

SD/13/1981/A

IN CARTA LIBERA
REGIONE LOMBARDE
COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
PROT. N° 1 DATA
036794 di Rec. 09. APR 82
SEZIONE DI MILANO

N. 14837 di Rep.

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.SPUMONE, PER LA CONCESSIONE E 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

Registrato a Milano
ATTI PUBBLICI
Il 12 marzo 1981
al N. A/4-07195
71/M Serie H
Vcl. Matr.
Esatto L. 200.000
di cui per INVIM
Il Direttore
Il Cassiere

Repubblica Italiana

L'anno 1981 (mille novecentottantuno) il giorno 20 (venti) del mese di Febbraio.-

20.22.1981

In Milano, nella casa in via Pirelli n.30.-

Avanti a me dr.CESARE SURIANI Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, sono presenti i Signori:

1) dr.GIUSEPPE GATTI nato a Trezzano sul Naviglio l'11 dicembre 1942, -----

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 esecuzione della deliberazione n.365 del 26.5.1980 (C.R.C. n.11499)

in data 13 febbraio 1981 allegata in copia al presente atto sotto la lettera "A";

2) il sig. GAETANO SPADARO nato a Gerace (RC) l'1 gennaio 1925, -----

il quale interviene nella sua qualità di Assessore delegato



2

del Comune di "San Donato Milanese in esecuzione della delibe-
razione n.84 assunta dal Consiglio Comunale in data 19.3.1980

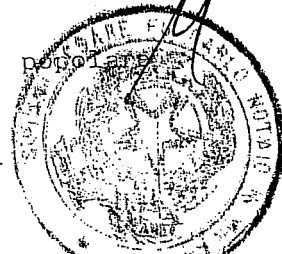
(C.R.C. n. 47643/52 URB in data 30 Aprile 1980

allegata in copia al presente atto sotto la lettera "B ";

3) MALPEZZI RAMON nato a Bologna il 5 settembre 1929, impiegato
il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consi-
glio di Amministrazione della COOP. SPUMONE, con sede in Milano
Via Puccini 5 giusta deliberazione del Consiglio di Administra-
zione del 10 febbraio 1981 che per estratto n.14834 del mio Re-
pertorio in data 20 febbraio 1981 in originale qui si allega
sotto "L"

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo e che d'accordo con me rinunciano all'assistenza dei testi
moni, 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 COOP.SPUMONE 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.7.700;



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 pluriennale ex art.38 della legge 865/71, modificato dall'art.1 della legge 27.6.1974 n.247;

f) che per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.I.M.E.P. ha in corso di acquisizione mediante esproprio, aree a parte del lotto SD/13 bis in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie alla COOP.SPUMONE;

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 rappresentante in quale agisce in esecuzione della deliberazione sopraccitata

C O N C E D E

per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, alla COOP.SPUMONE,



ai sensi dell'art.35 - 7° comma - della legge 22.10.1971

n.865, il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 1.753 circa a parte del lotto SD/13 bis indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "E", nonché sulle planimetrie allegate sotto le lettere "F" e "G".

Tale area è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue: foglio n.14 mappale 20 (parte COERENZE: area concessa alla Coop.SIRTE a NORD

ad EST: area concessa alla Cooperativa La Comuna

a SUD: area concessa alla Cooperativa Pineta 1

ad OVEST: Strada Residenziale di Piano di Zona (via Jännozzi)

aree tutte al residuo mappale 20

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.-

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:

ARTICOLO 1

La durata della concessione viene fissata in anni 90 (no-
vanta) a partire dalla data di stipulazione del presente atto.-

ARTICOLO 2

Sull'area concessa in diritto di superficie e nel suo sotto-
suolo, la COOP.SPUMONE si obbliga nei confronti del CIMEP e
del Comune di San Donato Milanese a realizzare nei modi e con le
caratteristiche più oltre indicate:

L'edificio, in parte destinato ad abitazione, di edilizia
economica e popolare della volumetria massima di mc.7.700, 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.-

ARTICOLO 3

L'edificio realizzando a cure e spese della COOP.SPUMONE e le
sue eventuali pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto di
esclusiva proprietà della COOP.SPUMONE 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 del-
l'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.-



