

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 SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PRIMAVERA A R.L. - PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE INCLUSE NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER LA EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE, LOTTO 2 SD 17-34.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1995 (millenovecentonovantacinque)

il giorno 18 (diciotto)

del mese di gennaio.

In Milano nella casa in Via Pirelli n. 30.

Avanti a me Dott. Sergio Calesella Notaio in Corsico, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono comparsi i Signori:

- 1) CAZZANIGA FRANCO, nato a Settimo Milanese il 16 novembre 1945, domiciliato per la carica in Milano Via Pirelli n. 30, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del "Consorzio Intercomunale Milanese per la Edilizia Economica e Popolare", con sede in Milano Via Pirelli n. 30 (C.F.: 80101970152). in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P." in esecuzione

Registrato
o
Anno
Anni Pubblici
il 24-1-95
N. 1810 Serie IV
con L. 150/90

ne della deliberazione n. 583 del 4 maggio 1994 (esecutiva per decorrenza dei termini di legge) allegata in copia conforme al presente atto sotto la lettera "A";

2) SQUERI EGIDIO, nato a Bedonia il 26 maggio 1951, dirigente, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di San Donato Milanese, il quale interviene nella sua qualità di Assessore Delegato del "Comune di San Donato Milanese", con sede in San Donato Milanese, (C.F. 00828580158) in forza di delega in data 11 luglio 1994 che in copia conforme si allega al presente sotto "F", in esecuzione della deliberazione n. 1215 assunta dalla Giunta Comunale in data 3 ottobre 1994 (esecutiva per decorrenza dei termini di legge) allegata in copia conforme al presente atto sotto la lettera "B";

3) MANCINI EMANUELE, nato a Nocera Tirinese il 7 marzo 1955, domiciliato per la carica in San Donato Milanese Via Fermi n. 6/C, impiegato, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in legale rappresentanza della "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PRIMAVERA A R.L." con sede in San Donato Milanese Via Fermi n. 6/C iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Milano ai nn. 0309461/7771/11 (C.F.: 10082880153), in prosieguo denominata "Cooperativa", giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 gennaio 1995 che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Detti Comparenti, 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;
- c) che con deliberazione in data 28 novembre 1990 n. 1578, così come modificata con deliberazioni in data 17 luglio 1991 n. 1022, in data 28 settembre 1992 n. 1421 e in data 30 giugno 1993 n. 832, l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell'art. 35 della legge 22.10.1971 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 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. 709 in data 2 giugno 1993 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 2

SD 17-34;

f) che con deliberazione in data 14 luglio 1993 n. 909 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 aree residenziali a parte del lotto 2 SD 17-34 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di metri cubi 19.000;

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 17-34 in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie alla Cooperativa;

h) che la Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese con deliberazione in data 13 dicembre 1993 n. 1371 ha approvato in linea tecnica il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per il lotto 2 SD 17-34, per gli importi - rispettivamente - di Lire 956.895.700 (novecentocinquantaseimilioniottocentonovantacinquemilasettecento) pari a Lire 7.361 (settemilatrecentosessantuno) al metro cubo edificabile e di Lire 643.647.129 (seicentoquarantatremilioni-seicentoquarantasettemilacentoventinue) pari a Lire 4.951 (quattromilanovecentocinquantuno) al metro cubo edificabile;

TUTTO CIO' PREMESSO

il C.I.M.E.P., in persona del suo legale rappresentante, il

quale agisce in esecuzione della deliberazione sopra citata

IN PRIMO LUOGO

CONCEDE

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 sulle aree residenziali di complessivi metri quadrati 5.880 (cinquemilaottocentottanta) circa e metri quadrati 5.861 (cinquemilaottocentosessantuno) catastali, a parte del lotto 2 SD 17-34 indicate con bordo rosso e n. 1 e 2 sulla planimetria allegata sotto la lettera "D".

Tali aree, in forza dei tipi di frazionamento n. 8498 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 16 marzo 1994, n. 8500 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 16 marzo 1994 e n. 45843 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 6 dicembre 1994, sono individuate nel vigente Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

Quella con il n. 1:

Foglio n. 8 (otto) mappale 80 (ottanta) (ex 19/e) di Ha 0.22.96.

Coerenze da nord in senso orario:

mappali 79, 81 e ancora 79 del foglio 8.

