

18
Dott. DONATO RUBINETTI

NOTAIO

Via Vitt. Emanuele, 16 - Tel. 0377-30593
29073 COLOGNO

C.I.M.E.
ARRIVO

015884

N. 17934 Rep. N. 2921 Fasc.
CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 - 7° COMMA - DELLA LEGGE
22.10.1971 N. 865 FRA IL COMUNE DI RHO, IL C.I.M.E.P. E LA
COOPERATIVA "LA NUOVA PRIMAVERA - SOC. COOP. A R.L." PER LA
CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU
AREE INCLUSE NEL VIGENTE PIANO DI ZONA CONSORTILE PER L'EDI-
LIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN TERRITORIO DEL COMUNE DI RHO,
LOTTO RH/11, ORA 2RH 11 PER EFFETTO DELLA INTERVENUTA APPRO-
VAZIONE DEL NUOVO PIANO DI ZONA CONSORTILE.

Repubblica Italiana

L'anno 1991 millenovecentonovantuno il giorno 6 sei del mese
di novembre.

In Milano, via Pirelli n. 30.

Davanti a me dottor Donato Rubinetti Notaio in Codogno, i-
scritto presso il Collegio Notarile di Milano.

Sono presenti i Signori:

1) Zanaboni Giovanni Edoardo nato a Milano il 27 aprile 1938,
domiciliato per la carica ove appresso il quale interviene
nella sua qualità di vice presidente del Consorzio Intercomu-
nale Milanese per la Edilizia Economica e Popolare con sede
in Milano, via Pirelli n. 30, in prosieguo chiamato "C.I.M.
E.P.", codice fiscale: 80101970152 in esecuzione della deli-
berazione n. 1659 del 12 dicembre 1990 (C.R.C. n. 1652 in da-
ta 8 gennaio 1991) allegata in copia autentica al presente
atto sotto la lettera "A".

2) Chiminello Sergio, nato a Lainate il 26 settembre 1943 do-
miciliato a Rho via Stoppani n. 17 impiegato il quale inter-
viene nella sua qualità di Assessore all'Urbanistica e Edili-
zia Economica e Popolare del Comune di Rho codice fiscale:
00893240150 in esecuzione della deliberazione N. 1358 assunta
dalla Giunta Municipale in data 20 dicembre 1990 (divenuta e-
secutiva a norma dell'art. 47 punto 2) della L. 142/1990 in
data 21 gennaio 1991) allegata in copia conforme al presente
atto sotto "B" ed in forza della delega del Sindaco in data
31 ottobre 1991, che in originale trovasi allegata sotto "C"
all'atto in data odierna N. 17933/2920 di mio Rep.

3) Cappellino Domenico nato a Valledolmo il 18 novembre 1932
domiciliato per la carica ove appresso, pensionato il quale
interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della Cooperativa "La Nuova Primavera - Soc.
Coop. a r.l." con sede in Milano, via Mario Pagano n. 49
iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di
Milano ai NN. 267409/6930/9

codice fiscale 08681600154

in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data
29 ottobre 1991 il cui verbale in copia conforme si allega
sotto "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 Rho è aderente al C.I.M.E.P.;
- b) che nel Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con D.M. 28 Aprile 1971 n. 260 e successive modifiche ed integrazioni, era incluso il lotto RH/11 ore 2RH 11 per effetto della intervenuta approvazione del Nuovo Piano di Zona Consortile;
- c) che con deliberazione in data 30 marzo 1973 n. 27 (C.R.C. n. 21862 in data 17 aprile 1973) e successive modifiche ed integrazioni, l'Assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dello 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;
- d) che con deliberazione in data 18 dicembre 1987 n. 1486 (C.R.C. n.16350 in data 18 febbraio 1988) l'Assemblea del C. I.M.E.P. ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile il terzo 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. 653 in data 18 aprile 1990 (C.R.C. in data 19 giugno 1990 n. 59827) il C.I.M.E.P. ha approvato il Piano Esecutivo ex art. 4 Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile per il lotto RH/11 ora 2RH 11;
- f) che con deliberazione in data 16 giugno 1990 n. 860 (C.R.C. in data 9 luglio 1990 n. 82993) il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di Rho, 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 RH/11 ora 2RH 11 per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 12.991;
- 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 RH/11 ora 2RH 11 in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie alla Cooperativa; Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo vice presidente il quale agisce in esecuzione della deliberazione sopracitata:

In Primo Luogo

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 residenziali di mq. 3014 circa e mq. 3121 catastali a parte del lotto RH/11 ora 2RH 11 indicate con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "D".

