

N.80535 di repertorio

N.8835 di raccolta

X Comune

3

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 7° COMMA - DELLA LEGGE 22

OTTOBRE 1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, IL

Registrato
ad Abbiategrasso

C.I.M.E.P. E LA COOPERATIVA GARIBALDI SOC. COOP. A R.L. PER

LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

5.8.1993

SU UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER

N. _____
Mod. _____ Vol. _____

L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI

SAN DONATO MILANESE, LOTTO 2 SD 15.

F.to: Scazzella

L'anno 1993 (millenovecentonovantatre), il giorno 23 (venti-
tre) del mese di luglio.

In Milano,

Avanti a me dottor MARIO GROSSI Notaio in Corbetta, iscritto
al Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

1) CAZZANIGA FRANCO, nato a Settimo Milanese il 16 novembre
1945, impiegato, domiciliato per la carica in Milano, via Pi-
relli, n. 30, il quale interviene nella sua qualità di presi-
dente del:

"CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE"

in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", in esecuzione delle deli-
berazioni n. 1593 del 19 novembre 1992 (C.R.C. n. 21063 in
data 21 dicembre 1992 e n. 167 del 10 febbraio 1993 (C.R.C.
n. 2048 in data 2 marzo 1993) allegate in copia conforme al-
l'originale al presente atto sotto la lettera "A";

2) ANSELMI arch. ANDREA, nato a Milano il giorno 11 dicembre

1958, libero professionista, domiciliato per la carica presso l'ente di cui infra, il quale interviene nella sua qualità di assessore all'urbanistica del:

"COMUNE DI SAN DONATO MILANESE"

(C.F.: 00828590158), in esecuzione della deliberazione n. 553 assunta dalla Giunta Comunale del detto Comune in data 18 maggio 1993, esecutiva ai sensi di legge, allegata in copia conforme all'originale al presente atto sotto la lettera "B", mentre si allega sotto la lettera "C" la delega del Sindaco specifica per il presente atto.

3) VESTRI LEOPOLDO, nato a Milano il 17 dicembre 1934, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, commerciante, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della società:

"COOPERATIVA EDIFICATRICE GARIBALDI a r.l."

con sede legale in San Donato Milanese, via Mattei, n.11, iscritta presso la Cancelleria delle Società Commerciali del Tribunale di Milano al n. 218340/5968/40 registro società (C.F.: 05065560152) in proseguo denominata "Cooperativa", munito di ogni potere a quanto infra occorrente in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data 11 luglio 1993, che, per estratto da me autenticato in data odierna al n. 80534 di repertorio, al presente atto si allega sotto la lettera "D".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo e che, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni premettono:

a) che il Comune di San Donato Milanese è aderente al C.I.M.

E.P.;

b) che in detto Comune è vigente il Piano di Zona consortile per l'edilizia Economica Popolare ex lege 18 aprile 1962 n.

167 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombardia in data 16 aprile 1991 n. V/7889;

c) che con deliberazioni in data 28 novembre 1990 n. 1578 e in data 17 luglio 1991 n. 1022, esecutive ai sensi di legge,

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 ottobre 1971 n. 865, a completa revisione di quello già approvato con deliberazione n.

27 in data 30 marzo 1973 e successive modifiche ed integrazioni, determinando, tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della citata legge 865/71;

d) che con deliberazione in data 11 marzo 1992 n. 528 (C.R.C. n. 13222 in data 30 marzo 1992), l'assemblea del C.I.M.E.P. ha

approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, il quarto programma pluriennale ex art. 38 della legge 865/71, così come modificato dall'art. 1 della legge 27 giugno 1974 n.