Quella con il n. 2:

Foglio n. 8 (otto) mappali:

- 70 (settanta) (ex 16/e) di Ha 0.25.90;

- 85 (ottantacinque) (ex 23/d) di Ha 0.09.75.

Coerenze da nord in senso orario:

mappali 69, 72, 23, 86, 71 e 67 del foglio 8.

IN SECONDO LUOGO

CONCEDE

sempre per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Cooperativa medesima, ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della Legge 865/71, il diritto di superficie sulla quota di 146/1000 (centoquarantasei millesimi) dell'area residenziale di metri quadri 4.450 (quattromilaquattrocentocinquanta) circa e metri quadri 4.440 (quattromilaquattrocentoquaranta) catastali (corrispondenti a metri quadri 648 - seicentoquarantotto - catastali) a parte del lotto 2 SD 17-34 indicata con bordo verde sulla planimetria allegata sotto la lettera "D".

Tale area, in forza dei tipi di frazionamento sopra citati è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

Foglio n. 8 (otto) mappali:

- 60 (sessanta) (ex 60/a) di Ha 0.09.65;
- 124 (centoventiquattro) (ex 75/b) di Ha 0.00.65;
- 122 (centoventidue) (ex 67/b) di Ha 0.34.10.

Coerenze da nord in senso orario:

mappali 5, 121, 75, 123, 69, 67 e 16 del foglio 8.

Le aree di cui all'IN PRIMO ed all'IN SECONDO LUOGO vengono concesse con tutte le servitù attive e passive, in soprasuolo

ed in sottosuolo, necessarie a garantire l'attuazione dei progetti previsti dal Progetto Esecutivo ex art. 4 delle N.T.A. del P.E.E.P. consortile approvato con delibera n. 709 in data 2 giugno 1993, esecutiva ai sensi di legge, per il lotto 2 SD 17-34.

Tali servitù verranno regolamentate separatamente fra tutti gli operatori interessati.

Il diritto di superficie di cui all'IN PRIMO ed all'IN SECONDO LUOGO 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 di cui all'IN PRIMO ed all'IN SECONDO LUOGO 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 Sindaco del Comune di San Donato Milanese ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "E", dichiarando le parti che dalla data di tale certificato a oggi, relativamente ai beni in contratto, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici.

La concessione del diritto di superficie è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali:

ART.1

La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novan-



ta) 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 (novanta) anni: in tal caso, il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.

ART.2

Sulle aree di cui all'IN PRIMO LUOGO, e nel loro 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, edifici di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di metri cubi 19.000 (diciannovemila), i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

ART.3

Gli edifici realizzandi a cura e spese della Cooperativa, e eventuali loro 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 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.

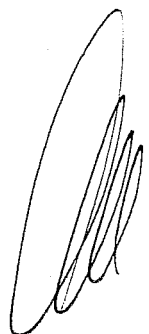
ART.4

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie delle aree di cui all'IN PRIMO ed all'IN SECONDO LUOGO è stato convenuto dalle parti in Lire 611.400.000 (seicentoundicimilioni quattrocentomila) corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (Lire 50.000 - cinquantamila - al metro quadro) delle aree residenziali concesse nonché delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di metri quadri 30 - trenta - ogni 100 mc. edificabili) e così per complessivi metri quadri 12.228 (dodici miladuecentoventotto).

La somma di Lire 611.400.000 (seicentoundicimilioni quattrocentomila) è stata prima d'ora versata dalla Cooperativa al C.I.M.E.P., il quale, a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante, rilascia ampia quietanza (come da quietanza rilasciata dal Tesoriere Consortile al n. 1510 in data 10 giugno 1994).

La suddetta somma di Lire 611.400.000 (seicentoundicimilioni quattrocentomila) dovrà essere conguagliata dalla Cooperativa e/o suoi aventi causa, in via fra loro solidale, qualora il costo di esproprio e/o di 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 nonchè degli acquisti effettuati in pendenza di esproprio.

Il concessionario, per sè 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 (trenta) giorni dalla richiesta stessa.

A garanzia della esatta e piena esecuzione di tale obbligazione, la Cooperativa, per sè e suoi aventi causa, ha prestato a favore del C.I.M.E.P., con nota in data 20 ottobre 1994 Prot. C.I.M.E.P. n. 11827 in data 21 ottobre 1994, fidejussione assicurativa per l'importo di Lire 611.400.000 (seicentoundicimilioniquattrocentomila).