Tale area, in forza dei tipi di frazionamento n. 54150, approvato dall'U.T.E. di Milano in data 25 settembre 1990, n. 54151 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 25 settembre

ca
s-
j-
j-
.
d
-
-
1
°
5
.
-
3
-
1990 e n. 31124 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 23 settembre 1991, sono individuate nel vigente Catasto Terreni del Comune di Rho come segue:

foglio 1 mappale 320 Ha. 0.00.64;
foglio 1 mappale 319 Ha. 0.26.63;
foglio 1 mappale 331 Ha. 0.00.26;
foglio 1 mappale 324 Ha. 0.00.56;
foglio 1 mappale 313 Ha. 0.03.12;
Coerenze da nord in senso orario: mappali 321, 341, 314, 318, 325, 172, 170.

In Secondo Luogo

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, per la quota di 344/1000 (trecentoquarantaquattro millesimi) (corrispondenti a mq. 663 circa e mq. 738 catastali, sull'area residenziale di mq. 1929 circa e mq. 2146 catastali a parte del lotto RH/11 ora 2RH 11 indicata con bordo azzurro sulla stessa 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 Rho come segue:

foglio 1 mappale 300 Ha. 0.03.26;
foglio 1 mappale 305 Ha. 0.07.16;
foglio 1 mappale 160 1/6 Ha. 0.00.25;
foglio 1 mappale 334 Ha. 0.00.75;
foglio 1 mappale 332 Ha. 0.03.75;
foglio 1 mappale 321 Ha. 0.05.59;
foglio 1 mappale 315 Ha. 0.00.70.

Coerenze da nord in senso orario: mappali 301, 306, 160 1/7, 335, 333, 322, 316, 341, 319, 320, 170, 169, 340, 345, 304, 299.

Le aree di cui sopra vengono concesse con tutte le servitù attive e passive, in soprasuolo ed in sottosuolo, necessarie a garantire l'attuazione dei progetti previsti dal Piano Esecutivo ex art. 4 N.T.A. del P.E.E.P. consortile approvato con delibera n. 653 in data 18 aprile 1990, esecutiva ai sensi di legge, per il lotto RH/11 ora 2RH 11.

Tali servitù verranno regolamentate separatamente fra tutti gli operatori assegnatari delle aree residenziali dello stesso lotto RH/11 ora 2RH 11.

Il diritto di superficie di cui all'In Primo Luogo e 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 di cui all'In Primo Luogo 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 dichiarano le parti che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "E".

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

ART. 1

La durata della concessione viene fissata in anni 90 (novanta) 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 di cui all'In Primo Luogo, e nel suo sottosuolo, la Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di Rho a realizzare nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, edifici di abitazione di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 12.991 (dodicimilanovecentonovantuno), i cui alloggi saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima.

ART. 3

Gli edifici realizzandi, a cura e spese della Cooperativa, e le eventuali loro pertinenze, vengono fin d'ora riconosciuti 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 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 Luogo ed all'In Secondo Luogo è stato convenuto dalle parti in Lire 142.380.000 (centoquarantaduemilionitrecentototantamila) corrispondenti al costo medio presunto di esproprio (L. 20.000 al mq.) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura di mq. 26,5 ogni 100 mc. edificabili) per complessivi mq. 7.119 (settemilacentodiciannove).

La somma di Lire 142.380.000 (centoquarantaduemilionitrecentototantamila) 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.