247;

e) che, con deliberazione n. 1003 in data 21 giugno 1989 (C.R.C. in data 6 dicembre 1989 n. 131751) il C.I.M.E.P. ha approvato il Progetto Esecutivo ex art. 4 Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. Consortile per il lotto SD/15 (ora 2 SD 15 per effetto della intervenuta approvazione del nuovo Piano di Zona consortile);

f) che, con deliberazione in data 13 novembre 1991 n. 1474 (C.R.C. in data 9 dicembre 1991 n. 102502), il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di San Donato Milanese, la Cooperativa quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, di un'area residenziale a parte del lotto 2 SD 15 per la realizzazione di n. 1 edificio di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 14.000;

g) 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 2 SD 15 in esse compresa quella da concedersi in diritto di superficie alla Cooperativa;

h) che la Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese con deliberazione in data 23 giugno 1992 n. 813 ha approvato in linea tecnica, i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel lotto 2 SD 15 per gli importi rispettivamente di £. 997.740.621 pari a £. 23.756 al mc. edificabile e di £. 599.430.208 pari a £. 14.272 al mc. edificabile.

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo presidente il quale agisce in esecuzione della deliberazione sopracitata

- C O N C E D E -

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Cooperativa, ai sensi dell'art. 35-7° comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 6.480 circa e mq. 6488 catastali a parte del lotto 2 SD 15, indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "E".

Tale area in forza del tipo di frazionamento n. 45994 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 14 dicembre 1992 è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

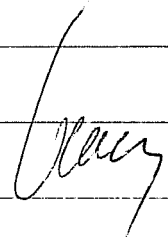
fg. 25 - mapp. 70 (ex 21 c) - ha 0.64.88.

COERENZE da Nord in senso orario:

mappali 69 - 71; cavo Annoni; mapp. 21.

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.



Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 il signor Anselmo arch. Andrea mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di San Donato Milanese, n. 22612 in data 20 luglio 1993 che si allega al presente atto sotto la lettera "F", con dichiarazione che dal suo rilascio non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del predetto comune in ordine al bene dedotto in contratto.

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.

Alla scadenza, la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a quello sopra indicato di 90 anni.

In tal caso, il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.

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, n. 1 edificio di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 14.000, i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

Art. 3

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

Alla scadenza della concessione, fatta salva l'ipotesi di rinnovo di cui al precedente art. 1, gli immobili 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 l'immobile realizzando 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 della area di cui all'allegato "G" è stato convenuto dalle parti in £. 414.260.000.= corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (£. 35.000.= al mq.) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 38,262 ogni 100 mc. edificabili) per complessivi mq. 11.836.

La somma di £. 414.260.000.= viene ora versata dalla Cooperativa al C.I.M.E.P. il quale, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza (vedi quietanza del Tesoriere Consortile n. 167 in data 8 febbraio

1993).

La suddetta somma di £. 414.260.000.= dovrà essere conguagliata dalla Cooperativa e/o suoi aventi causa, in via fra loro solidale, qualora il costo di esproprio e/o acquisizione risultasse superiore a quello indicato, oppure dal C.I.M.E.P., qualora tale costo risultasse inferiore.

Il conguaglio, provvisorio o definitivo, verrà effettuato, ad iniziativa del C.I.M.E.P., sulla base sia della definitiva liquidazione delle indennità di esproprio calcolate secondo la normativa vigente, sia delle determinazioni consensuali di tali indennizzi pattuiti con i proprietari espropriati ed espropriandi, nonché degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio.

Il concessionario, per sé e suoi aventi causa, si obbliga a versare la somma richiesta dal C.I.M.E.P. e come sopra determinata a titolo di conguaglio - provvisorio o definitivo - entro 30 giorni dalla richiesta stessa.

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, la Cooperativa, per sé e suoi aventi causa, ha prestato a favore del C.I.M.E.P. con nota in data 13 luglio 1993 prot. C.I.M.E.P. n. 9742 in pari data, fidejussione assicurativa per l'importo di £. 414.260.000.=.

Qualora la Cooperativa e suoi aventi causa non effettuassero il pagamento del conguaglio - provvisorio o definitivo - richiesto dal C.I.M.E.P., nei tempi sopra indicati, il C.I.M.