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. 17, potrà disporre nel modo più ampio della suddetta fidejussione fino alla concorrenza del conguaglio richiesto, salvo eventuali maggiori danni documentabilmente evidenziati.

La suddetta fidejussione è valida fino al 26 (ventisei) set-

tembre 1995 (millenovecentonovantacinque) e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno per espressa pattuizione del contratto fidejussorio, 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.

Ferma restando la responsabilità solidale delle parti per le obbligazioni convenzionali, 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 congruo, 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. 17 nei confronti del concessionario o dei suoi aventi causa.

ART.5

A parziale scomputo della somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria (Lire 153.900.000 - centocinquantatremilionovecentomila) - corrispondenti a Lire 8.100 - ottomilacento - al metro cubo edificabile), la Cooperativa si obbliga nei confronti del Comune di San Donato Milanese ad eseguire direttamente, in via solidale e con responsabilità illimitata con gli altri operatori assegnatari delle aree residenziali



del lotto 2 SD 17-34 (Cooperativa Nuovi Orizzonti, Cooperativa Garibaldina, Cooperativa Verde Opera Uno, Cooperativa San Benedetto, Cooperativa Orsa Maggiore, Cooperativa Sirio Uno, Cooperativa Tigullio e Cooperativa Nuova Edilizia), le opere di urbanizzazione primaria il cui progetto è stato approvato in linea tecnica con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese n. 1371 in data 13 dicembre 1993.

Poichè il costo stimato per l'esecuzione di tali opere ammonta a complessive Lire 956.895.700 (novecentocinquantaseimilioniottocentonovantacinquemilasettecento), corrispondenti a Lire 7.361 (settemilatrecentosessantuno) al metro cubo edificabile, la quota a carico della Cooperativa, in ragione della volumetria ad essa assegnata (metri cubi 19.000), è di Lire 139.859.000 (centotrentanovemilioniottocentocinquantanove mila).

Resta inteso che eventuali maggiori costi per tali opere, a qualsiasi titolo saranno a carico degli operatori sopra indicati, dovendo essi, in via fra loro solidale e con responsabilità illimitata, eseguire a regola d'arte le opere stesse e consegnarle al Comune di San Donato Milanese in perfetto stato di agibilità.

La residua somma di Lire 14.041.000 (quattordicimilioni quarantunomila) (Lire 153.900.000 - centocinquantatremilioni novecentomila) - 139.859.000 - centotrentanovemilioniottocento-

cinquantanovemila) dovrà essere versata dalla Cooperativa al Comune di San Donato Milanese in un'unica soluzione al momento del rilascio della concessione edilizia.

ART. 6

A parziale scomputo della somma dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria (Lire 207.765.000 - duecentosettemilioni-settecentosessantacinquemila - corrispondenti a Lire 10.935 - diecimilanovecentotrentacinque - al metro cubo edificabile), la Cooperativa si obbliga nei confronti del Comune di San Donato Milanese ad eseguire direttamente, in via solidale e con responsabilità illimitata con gli altri operatori assegnatari delle aree residenziali del lotto 2 SD 17-34 (Cooperativa Nuovi Orizzonti, Cooperativa Garibaldina, Cooperativa Verde Opera Uno, Cooperativa San Benedetto, Cooperativa Orsa Maggiore, Cooperativa Sirio Uno, Cooperativa Tigullio e Cooperativa Nuova Edilizia), le opere di urbanizzazione secondaria il cui progetto è stato approvato in linea tecnica con la citata deliberazione della Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese n. 1371 in data 13 dicembre 1993.

Poichè il costo stimato per l'esecuzione di tali opere ammonta a complessive Lire 643.647.129 (seicentoquarantatremilioneicentoquarantasettemilacentoventinove), corrispondenti a Lire 4.951 (quattromilanovecentocinquantuno) al metro cubo edificabile, la quota a carico della Cooperativa, in ragione della volumetria ad essa assegnata (metri cubi 19.000), è di



Lire 94.069.000 (novantaquattromilionisessantannovemila).

Resta inteso che eventuali maggiori costi per tali opere, a qualsiasi titolo saranno a carico degli operatori sopra indicati, dovendo essi, in via fra loro solidale e con responsabilità illimitata, eseguire a regola d'arte le opere stesse e consegnarle al Comune di San Donato Milanese in perfetto stato di agibilità.

