  
revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente articolo 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, intendendosi per tale il 4 mese di maggio 1980, alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa il seguente coefficiente moltiplicativo:

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

dove  $Q_f$  = valore finale della quota revisionabile

$Q_i$  = valore iniziale della quota revisionabile

$I_f$  = indice ufficiale ISTAT del costo di 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, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla data di assegnazione.

Gli alloggi che la Cooperativa 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, 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, 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

*gesta Privately  
Performance of  
Cano Lato.*

*Can 2000/1/3/4*

15  
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 assegnazione degli alloggi/<sup>5</sup> 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;

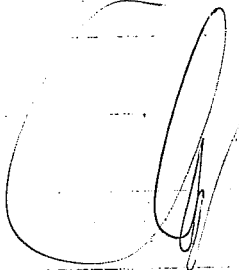
il reddito complessivo è diminuito di L. 500.000.=

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 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 altre super-  
fici adibite ad attività commerciali nei Comuni/di  
cui al/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 terri-  
torio del Comune;
- 2) mutamento di attività, da ambulante a fisso, svol-  
ta da cittadini residenti nel Comune;
- 3) nuove attività commerciali autorizzate a cittadi-  
ni residenti nel Comune;
- 4) nuove attività commerciali autorizzate a cittadi-  
ni residenti nell'ambito del bacino 21 I.

ART. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi  
convenzionalmente assunti dal concessionario, dovranno  
applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed am-  
ministrative previste dalle leggi vigenti e dai Re-

*Questi Philippe  
gintino spandino  
Muo Co 0702*

*San Donato*

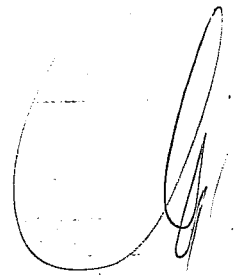


golamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

17

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 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 falli-



mento della Cooperativa prima dell'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'inadempiente, previa diffida, con deliberazione del Consiglio Comunale di San Donato Milanese e dell'Assemblea del C.I.M.E.P., da trasciversi a spese del Comune di San Donato Milanese e da notificarsi nelle forme di rito sia alla 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 che non comportino

*Giuseppe Crivette  
P. T. M. M. M.  
Giuseppe Crivette*

*Amministratore*

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.

<sup>1</sup>/<sub>1</sub> in forza di delega del Sindaco che in copia autentica qui si allega sotto "B"; <sup>2</sup>/<sub>2</sub> sono state versate il 13.1.1981 come da quietanze n.31 e 32; tolgo sei parole da "entro" a "data"; <sup>3</sup>/<sub>3</sub> tolgo: da tale data; <sup>4</sup>/<sub>4</sub> / 26; tolgo "mese di"; <sup>5</sup>/<sub>5</sub> / edificandi; <sup>6</sup>/<sub>6</sub> / consiliare; <sup>7</sup>/<sub>7</sub> / del; tolgo "di cui al"

*Si approvano per le scritte  
in quest'atto le clausole letture ai Comp.  
uniti che approvandolo si sottoscrivono*

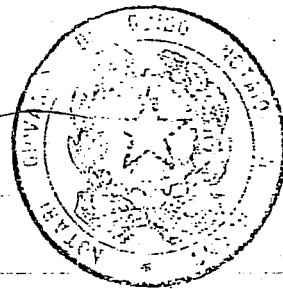
obliuando concordemente di dispensarmi  
dalla lettura degli allegati.

Consta di sei fogli scritti da perso-  
na di mia fiducia e da me per pag-  
ne venti.