E.P., fatta salva ogni altra determinazione in merito alla applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11, potrà disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto.

La suddetta fidejussione è valida fino al 6 luglio 1994 e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato lo svincolo da parte del C.I.M.E.P. ed è esigibile a semplice richiesta scritta del Consorzio medesimo.

Il concessionario si obbliga ad inserire in tutti gli atti di assegnazione delle singole unità immobiliari le clausole sopra indicate relative all'obbligo ed alle modalità di determinazione e pagamento del conguaglio, con l'impegno di comunicare al C.I.M.E.P. l'avvenuto inserimento di tali clausole nei singoli atti.

La mancata osservanza da parte del concessionario e suoi aventi causa degli obblighi di cui al precedente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art.11 nei confronti del concessionario o dei suoi aventi causa.

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) £. 332.580.207.= corrispondenti a £. 23.756 al mc. edifi-

cabile, per le opere primarie, salvo conguaglio sulla base delle spese effettive che saranno sostenute dal Comune di San Donato Milanese;

b) £. 199.810.070.= corrispondenti a £. 14.272 al mc. edificabile, per le opere secondarie, salvo conguaglio sulla base delle spese effettive che saranno sostenute dal Comune di San Donato Milanese.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

£. 133.097.569.= al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di San Donato Milanese;

£. 133.097.569.= entro 6 mesi da tale data;

£. 133.097.569.= entro 12 mesi da tale data;

£. 133.097.569.= entro 18 mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

A garanzia del regolare pagamento delle somme rateizzate la Cooperativa è tenuta a prestare a favore del Comune di San Donato Milanese, al momento del rilascio della concessione edilizia, fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo della rateizzazione.

Qualora a scomputo totale o parziale delle quote di oneri di urbanizzazione dovuti, vengano realizzate da parte della Cooperativa opere con destinazione a servizi od uso diverso dalle opere di urbanizzazione stesse, da cedersi in tutto o in parte al Comune, su dette opere dovrà naturalmente essere

corrisposto il contributo di cui all'art. 10 della Legge 10/77 secondo le modalità di legge.

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, del Progetto Esecutivo ex art. 4 N.T.A. del Piano di Zona medesimo, nonché del Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese, n. 1 edificio di abitazione del volume di mc. 14.000 avente le caratteristiche tipologiche e costruttive indicate nella planimetria e nella descrizione sintetica allegate al presente atto sotto le lettere "G" e "H".

Prima del rilascio della concessione edilizia, il Comune ha facoltà di chiedere alla Cooperativa la presentazione di una descrizione analitica delle caratteristiche dell'edificio realizzando:

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 en-

tro 24 mesi dalla data dell'inizio lavori.

I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei relativi verbali da redigersi da parte della Cooperativa con l'intervento di un rappresentante del Comune di San Donato Milanese; tali verbali dovranno essere inviati al Comune medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura della Cooperativa stessa.

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

Spetta al Comune di San Donato Milanese di fare eseguire in qualsiasi momento 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, nonchè di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione sintetica allegata al presente atto sotto la lettera "G" e/o in quella analitica che fosse stata richiesta dal Comune medesimo prima del rilascio della concessione edilizia, con quelle effettivamente realizzate.

Al termine dei lavori, dopo effettuate le verifiche di cui al presente articolo, il Comune di San Donato Milanese, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare attestato da cui risulti la rispondenza dell'edificio realizzato con il progetto origina-

rio, o con le sue varianti debitamente approvate, nonché con le caratteristiche costruttive pattuite.

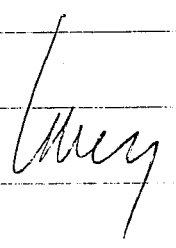
Art. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese ad assegnare ai propri soci, aventi i requisiti di cui al successivo art. 10, gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie a prezzi non superiori a quelli indicati nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera "I".