La somma di Lire 113.696.000 (centotredicimilioniseicentonovantaseimila) (Lire 207.765.000 - duecentosettemilionisetcentosessantacinquemila) - 94.069.000 - novantaquattromilionisessantannovemila) dovrà essere versata dalla Cooperativa al

Comune di San Donato Milanese come segue:

- Lire 28.424.000 (ventottomilioniquattrocentoventiquattromila) al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di San Donato Milanese;
- Lire 28.424.000 (ventottomilioniquattrocentoventiquattromila) entro sei mesi da tale data;
- Lire 28.424.000 (ventottomilioniquattrocentoventiquattromila) entro dodici mesi da tale data;
- Lire 28.424.000 (ventottomilioniquattrocentoventiquattromila) entro diciotto mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate la Cooperativa è tenuta a costituire a favore del Comune di San Donato Milanese, prima del rilascio della concessione edilizia, ido-

nea fidejussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazioni di importo pari a quello delle somme rateizzate, valida per tutto il periodo di rateizzazione.

ART. 7

Le opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6 dovranno essere eseguite in conformità alle rispettive concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Donato Milanese.

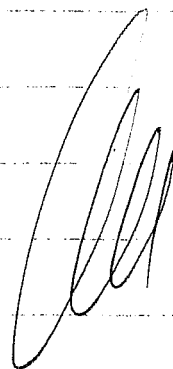
Prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere comunicato per iscritto il nominativo delle Ditte prescelte e dei tecnici responsabili dei lavori, oltre alla data di inizio dei lavori stessi.

Il Comune di San Donato Milanese si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, la regolare esecuzione dei lavori, di accertarne la rispondenza ai progetti e di effettuare le misurazioni e le verifiche che riterrà necessarie.

Al termine dei lavori, che dovrà avvenire entro ventiquattro mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione degli edifici residenziali realizzandi, verrà redatto verbale di ultimazione.

Entro tre mesi dalla data di ultimazione, con la partecipazione del Tecnico Comunale incaricato di controllare l'esecuzione dei lavori, verrà redatto il verbale di collaudo delle opere.

Le spese per il collaudo definitivo sono a carico degli ope-



ratori.

La consegna delle opere al Comune in perfetto stato di agibilità avverrà dopo il positivo collaudo definitivo e dovrà essere rilevato con apposito verbale sottoscritto dalle parti. Qualora gli edifici residenziali venissero ultimati prima del termine sopra indicato di ventiquattro mesi, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della fine dei lavori stessi.

ART. 8

A garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere indicate ai precedenti articoli 5 e 6 la Cooperativa ha costituito presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune di San Donato Milanese idonea fidejussione assicurativa di primaria compagnia di assicurazioni per l'importo complessivo di Lire 233.928.000 (duecentotrentatremilioninovecentotomila) corrispondente alle quote di sua spettanza.

La fidejussione sarà svincolata dopo il positivo collaudo delle opere.

ART. 9

In aggiunta all'esecuzione diretta delle opere ed al pagamento delle somme di cui ai precedenti articoli 5 e 6, la Cooperativa dovrà versare al Comune di San Donato Milanese la somma di Lire 59.812.000 (cinquantanovemilioniottocentododicimila), corrispondente a Lire 3.148 - tremilacentoquarantotto - al metro cubo edificabile a titolo di rimborso - pro-quota

rispetto al volume ad essa assegnato (metri cubi 19.000 - diciannovemila) - della spesa che verrà sostenuta dal Comune medesimo per la realizzazione di altre opere di urbanizzazione nel lotto 2 SD 17-34 il cui progetto è stato approvato in linea tecnica con deliberazione della Giunta Comunale n. 1372 in data 13 dicembre 1993.

