

NOTAIO CHIODI
MILANO - Via Cipro, 18
Tel. 803618 - 8059201

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.35 - 7^o COMMA - DELLA

LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N.865 FRA IL COMUNE DI BAREGGIO

IL C.I.M.E.P. E LA IMPRESA "EDIVAL" PER LA CONCESSIONE

E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

SU UN'AREA INCLUSA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE

PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL

COMUNE DI BAREGGIO LOTTO BA/2

=====

N.12.221 di Repertorio N. 1.876 di Raccolta

Repubblica Italiana

l'anno millenovecentoottantuno questo giorno di
venerdì trenta gennaio

30 gennaio 1981

in Milano nella casa in via Pirelli 30.

Avanti a me dr. CESARE CHIODI DAELLI Notaio residente

in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di
Milano.

SONO PRESENTI:

1) RESCATORI ENRICO nato a Corsico il 20 gennaio

1930 e domiciliato per la carica a Milano Via Pirelli

30, il quale interviene nella sua qualità di

Presidente del Consorzio Intercomunale ---Milane---

se per l'Edilizia Popolare, in prosieguo chiamato

"C.I.M.E.P." in esecuzione della deliberazione n.ro

345

Registrato a MILANO

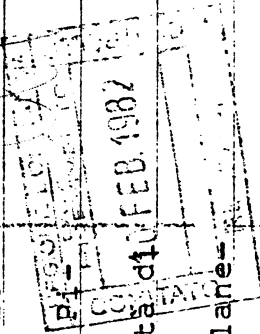
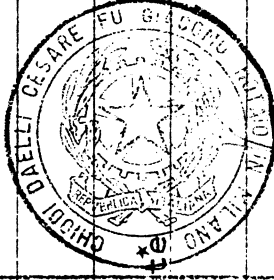
il 13.2.1981

Numero 5466

Serie H

Atti Pubblici

Esatte L. 120.800



2

del 26 maggio 1980 (C.R.C. n. 85860 in data 7 novembre 1980) allegata in copia al presente atto sotto la lettera =A=;

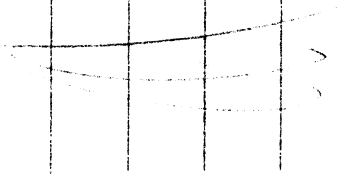
2) DE LAZZARI dr. GUIDO nato a Bareggio il 12 gennaio 1941 e domiciliato per la carica presso la Casa Comunale il quale interviene nella sua qualità di Sindaco del Comune di Bareggio in esecuzione della deliberazione n. 146 assunta dalla Giunta Municipale in data 30 aprile 1980 (C.R.C. in data 4 giugno 1980 n. 62564/3/URB allegata in copia al presente atto sotto la lettera =B=.

3) CANCINO ing. ANTONIO nato a Biella il 15 marzo 1940 e domiciliato a Biella Via Gramsci 12, costruttore, il quale interviene nella sua qualità di Presidente e consigliere Delegato della "EDILVAL - S.R.L." con sede a Vallemosso via Falcero 9 e col capitale di L. 99.000.000= codice fiscale 00490590023 valendosi dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 13 settembre 1979 che in estratto autentico si allega sotto la lettera =C= in prosieguo denominata nel presente atto "Impresa".

Detti componenti, della cui identità personale io

Notaio sono certo e che d'accordo con me rinunciano all'assistenza dei testimoni premettono;

1

- 3
- a) che il Comune di Bareggio è aderente al CIMEP;
- 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 28 marzo 1980 n.251 il C.I.M.E.P., ha individuato, d'intesa con il Comune di Bareggio la "Impresa" 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 BA/2 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc.21.243;
- d) che con deliberazione in data 30 marzo 1973 n.27 (C.R.C. in data 17 aprile 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 ottobre 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 maggio 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
- 

giugno 1974 n.247;

f) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona il C.I.M.E.P. ha acquisito con atto 29 luglio 1980 N.67109 di rep. Notaio Orombelli, registrato a Milano l'8 agosto 1980 N.43226/2 aree a parte del lotto BA/2 in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie alla impresa;

g) che da indagini effettuate dal Comune di Bareggio il costo delle opere di urbanizzazione relative al lotto BA/2 risulta essere il seguente:
- opere di urbanizzazione primaria L.250.000.000= (duecentocinquantamiloni);
- opere di urbanizzazione secondaria L.500.000.000= (cinquecentomiloni).

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

C O N C E D E

per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, alla Impresa ai sensi dell'art. 35 - 7° comma - della legge 22 ottobre 1971 n.865 il diritto di superficie sull'area residenziale di complessivi mq.8.000=

(ottomila) circa a parte del lotto BA/2 indicata con bordo rosso ed azzurro sulla planimetria allegata

sotto la lettera =D=.

Tali aree sono individuate nel vigente catasto terreni del Comune di Bareggio come segue:

quella con bordo rosso:

foglio 6, mappale 452 parte;

Coerenze: da ogni lato restante parte del mappale 452;

quella con bordo azzurro:

foglio 6, mappale 452 parte;

Coerenze: a nord a sud e ad ovest residua parte del mappale 452; ad est mappale 453.