4

La suddetta somma di Lire 142.380.000 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 della 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 26 luglio 1991 prot. C.I.M.E.P. n. 10431, successivamente integrata con appendice pervenuta al C.I.M.E.P. in data 10 ottobre 1991 prot. C.I.M.E.P. n. 13138 fidejussione assicurativa della Card Assicurazioni per l'importo di lire 71.190.000 (settantunomilionicentonovantamila).

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, salvo eventuali maggiori danni documentalmente evidenziati.

La suddetta fidejussione è valida fino al 18 luglio 1992 e sarà rinnovata automaticamente di anno in anno per espressa pattuizione del contratto fidejussorio, fino a quanto 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 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 presente 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 Rho le seguenti somme:

a) Lire 58.459.500 (cinquantottomilioni quattrocentocinquanta-novemilacinquecento) corrispondenti a Lire 4.500 al mc. edificabile per le opere di urbanizzazione primaria;

b) Lire 78.920.325 (settantottomilioni novecentoventimilatrecentoventicinque) corrispondenti a Lire 6.075 al mc. edificabile per le opere di urbanizzazione secondaria.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

Lire 34.344.956 (trentaquattromilioni trecentoquarantaquattromilanovecentocinquantasei) al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Rho;

Lire 34.344.956 (trentaquattromilioni trecentoquarantaquattromilanovecentocinquantasei) entro sei mesi da tale data;

Lire 34.344.956 (trentaquattromilioni trecentoquarantaquattromilanovecentocinquantasei) entro dodici mesi da tale data;

Lire 34.344.956 (trentaquattromilioni trecentoquarantaquattromilanovecentocinquantasei) entro diciotto mesi da tale data.

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

Si applicherà altresì il disposto dell'art. 3 - 6° comma punto c) - della L.R. 5 dicembre 1977 n. 60 e successive modificazioni.

A garanzia del pagamento delle somme rateizzate la Cooperativa è tenuta a prestare a favore del Comune di Rho, 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 L. 10/77 secondo le modalità di legge.

ART. 6

La Cooperativa nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di Rho 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 30 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 Piano Esecutivo ex art. 4 N.T. A. del Piano di Zona medesimo, nonchè al Regolamento Edilizio del Comune di Rho n. 2 edifici di abitazione del volume massimo di complessivi mc. 12.991 aventi:

b1) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;

b2) le caratteristiche costruttive indicate nelle descrizioni sintetiche allegate al presente atto sotto la lettera "F".
Prima del rilascio della concessione edilizia il Comune ha facoltà di chiedere alla Cooperativa la presentazione di una descrizione analitica delle caratteristiche degli edifici realizzandi;

c) a presentare entro 6 (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 sarà rilasciata dal Comune di Rho;

e) ad ultimare la costruzione degli edifici residenziali entro 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 Rho; 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 Rho, a richiesta della Cooperativa per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore. Spetta al Comune di Rho 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 nelle descrizioni sintetiche allegate al presente atto sotto la lettera "F" 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 Rho, 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 originario, o con le sue varianti debitamente approvate, nonchè con le caratteristiche costruttive pattuite.

ART. 7

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di Rho ad assegnare ai propri soci, aventi i requisiti di cui al successivo art. 10, gli alloggi e le autorimesse realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie di cui all'In Primo Luogo ad un prezzo non superiore a Lire 1.168.000 (unmilionecentosessantottomila) al mq. di superficie "complessiva" determinata ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. 9.4.90 - G.U. n. 95 del 24.4.90), riferito al mese di Luglio 1990, a condizione che il costo dell'area e degli oneri di

urbanizzazione non incida per più di Lire 60.000 al mq. di superficie "complessiva".

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 Rho.

Sin d'ora, fra le parti, si conviene che le quote di Lire 993.000 (novecentonovantatremila) al mq. di superficie "complessiva" del prezzo di assegnazione sopraindicato, corrispondente all'85% 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 Agosto 1990 a quello precedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di Luglio 1990.

Il suddetto prezzo di assegnazione potrà, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. 8.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia la Cooperativa dovrà presentare al Comune di Rho il piano di ripartizione dei capitali investiti contenente l'esatto numero di unità abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi e delle autorimesse da realizzare, un circostanziato piano finanziario con l'indicazione del costo di costruzione, del corrispettivo area, degli oneri di urbanizzazione, degli oneri complementari, degli imprevisti e dei finanziamenti, nel rispetto dei prezzi massimi sopraindicati.