Il versamento di tale somma avverrà come segue:

Lire 14.953.000 (quattordicimilioninovecentocinquantatremila)

al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di San Donato Milanese;

Lire 14.953.000 (quattordicimilioninovecentocinquantatremila)

entro sei mesi da tale data;

Lire 14.953.000 (quattordicimilioninovecentocinquantatremila)

entro dodici mesi da tale data;

Lire 14.953.000 (quattordicimilioninovecentocinquantatremila)

entro diciotto mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

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

ART. 10

La Cooperativa, nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di



San Donato Milanese si impegna:

- a) a ricevere la consegna delle aree concesse in diritto di superficie non appena gliene verrà data comunicazione dal C.I.M.E.P. e comunque non oltre trenta giorni da tale comunicazione;
- b) a realizzare sulle aree concesse in diritto di superficie di cui all'IN PRIMO LUOGO, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona Consortile, del Progetto Esecutivo ex art. 4 N.T.A. del piano di zona medesimo e del Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese, edifici di abitazione del volume complessivo massimo di metri cubi 19.000 (diciannovemila) aventi:
 - b1) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b2) caratteristiche costruttive non inferiori a quelle indicate nella descrizione tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P. n. 1374 in data 23 ottobre 1991 e più precisamente quelle indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera "G";
- c) a presentare entro sei mesi dalla data di stipulazione del presente atto domanda per il rilascio della concessione edilizia;
- d) ad iniziare la costruzione degli edifici residenziali entro il periodo di validità della concessione edilizia che sa-

rà rilasciata dal Comune di San Donato Milanese;

e) ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro 24 (ventiquattro) 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, nonché di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive, indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera "G", 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 degli edifici realizzati con il progetto origina-



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

ART. 11

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di San Donato Milanese ad assegnare ai propri soci, a venti i requisiti di cui al successivo art. 16 gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti realizzandi sulle aree concesse in diritto di superficie di cui all'IN PRIMO LUOGO ad un prezzo non superiore a Lire 1.535.000 (unmilione cinquecentotrentacinquemila) al metro quadro di superficie "complessiva" determinata ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. 26 aprile 1991 - G.U. n. 116 del 20 maggio 1991), riferito al mese di dicembre 1992, a condizione che i costi dell'area e degli oneri di urbanizzazione incidano per Lire 100.000 (centomila) al metro quadro di superficie "complessiva".

Eventuali minori o maggiori incidenze di tali costi saranno automaticamente portate a decremento o a maggiorazione del prezzo sopraindicato.

Il prezzo sopra determinato non comprende 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 realizzati.

Qualsiasi modifica in aumento del prezzo di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal C.I.M.E.P. e dal Comune di San Donato Milanese.

Sin d'ora, fra le parti, si conviene che la quota di Lire 1.304.750 (unmilionetrecentoquattromilasettecentocinquanta) al metro quadro di superficie "complessiva" del prezzo di assegnazione sopraindicato, corrispondente all'85% (ottantacinque per cento) del prezzo stesso, potrà essere aggiornata con le percentuali di incremento pari alle variazioni dell'indice generale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale per i mesi intercorrenti da Gennaio 1993 (millenovecentonovantatrè) a quello precedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di Dicembre 1992 (millenovecentonovantadue).

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. 14.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia la Cooperativa dovrà presentare al Comune di San Donato Milanese il piano di ripartizione dei capitali investiti contenente l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti da realizzare, un circostanziato piano finanziario con



l'indicazione del costo di costruzione, del corrispettivo a rea, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri complementari, degli imprevisti e dei finanziamenti, nel rispetto del prezzo massimo sopraindicato.

Tale piano di ripartizione dovrà essere approvato dal Comune di San Donato Milanese, prima del rilascio della concessione edilizia.

Qualora nel piano di ripartizione dei capitali investiti presentato dalla Cooperativa al Comune di San Donato Milanese risultasse che il prezzo di assegnazione al metro quadro di superficie "complessiva" fosse maggiore di quello massimo sopraindicato, il piano di ripartizione stesso dovrà essere trasmesso anche al C.I.M.E.P. per il preventivo esame ed approvazione, d'intesa col Comune medesimo.

Il Comune di San Donato Milanese si riserva 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 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. 17.

Qualora i prezzi finali di assegnazione fossero conformi a

quelli risultanti dall'applicazione della presente convenzione, il conto consuntivo sarà approvato dal Comune di San Donato Milanese e comunicato, per opportuna conoscenza, al C.I.M.E.P.

Qualora invece i prezzi finali di assegnazione risultassero maggiori di quelli derivanti dall'applicazione della presente convenzione, il Conto Consuntivo dovrà essere trasmesso anche al C.I.M.E.P. e congiuntamente esaminato dal Comune di San Donato Milanese e dal C.I.M.E.P. per i provvedimenti conseguenti.