Le parti si impegnano ad intervenire a successivo atto di identificazione catastale delle aree sopra descritte.

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.

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

ARTICOLO I

La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novanta) a partire dalla data di stipulazione del presente atto.

ARTICOLO 2

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo la Impresa si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di Bareggio a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate edifici di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 21.243= (ventonmiladuecentoquarantatre), i cui alloggi saranno ceduti in proprietà esclusivamente a persone aventi i requisiti di cui al successivo art.10

ARTICOLO 3

Gli edifici realizzandi a cura e spese della Impresa e le eventuali pertinenze, vengono fin d'ora riconosciuti di esclusiva proprietà della Impresa e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione.

Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna.

Il concessionario e i suoi aventi causa si obbligano a conservare in buona condizione gli immobili su

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 D= è stato
convenuto dalle parti in L. 54.520.000= (cinquanta-
quattromilionicinquecentoventimila) corrispondenti
al costo presunto di esproprio (L. 4000= 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. 13.630= (tredi-
cimilaseicentotrenta).

La suddetta somma di L. 54.520.000= (cinquantaquattro-
milionicinquecentoventimila) sarà conguagliata dal
C.I.M.E.P. o dalla Impresa o suoi aventi causa
all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità
di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della
legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche
ed integrazioni.

La somma di L. 54.520.000= (cinquantaquattromilionicin-
quecentoventimila) viene ora versata dalla Impresa
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 Impresa deve versare al Comune di Bareggio le seguenti somme:

a) L. 57.356.100= (cinquantasettemilionitrecentocinquantaseimilacento) corrispondenti a L. 2.700= (duemilasettecento) al mc. edificabile per le opere

primarie;

b) L. 103.240.980= (centotremilioniduecentoquarantamilanovecentoottanta) corrispondenti a L. 4.860= (quattromilaottocentossanta) al mc. edificabile per le opere secondarie.

Il versamento di tali somme è avvenuto e avverrà

come segue:

L. 40.149.270= (quarantamilioniceutoquarantanove-

miladuecentosettanta) già pagate il 29 luglio 1980.

come da quietanza del Tesoriere del Comune di Bareg-

gio;

L. 40.149.270= (quarantamilioniceutoquarantanove-
laduecentosettanta) già pagate il 28 gennaio 1981;

L. 40.149.270= entro dodici mesi dal 29 luglio 1980;

L. 40.149.270= (quarantamilioniceutoquarantanoveila-
duecentosettanta) entro diciotto mesi dal 29 luglio

1980.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ARTICOLO 6

La Impresa, dato atto di avere conseguito prima d'ora il possesso delle aree concesse in diritto di superficie nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di Bareggio si impegna:

a) a realizzare sulle aree concesse in diritto di superficie, in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona Consortile ed al Regolamento Edilizio del Comune di Bareggio edifici di abitazione del volume di mc. 21.243 aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche risultanti dalla planimetria con annessa relazione allegata al presente atto sotto la lettera =E=;

b) ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro diciotto mesi dalla data dell'inizio dei lavori dato atto che gli stessi sono iniziati il 18 settembre 1980.

I lavori si intendono ultimati alla data del relativo verbale da redigersi da parte della Impresa con l'intervento di un rappresentante del Comune di Bareggio che dovrà essere inviato al Comune medesimo ed al C.I.M.E.P. a cura della Impresa stessa.

Qualora il verbale di ultimazione lavori non venisse

redatto per assenza del rappresentante del Comune entro il quindicesimo giorno dalla presentazione di apposita richiesta scritta da parte della Impresa al Comune di Bareggio, i lavori si intenderanno ultimati al quindicesimo giorno successivo alla data di presentazione della richiesta stessa, facendo fede in tal caso, ai soli fini del riconoscimento della percentuale di incremento per riduzione tempi di realizzazione dell'edificio, la dichiarazione della Impresa medesima.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato dal Comune di Bareggio a richiesta della Impresa per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Il Comune di Bareggio si riserva di far eseguire in qualsiasi momento durante il corso dei lavori ispezioni e 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 Impresa si obbliga nei confronti del CIMEP e del Comune di Bareggio a cedere in proprietà a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 10 gli alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di

superficie al prezzo indicato nel piano di ripartizione dei capitali investiti che viene allegato al presente atto sotto la lettera =F=.

Sin d'ora, tra le parti, si conviene che il prezzo di cessione relativamente alla quota di L.246.000= (duecentoquarantaseimila) al metro quadrato di superficie complessiva potrà essere aggiornato per effetto del riconoscimento di una percentuale di incremento in funzione della riduzione dei tempi di realizzazione dello edificio nella misura di:

4,5% per lavori ultimati entro il quattordicesimo mese dall'inizio dei lavori stessi;

3% per lavori ultimati entro il quindicesimo mese dall'inizio dei lavori stessi;

quasi 1,5% per lavori ultimati entro il sedicesimo mese dall'inizio dei lavori stessi;

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

3.