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

Qualora nel piano di ripartizione dei capitali investiti presentato dalla Cooperativa al Comune di Rho risultasse che il prezzo di assegnazione al mq. 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 Rho si riserva di verificare il costo finale degli alloggi e delle autorimesse a costruzione ultimata: a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune di Rho il quadro economico finale prima della consegna degli alloggi e delle autorimesse agli assegnatari.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Cooperativa comporterà l'applicazione delle sanzioni di

4

cui al successivo art. 11.

Qualora i prezzi finali di assegnazione fossero conformi a quelli risultanti dall'applicazione della presente convenzione, il conto consuntivo sarà approvato dal Comune di Rho 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 Rho e dal C.I.M.E.P. per i provvedimenti conseguenti.

Le autorimesse, nel rapporto di una per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite 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 autorimesse eccedenti quelle di pertinenza dei singoli alloggi, costituiscono pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere assegnate esclusivamente ai soci assegnatari degli alloggi ivi realizzandi, ma possono, poi essere cedute anche separatamente dagli alloggi stessi.

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 oltre a quella di pertinenza dell'alloggio.

ART. 8

Al fine della revisione dei prezzi di assegnazione degli alloggi e delle autorimesse sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulle quote di Lire 993.000 al mq. di superficie "complessiva" del prezzo di assegnazione, corrispondente all'85% del prezzo stesso indicato al precedente art. 7, aumentata di quanto derivante dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo.

Tali quote revisionabili dei prezzi di assegnazione possono essere aggiornate 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 ;

I_i = indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale riferito al mese precedente a quello di inizio dei lavori.

ART. 9

Gli alloggi e le autorimesse 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 (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 5 (cinque) anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e delle autorimesse 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 e delle autorimesse 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 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 e autorimesse realizzati dalla Cooperativa che ottengono 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 ed in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

Per quanto riguarda le autorimesse eccedenti quelle di perti-

nenza dei singoli alloggi, le stesse potranno essere cedute anche ad altri nuclei familiari, purchè assegnatari di un alloggio nell'edificio in cui si trovano, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n. 2 (due) autorimesse oltre a quella di pertinenza dell'alloggio avuto in assegnazione.

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 d'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 la applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.

ART. 10

Gli alloggi e le autorimesse che la Cooperativa realizzerà sulle aree concesse in diritto di superficie di cui all'In Primo Luogo 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 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;
- 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.

La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di Rho nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi e relative autorimesse e comunque prima della consegna degli stessi, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provve-

derà 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 indicati ai singoli soci gli alloggi e le autorimesse 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 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 determinino la pronuncia di decadenza della concessione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune di Rho 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 del Comune di Rho e dell'Assemblea del C.I.M.E.P.

La dichiarazione di decadenza, da trasciversi a spese del Comune di Rho 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 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di Rho 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 disposizioni di legge;

3) qualora si verificino modifiche negli scopi istituzionali della Cooperativa e nei presupposti che sono stati tenuti

presenti dal Comune di Rho 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 Rho 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.

ART. 12

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 Rho fidejussione assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione Card Assicurazioni dell'importo di Lire 379.000.000.

La fidejussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Sindaco del Comune di Rho 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 Rho potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione, 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.

ART. 13

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. 14

Spese, imposte e tasse comunque dovute per la presente convenzione, 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 impegnativa per la Cooperativa mentre viene sottoscritta dal Comune di Rho e dal C.I.M.E.P. con riserva delle approvazioni di legge per essa dovute.

E
richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato, di cui ho dato lettura ai comparsi che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, che omisi lettura degli allegati per espressa dispensa dei comparsi medesimi.

Consta l'atto di sette fogli scritti per ventisette intere pagine e della ventottesima fin qui.