ART.12

Danno atto le parti che la Cooperativa relativamente alle caratteristiche costruttive pattuite:

- a) non potrà apportare modifiche a quelle previste per le parti comuni, la cui esecuzione dovesse comportare maggiori oneri a carico degli assegnatari;
- b) potrà apportare a richiesta esclusiva dei singoli soci assegnatari migliorie specifiche all'interno delle unità immobiliari realizzando per le seguenti categorie di lavori;
 - b.1. opere murarie;
 - b.2. impianto elettrico;
 - b.3. impianto idro-termico;
 - b.4. apparecchi sanitari;
 - b.5. pavimenti e rivestimenti;
 - b.6. portoncino d'ingresso e porte interne.



Le suddette migliorie specifiche non potranno comunque eccedere complessivamente il 5% (cinque per cento) dei prezzi finali di assegnazione così come definibili in base agli articoli 11 e 14 della presente convenzione.

Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune di San Donato Milanese, prima della consegna delle singole unità immobiliari ai soci assegnatari, apposita certificazione che attesti le migliorie specifiche effettivamente eseguite su richiesta dei soci stessi ed il loro valore economico.

Nel Conto Consuntivo da presentarsi al Comune di San Donato Milanese dovranno risultare i suddetti dati, e cioè i nominativi dei soci assegnatari che hanno richiesto l'esecuzione di migliorie specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite.

ART. 13

Le autorimesse, e/o i posti auto coperti nel rapporto di unità per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite/i e non possono essere assegnate dalla Cooperativa separatamente dagli alloggi stessi.

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

Le eventuali autorimesse e/o posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi, costituiscono 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 anche separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti.

In nessun caso, però, possono essere assegnate allo stesso nucleo familiare, al momento della prima assegnazione, nè, successivamente, possono essere acquisite 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. 14

Al fine della revisione del prezzo di assegnazione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota di Lire 1.304.750 (unmilionetrecentoquattromilasettecentocinquanta) al metro quadro di superficie complessiva del prezzo di assegnazione, corrispondente all'85% (ottantacinque per cento) del prezzo stesso indicato al precedente articolo 11, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo.

Tale quota revisionabile del prezzo di assegnazione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio alla fine dei lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il 18° (diciottesimo) 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:

$$Qfx = Qx (1 + Ix - Ii)$$

Ii

dove:

Qfx = valore finale al mese x della quota revisionata;

Qx = 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;

Ix = 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. 15

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti assegna-

ti/e dalla Cooperativa non possono essere alienati/e a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data di prima assegnazione.

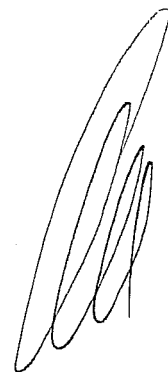
Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i cinque 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 dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da zero a cinque anni 0% (zero per cento);
- da cinque a dieci anni fino al 5% (cinque per cento);
- da dieci a venti anni fino al 10% (dieci per cento);



- da venti a trenta anni fino al 20% (venti per cento);

- oltre trenta anni fino al 30% (trenta per cento).

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

Gli assegnatari di alloggi, autorimesse e posti auto coperti realizzati/e dalla Cooperativa che ottengano la deroga al divieto di inalienabilità prima del termine previsto sono tenuti a cedere gli stessi/e prioritariamente a soci della Cooperativa, purchè non ancora assegnatari di altri alloggi ed autorimesse o posti auto coperti ed in possesso dei 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 di un edificio realizzato dalla Cooperativa, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di 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.

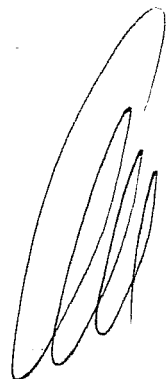
La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della Cooperativa o dei suoi aventi causa comporterà l' applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 17.

ART. 16

Gli alloggi, le autorimesse e i posti auto coperti che la Cooperativa realizzerà sulle aree concesse in diritto di superficie di cui all'IN PRIMO LUOGO potranno essere assegnati/e 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 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.

Possono acquisire gli alloggi realizzandi anche persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purchè maggiorenni e semprechè si



impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori, a pena di nullità dei relativi atti di assegnazione: detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse.