6

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.-

ARTICOLO 4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui all'allegato "E" è stato convenuto dalle parti in L.15.172.000 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.3793.-

La suddetta somma di L. 15.172.000= sarà conguagliata dal C.I.M.E.P. o dalla COOP.SPUMONE 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.15.172.000= viene ora versata dalla COOP.SPUMONE al C.I.M.E.P. il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza.-

ARTICOLO 5

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

a) L. 56.448.700 = corrispondente a L.7.331 al mc. edificabile



le per le opere primarie," salvo conguaglio;

b) L. 49.896.000 = corrispondenti a L.6.480 al mc. edificabile per le opere secondarie, relativamente alla parte di edificio destinato a residenza;

c) L.8.372.000 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.28.679.175= già versate il 22 Maggio 1980 come da quietanze N. 699 e 700 del Tesoriere del Comune di San Donato Milanese

L.28.679.175= già versate al 27 Novembre 1980 come da quietanze N.1279 e 1280 del Tesoriere del Comune di San Donato Milanese

L. 28.679.175 entro 12 mesi dal 22 Maggio 1980

L.28.679.175 entro 18 mesi dal 22 Maggio 1980

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.-

ARTICOLO 6

La COOP.SPUMONE, 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 virtuale di mc.7.652 e reale di mc.7.103,99 avente le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria e dalla relazione



allegate al presente atto sotto la lettera " II ";

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 2 giugno 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 regolamentata con successivo separato atto.-

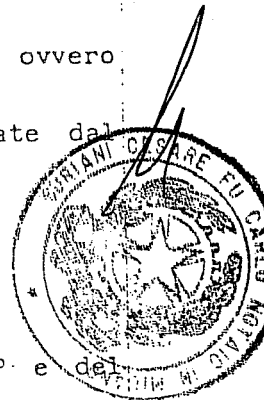
I lavori risulteranno ultimati alla data del relativo verbale che verrà inviato al Comune di San Donato Milanese ed al

C.I.M.E.P. a cura della COOP. SPUMONE.-

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.-

ARTICOLO 7

La COOP.SPUMONE si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di San Donato Milanese ad assegnare in proprietà a propri Soci, sia gli alloggi che i negozi realizzandi sull'a-



rea 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 e dei finanziamenti.-

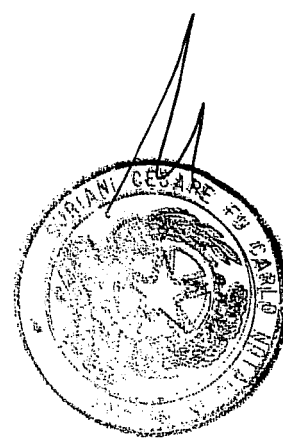
Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di San Donato Milanese, i quali si riservano di verificare il costo finale degli alloggi e dei negozi a costruzione ultimata.-

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

ARTICOLO 8

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

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere



10
aggiornata per il periodo intercorrente dal mese successivo a

quello di approvazione della presente convenzione, intendendo-
si per tale il mese di maggio 1980, alla fine del mese di
ultimazione dei lavori, applicando alla quota stessa il se-
guente coefficiente moltiplicativo:

$$Q_f = Q_i \times 1 \text{ pi\`u } 0.50 \times \frac{I_f - I_i}{I_i}$$

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 riferi-
to al mese di approvazione della presente convenzione.

ARTICOLO 9

Gli alloggi assegnati dalla COOP.SPUMONE non possono essere
alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun
diritto reale di godimento per un periodo di 10 anni dalla
data di assegnazione.-

Trascorsi i 10 anni di cui al 1° comma, la cessione degli
alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti
aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia
economica popolare.-

I trasferimenti in proprietà degli alloggi successivi
primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota



corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella

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

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione 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.-

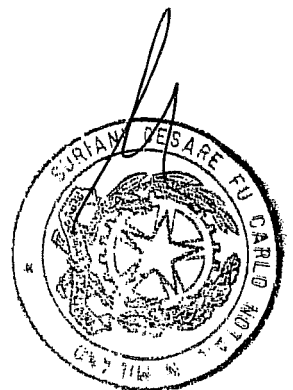
ARTICOLO 10

Gli alloggi che la COOP.SPUMONE 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