F.to: Sergio Chiminello
" Giovanni Edoardo Zanaboni
" Cappellino Domenico
" DR. DONATO RUBINETTI NOTAIO



N.
N.
de

ES

Pr

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

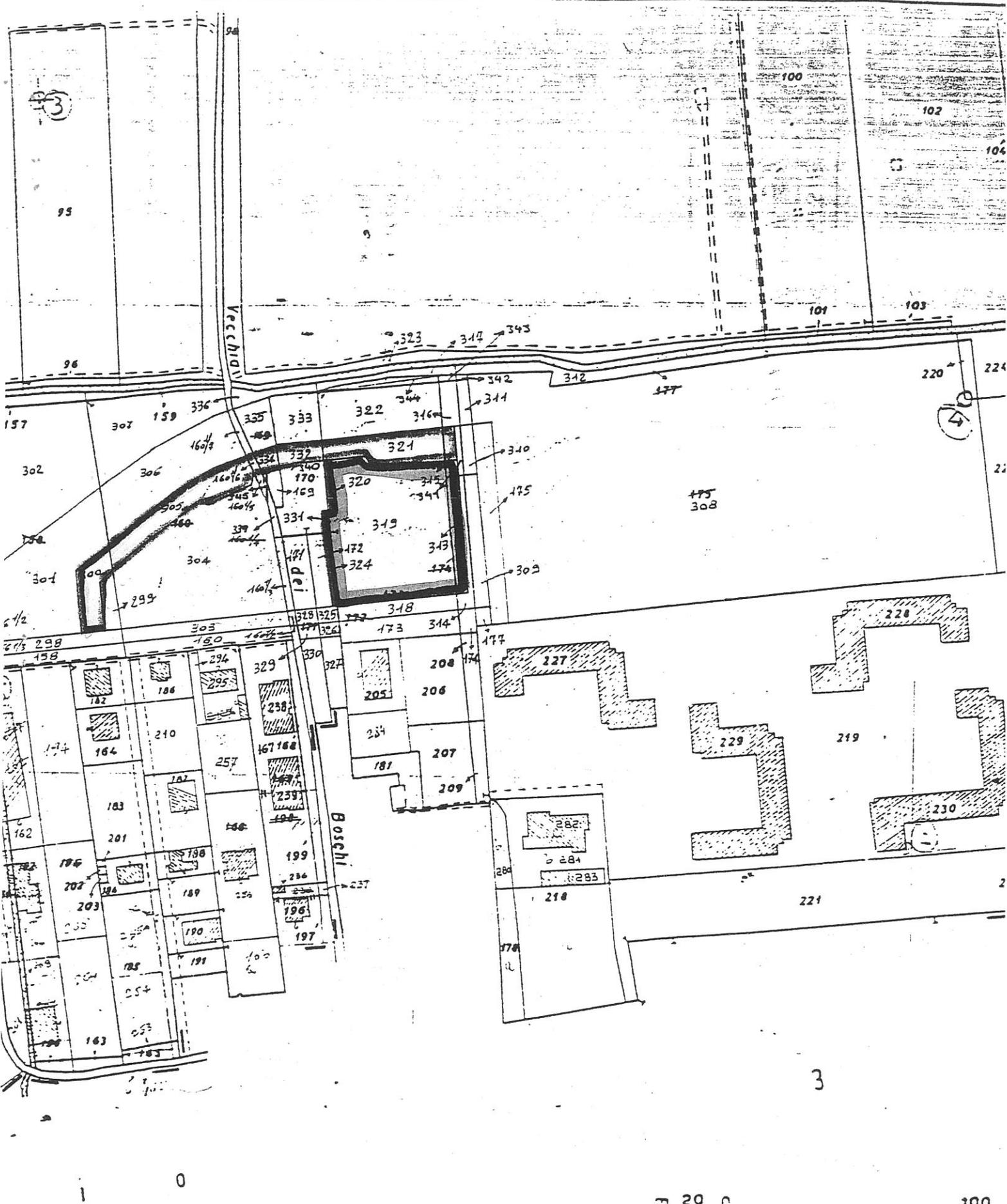
1)

1)

1)

C
F

0



0 20 100

Scale di 1:20

Y = +1503800