I prezzi sopra indicati non comprendono i seguenti oneri:

- a) eventuali spese aggiuntive per palificazioni o fondazioni speciali;
- b) spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzandi;
- c) contributi di allacciamento agli Enti;
- d) spese notarili per l'assegnazione degli immobili realizzandi.

Sin d'ora, fra le parti, si conviene che il costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti sopra allegato, potrà essere aggiornato con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti dal marzo 1992 a quello precedente



no per alloggio, costituiscono, pertinenze degli alloggi cui sono riferiti e non possono essere assegnati dalla Cooperativa separatamente dagli alloggi stessi.

Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli soci assegnatari.

Le autorimesse ed i posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi costituiscono invece pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere assegnate/i esclusivamente ai soci assegnatari degli alloggi ivi realizzandi, ma possono, poi essere cedute/i separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti.

In nessun caso possono però essere assegnate/i allo stesso nucleo familiare, al momento della prima assegnazione, nè, successivamente, possono essere acquisite/i dal medesimo nucleo familiare più di n.2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

Art. 8

Al fine della revisione del prezzo di assegnazione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti di cui al precedente art. 7, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile dei prezzi di assegnazione può esse-

l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di Febbraio 1992.

I suddetti prezzi di assegnazione potranno, inoltre, essere aggiornati 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 degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti costruibili, le loro caratteristiche tipologiche, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo complessivo 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, delle autorimesse e dei posti auto coperti a costruzione ultimata: a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune di San Donato Milanese ed al C.I.M.E.P. il quadro economico finale prima della consegna degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti agli assegnatari.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Cooperativa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

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

Le autorimesse ed i posti auto coperti nel rapporto di una/u-

re aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora i lavori venissero ultimati dopo il suddetto termine, la revisione prezzi sarà riconosciuta esclusivamente per il periodo intercorrente dall'inizio dei lavori al 18° mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la determinazione dell'importo della revisione prezzi si applicherà la seguente formula per ogni mese di revisione:

$$Q_{fx} = Q_x (1 + I_x - I_i)$$

I_i

dove:

Q_{fx} = valore finale al mese x della quota revisionata;

Q_x = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota complessiva divisa per i mesi intercorsi:

a) fra la data di inizio e fine lavori, qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° mese naturale e consecutivo, al netto delle sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) fra la data di inizio lavori ed il 18° mese naturale e consecutivo, qualora i lavori venissero ultimati oltre tale termine);

I_x = Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato

residenziale riferito al mese x;

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

Art. 9

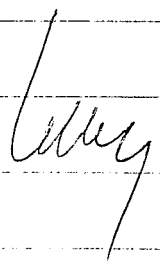
Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti assegnati dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione.

Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti 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, delle autorimesse e dei posti auto coperti 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 0 a 5 anni 0%;
- 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.

Gli assegnatari di alloggi, autorimesse e posti auto coperti realizzati dalla Cooperativa che ottengano la deroga al divieto di inalienabilità prima del termine previsto, sono tenuti a cedere gli stessi prioritariamente a soci della Cooperativa, purchè non ancora assegnatari di altri alloggi ed autorimesse o posti auto coperti ed in possesso di requisiti soggettivi richiesti.

Per quanto riguarda le autorimesse o i posti auto coperti eccedenti quelle di pertinenza dei singoli alloggi, le stesse/i potranno essere cedute/i anche ad altri nuclei familiari, purchè proprietari di un alloggio nell'edificio realizzato dalla Cooperativa, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti, oltre alla autorimessa o posto auto coperto di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

La Cooperativa si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei soci assegnatari della Cooperativa o dei loro aventi causa.

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

Art. 10

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnati in proprietà a soci aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;
- c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separati 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 quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Possano, altresì, essere assegnatari in proprietà o in locazione di alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla Cooperativa, anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino una attività lavorativa stabile.