In tal caso, i requisiti soggettivi saranno verificati soltanto nei riguardi delle persone assegnatarie.

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;

Possono acquisire un altro alloggio realizzando dalla Cooperativa anche coloro che, pur avendone già acquisito uno in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita, costruito su area concessa in diritto di superficie e col concorso o col contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma - dello Stato o di altro Ente pubblico, lo hanno già ceduto così che al momento della nuova assegnazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restando che per tale nuova assegnazione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici.

La stessa facoltà non è concessa a coloro che in precedenza hanno avuto in assegnazione un altro alloggio, in proprietà o

con patto di futura vendita, costruito su area ceduta in proprietà e col concorso o col contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di un altro Ente pubblico;

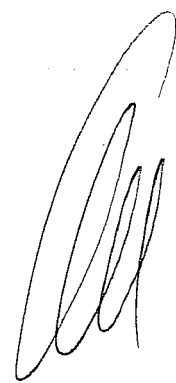
e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20% (venti per cento), sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Possono, altresì, essere assegnatari in proprietà di alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla Cooperativa anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino un'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/delle stesse, 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. 17.

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.17

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% (uno per cento) ed un massimo del 7% (sette per cento) dell'importo delle opere eseguite da determinarsi in relazione alla entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni o ina-

dempimenti 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 della Giunta Comunale del Comune di San Donato Milanese e del Consiglio Direttivo 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 provveda a presentare domanda per il rilascio della concessione edilizia entro il termine fissato di 6 (sei) mesi dalla data di stipulazione del presente atto o non proceda all'inizio o alla ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici entro 30 (trenta) 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 Assicurazioni dell'importo di Lire 730.000.000 (settecentotrentamiloni).

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 (trenta) 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. 17, 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 (trenta) giorni per gli adempimenti.

Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Ente assicurativo.



ART.19

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.

ART.20

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.

Del presente atto io Notaio ho dato lettura ai Componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono, omessa la lettura degli allegati per volontà dei componententi stessi.

Consta di dieci fogli come per legge dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati di mio pugno per pagine trentasette e righe quattro della trentottesima.