Il piano di ripartizione dei capitali investiti con-

1 viene anche l'esatto numero di unità abitative e di

anni costruibili, le caratteristiche degli alloggi

11 a realizzare, un circostanziato piano finanziario

di con l'indicazione del costo complessivo degli edifi-

ci e dei finanziamenti.

Tale piano di ripartizione è stato approvato dal C.I.M.E.P. e dal Comune di Bareggio i quali si riservano di verificare il costo finale degli alloggi a costruzione ultimata.

Qualsiasi modifica dei prezzi di cessione dovrà essere preventivamente autorizzata sia dal C.I.M.E.P. che dal Comune di Bareggio.

ARTICOLO 8

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

Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di approvazione della presente convenzione, intendendosi per tale il 30 aprile 1980, alla fine dei lavori stessi, applicando alla quota stessa la seguente formula.

$$Qfx = Qx (1 + 0,5 \frac{(Ix - Ii) + (Ix-1 - Ii)}{Ii})$$

dove:

Qfx = valore finale al mese x della quota revisionata;

13

Qx = valore mensile della quota oggetto di revisione (quota complessiva divisa per i mesi intercorsi fra la data di approvazione della convenzione e l'ultimazione dei lavori stessi.)

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 approvazione della convenzione;

$Ix-1$ = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese $x-1$;

ARTICOLO 9

Gli alloggi ceduti dalla Impresa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di cessione.

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

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

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli

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

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

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

ARTICOLO IO

Gli alloggi che la Impresa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani;
- b) avere la residenza o in alternativa svolgere abitualmente attività lavorativa nei seguenti Comuni: Bareggio, Cornaredo, Pero, Lainate, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Sedriano, Settimo Milanese, Vanzago, (Bacino 21/N);

- c) non essere proprietari essi stessi e 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 idonea l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingrosso 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 e con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico e col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a L. 12.000.000=

(dodicimilioni) o a quello fissato da eventuali

determinazioni legislative anteriormente alla data

di prima cessione degli alloggi realizzandi, da cal-

colarsi 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 complessi-

vo è diminuito di L. 500.000 per ogni figlio che

risulti essere a carico, ed è calcolato, per i

redditi di lavoro dipendente, nella misura del 75%

dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio.

16
E' vietato il trasferimento in proprietà di più al- 3)
loggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua ch
famiglia con esso convivente o a carico. al
L'Impresa si impegna a fornire al Comune di Bareggio tr
nel momento in cui verranno da essa ceduti i singoli de
alloggi, i documenti comprovanti che le persone acqui- 4)
renti hanno i requisiti sopra elencati. mo

ARTICOLO 11

pu
re
5)
6
Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi
convenzionalmente assunti dal concessionario, dovrà
applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed ammini-
strative previste dalle leggi vigenti e dai Regolamenti d
Comunali, le seguenti sanzioni:

p
a
7
A) la decadenza della concessione con conseguente
estinzione del diritto di superficie:

a
7
a
t
n
1) qualora la Impresa non proceda all'ultimazione
dei lavori di costruzione dell'edificio entro trenta
'giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il
Sindaco del Comune di Bareggio avesse concesso
alla medesima per il completamento delle opere in
questione;

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

3) qualora si verificchino modifiche nei presupposti

17

che sono stati tenuti presenti dal Comune di Bareggio

al fine della determinazione dell'ammontare del contributo richiesto alla Impresa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

4) qualora la Impresa ponga in essere atti che, in modo diretto e 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 Impresa prima dell'integrale realizzazione dell'iniziativa;

6) qualora la Impresa 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 Bareggio a mezzo ufficiale giudiziario, ad istanza dell'Istituto di credito che avesse concesso alla Impresa mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza della Impresa 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 prevista diffida, con deliberazione del Consi-

18
glio Comunale di Bareggio e dell'assemblea del C.I.M.E.
da trascriversi a spese del Comune di Bareggio
e da notificarsi nelle forme di rito sia alla Impresa
o suoi aventi causa sia agli altri eventuali inte-
ressati.

B) L'applicazione alla Impresa di una pena pecunaria
compresa tra un minimo dell'1% ed un massimo del 7%
dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi
in relazione alla entità ed alla importanza delle
violazioni o inadempimenti in tutti i casi in cui
dette violazioni o inadempimenti non comportino la
pronuncia di decadenza della concessione.
La determinazione dell'importo della sanzione pecu-
naria avverrà a cura del Comune di Bareggio --che in-
troiterà 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 Signor Conserva-
tore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 13

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la pre-
sente convenzione, ivi comprese quelle notarili e
di trascrizione, restano a carico della Impresa

la quale invoca i benefici fiscali previsti dalla legge.

I componenti che si trovano nelle condizioni di legge mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto

che viene pubblicato mediante lettura da me datane

ai componenti che approvandolo e confermandolo lo

Firmano con me Notaio in calce ed a margine degli

altri fogli.

Consta il presente atto di cinque fogli dattiloscritti

di cui da persona di mia fiducia e di mia mano completati

su diciannove pagine intere e parte della ventesima.

F.to Guido De Lazzari

" Antonio Cancino

" Enrico Pescatori

" dr. Cesare Chiodi Daelli Notaio

la-

o

-

-

-

107015

TE

6

1