Anche per essi deve essere verificato il possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti b - c - d - e.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

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, autorimesse e posti auto coperti e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

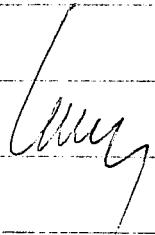
La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Cooperativa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

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

Art. 11

Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal concessionario, potranno applicarsi, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti Comunali, le seguenti sanzioni in relazione alla gravità dell'inadempimento valutato nel globale contesto contrattuale:

- A) la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie;
- B) l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7% dell'importo delle opere e-



seguite, da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non determinino 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.

La decadenza o l'applicazione della sanzione pecuniaria 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..

La dichiarazione di decadenza 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 è prevista per i seguenti gravi inadempimenti:

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

2) qualora la Cooperativa realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposi-

zioni di legge;

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

4) qualora la Cooperativa ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;

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

6) qualora la Cooperativa non provveda all'integrale pagamento del conguaglio provvisorio o definitivo di cui al precedente art. 4;

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.

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Cooperativa ha prestato a favore del Comune di San Donato Milanese idonea fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di £. 539.700.000.=

La fidejussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Sindaco del Comune di San Donato Milanese entro 30 giorni dalla verifica di integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Su istanza di parte la cauzione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione ad eventuali adempimenti già effettuati e conclusi dalla Cooperativa.

Fatte salve le sanzioni di cui al precedente art. 11, in caso di violazione degli obblighi assunti dalla Cooperativa concessionaria, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente assicurativo o l'introito del deposito cauzionale.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinun-
ciando il C.I.M.E.P. al diritto di ipoteca legale.

Art. 14

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

Art. 15

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

Del presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e
da me completato a mano su ventisei facciate di sette fogli,
ho dato lettura ai signori Comparenti, omessa per loro e-
spressa, concorde rinunzia, la lettura degli allegati.

F.TO: CAZZANIGA FRANCO

F.TO: ANDREA ANSELMINI

F.TO: LEOPOLDO VESTRI

F.TO: DR. MARIO GROSSI NOTAIO (L.S.)

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

PROVINCIA DI MILANO

Allegato "F" al n. 80535/8835 di rep.

2262

di protocollo

Li, 20.7.1993

Uffizio URBANISTICA
Tecnico/PA/av

posta note N. 22054 del 14.7.1993

OGGETTO:

Spettabile
COOP. GARIBALDI
Via E. Mattei, 11
20097 SAN DONATO MIL. SE

Dichiarazione di destinazione urbanistica.

Vista la richiesta pervenuta al protocollo di questo Comune in data 14.07.1993 n. 22054, tendente ad ottenere una dichiarazione di destinazione urbanistica del terreno ubicato in questo Comune ed identificato al N.C.T. al fg. 25 mapp. 70;

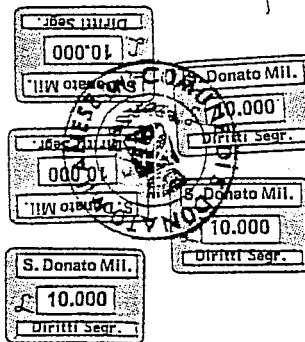
Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

SI DICHIARA

che il terreno più sopra indicato, ubicato in questo Comune e facente parte del Piano di Zona Consortile di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 approvato con delibera regionale n. 7889 del 16.4.1991 è ricompreso nel lotto 2 SD/15 del Piano di Zona medesimo di questo Comune con destinazione residenziale per una superficie di mq. 6.480 circa.



IL CAPO SETTORE UFFIZIO TECNICO
(Geom. Andrea Pianta)



Responsabile del provvedimento Geom. Pianta Tel. int. 375

Pratica trattata da Andreina Vergani Tel. int. 371

Copia conforme all'originale, in carta libera

per gli usi consentiti dalla legge composta

da n. 8 fogli per n. 27 facciate. ~~nessi non ci~~

QUESTI, TRAMME "QUESTO 4H"

Dal mio studio 6 agosto 1993

Mario De Luca