FIRMATO: CAZZANIGA FRANCO

SQUERI EGIDIO

MANCINI EMANUELE

SERGIO CALESELLA



EGATO "D" ALLA DELIBERA
1863/269
231

Cava Manara

1 5

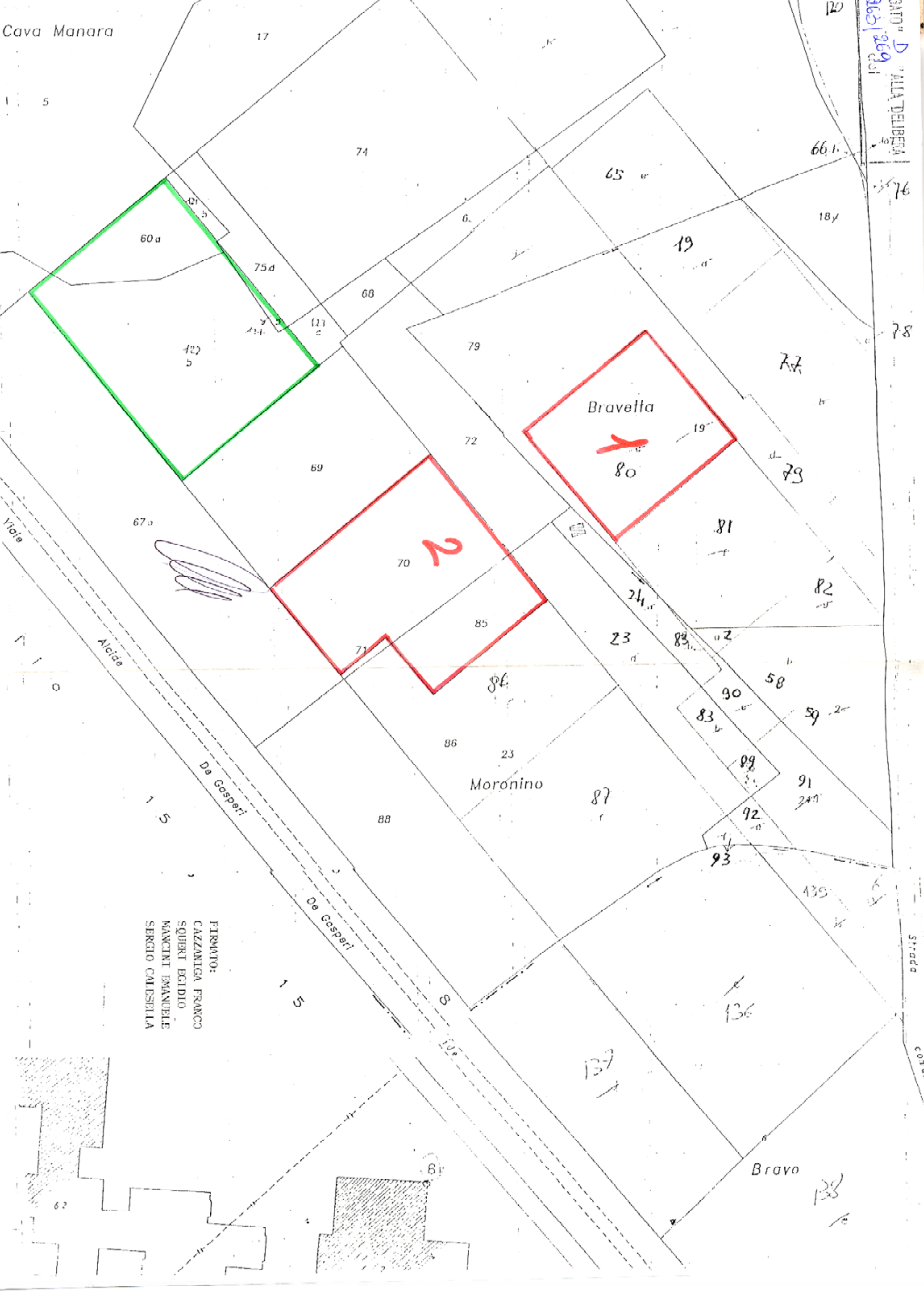
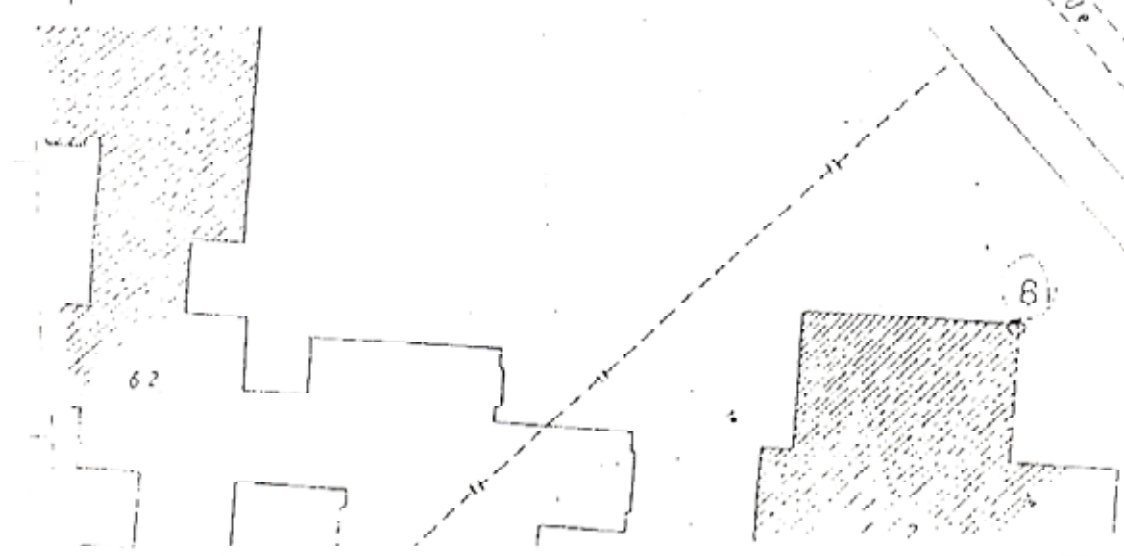
Viale

1 0

Alcide
De Gasperi

De Gasperi

FIRMATO:
CAZZANIGA FRANCO
SQUERI EGIDIO
MANCINI EMANUELE
SERGIO CALESILLA



Strada
COT...