12
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;

b) 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;

c) 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 realizzandi, da calcolarsi nel seguente modo:

si tiene conto del reddito complessivo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente del nucleo familiare; il reddito complessivo è diminuito di L. 500.000 = per ogni figlio che risulti essere a carico ed è calcolato, per i redditi da lavoro

pendente, nella misura del 75% dopo la detrazione dell'



quota 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 beneficieranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati.-

ARTICOLO 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 superfici adibite ad attività commerciali nei Comuni del bacino 21 I.-

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

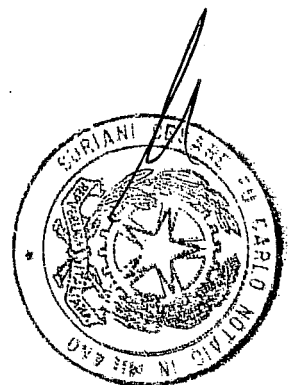
a) che le attività merceologiche siano conformi al piano per il commercio approvato dal Comune di San Donato Milanese;

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 fissa, 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.-

ARTICOLO 11

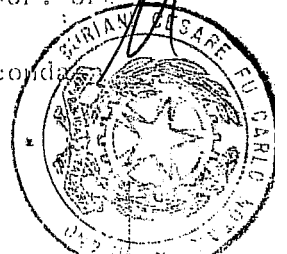
Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, dovrà applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni:

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

1) qualora la COOP.SPUMONE non proceda all'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di San Donato Milanese avesse concesso alla medesima per il completamento delle opere in questione;

2) qualora la COOP.SPUMONE 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 COOP.SPUMONE e nei presupposti che sono stati tenuti presenti dal Comune di San Donato Milanese al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto dalla COOP. SPUMONE per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;



4) qualora la COOP.SPUMONE 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;

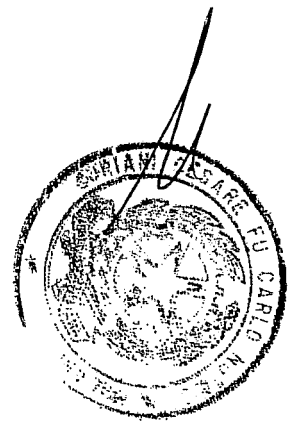
5) qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento della COOP.SPUMONE prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

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

7) Qualora sia stata notificata al Comune di San Donato Milanese a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad istanza dell'Istituto di Credito che avesse concesso alla COOP.SPUMONE, 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 COOP. SPUMONE o suoi aventi causa, sia agli altri eventuali interessati.-

B) L'applicazione alla COOP.SPUMONE di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'im-



porto delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti che non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.-

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

ARTICOLO 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 sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.-

ARTICOLO 13

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

E richiesto io Notaio ho steso questo atto da me letto ai Componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono omessa la lettura degli allegati per volontà dei Componenti medesimi.

Consta il presente atto di N. 5 (cinque) fogli scritti a macchina ed a mano da persona di mia fiducia e da me Notaio completati a mano sulle intere prime 16 (sedici) facciate e sin qui (firme escluse) della diciassettesima

F.TO) GAETANO SPADARO



F.TO) GATTI GIUSEPPE

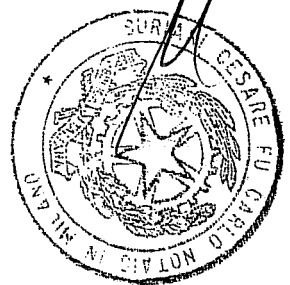
F.TO) RAMON MALPEZZI (RAMON MALPEZZI)

F.TO) DR. CESARE SURIANI NOTAIO (L.T.)

COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
SEZIONE PROVINCIALE DI MILANO
nella seduta del 26, h. 8³⁰ al progr. n. 38503
HA RESO ESECUTIVO IL PRESENTE CONTRATTO



p. c. o.
IL SEGRETARIO REG.
(Rag. A. Corica)



Allegato "A" alla delibera
n. 365 del 26.5.80

IL PRESIDENTE :

E. lo E. PESCATORI