Chiedi Giuseppe  
fatto a Padova

Giuseppe Costi

Amministratore

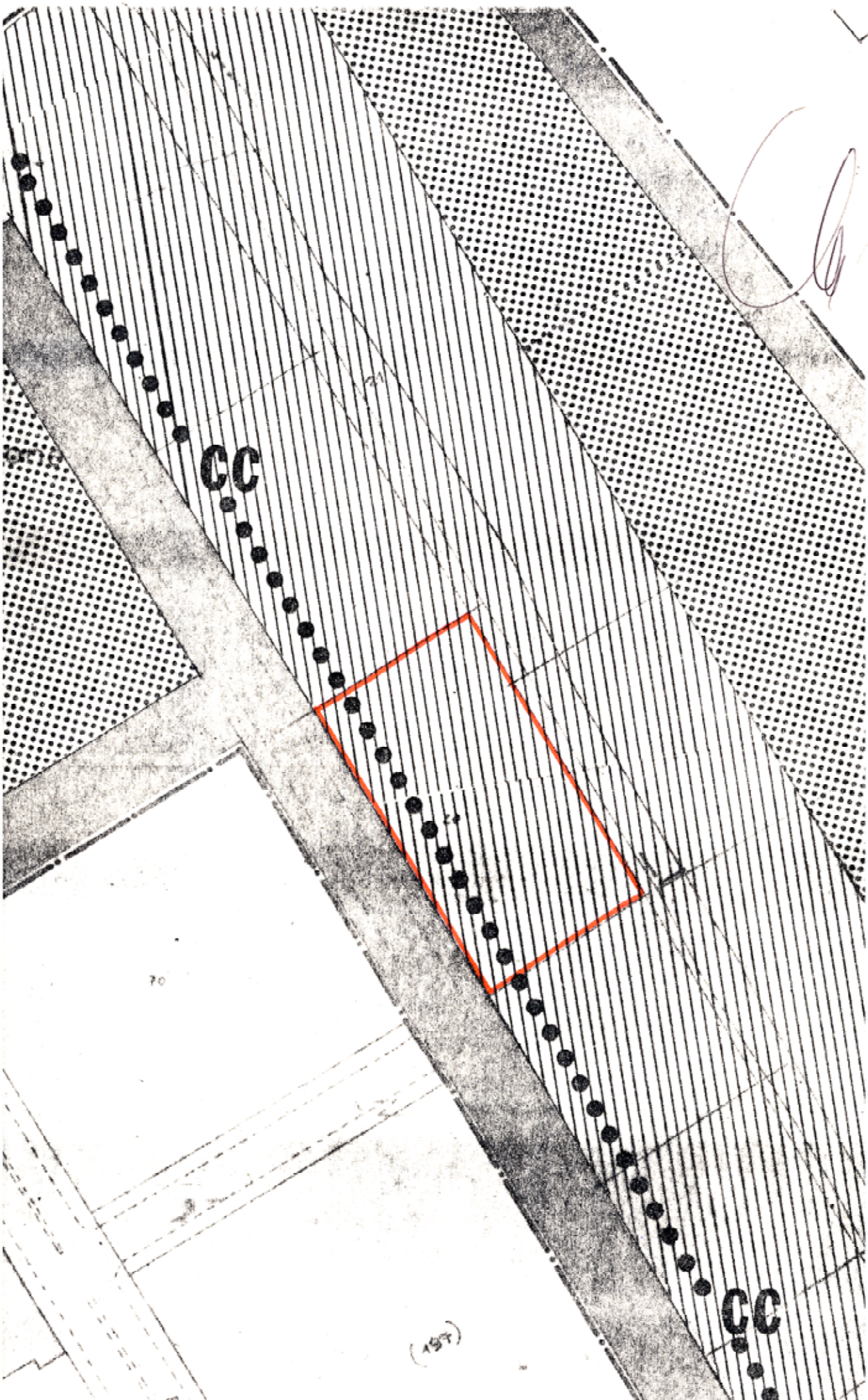


N.  
N.

all  
so  
Pr  
(  
E)  
1:  
s  
s  
b  
s  
c

✓

*[Handwritten signature]*



CC

70

CC

(197)

Allegato "G" all'atto 20.2.1981  
 N. 81380/5654 REP. DR. G. NOTARI  
 F.to GATTI GIUSEPPE  
 F.to SPADARO GAETANO  
 F.to COSTAGLI GINO  
 F.to Dr. GIOVANNI NOTARI, Notaio

