

C.I.M.E.P.

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

20124 MILANO - Via Pirelli, 30

N. 195
N. 2239
del 6/3/97


reg. Del. 197
di Prot.

CONSIGLIO DIRETTIVO

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

5/3/97

Presenti i Signori:

- | | | |
|-----|--|-------------------|
| 1) |  | - Presidente |
| 2) | | - Vice Presidente |
| 3) | | - Vice Presidente |
| 4) | | - Consigliere |
| 5) | | - Consigliere |
| 6) | | - Consigliere |
| 7) | | - Consigliere |
| 8) | | - Consigliere |
| 9) | | - Consigliere |
| 10) | | - Consigliere |
| 11) | | - Consigliere |
| 12) | | - Consigliere |

con l'assistenza del Segretario Generale Dott. 

OGGETTO: - Concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. di un'area a parte del lotto 2 BA 6 var. 34 del P.E.E.P. consortile.
- Convenzione ai sensi dell'art.35 - 7° comma - della legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il C.I.M.E.P., il Comune di Bareggio e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. per la realizzazione sulla suddetta area di un edificio di edilizia economica e popolare.

MA/DS/lb

Il Presidente sottopone ad approvazione la seguente proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

premessi:

- che il C.I.M.E.P. con deliberazione in data 25.1.1995 n. 73, esecutiva ai sensi di legge, ha individuato, su conforme parere del Comune di Bareggio, la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di un'area residenziale a parte del lotto 2 BA 6 var. 34 per la realizzazione di un edificio di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.826 e degli spazi commerciali e comunque ad attrezzature ex art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile per una superficie lorda di pavimento di mq. 300 circa;
- che il Consorzio, per l'attuazione del vigente P.E.E.P. consortile, ha acquisito, mediante esproprio aree a parte del lotto 2 BA 6 var. 34, in esse compresa quella da mettere a disposizione della Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l.;
- che l'area riservata alla Cooperativa medesima per la realizzazione sulla stessa di un edificio di edilizia economica e popolare è quella indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A" avente una superficie di mq. 2.713 catastali;

considerato:

- che tra il C.I.M.E.P., il Comune di Bareggio e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. sono stati anche raggiunti gli accordi previsti dall'art. 35 della legge 865/71 che sono stati riportati nello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "B" dal quale emerge che la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. opererà in diritto di superficie del suolo e in proprietà degli alloggi e degli spazi commerciali e comunque ad attrezzature ex art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile per una superficie lorda di pavimento di mq. 300 circa le cui caratteristiche costruttive sono indicate nella descrizione pure allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "C";
- che è stato tra l'altro previsto, che la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. realizzi a propria cura e spesa, gli accessi, i percorsi ed i parcheggi di uso pubblico, ricadenti sull'area residenziale concessa in diritto di superficie a parte del lotto 2 BA 6 var. 34, come previsti dal Progetto Esecutivo ex art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile approvato dal C.I.M.E.P. con deliberazione n. 1350 in data 3.11.1993, con la precisazione delle servitù passive di uso pubblico, di passo pedonale e carraio, indicati in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A1" ed i parcheggi di competenza del commercio e comunque ad attrezzature ex art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del

P.E.E.P. consortile, indicati in tinta verde nella medesima planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A1" secondo le indicazioni del progetto e del computo metrico estimativo approvati dal Comune di Bareggio con la deliberazione di G.C. n. 114 in data 4.3.1996, per complessivi mq. 767 catastali;

- che in tale convenzione è stato inoltre previsto che la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l., sul lotto 2 BA 6 var. 34, a parziale scomputo delle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, esegua a sua cura e spese ed in via solidale e con responsabilità illimitata con gli altri operatori assegnatari delle aree del lotto 2 BA 6 var. 34 (Coop. Edificatrice Case Operaie ed Agricole, Coop. San Martino ed I.C.L.E.U.) le opere di urbanizzazione il cui progetto e computo metrico estimativo sono stati approvati dal comune di Bareggio con deliberazione della Giunta Comunale n. 114 in data 4.3.1996;
- che la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. si obbliga nei confronti del Comune di Bareggio a dare in locazione, per un periodo di almeno 12 (dodici) anni, dalla data di sottoscrizione del primo contratto di locazione n. 5 alloggi, realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie e relative autorimesse /o posti auto e cantine. Il tutto come meglio identificato nelle planimetrie che si allegano alla presente deliberazione sotto le lettere "A2", "A3" e "A4";
- che il Comune di Bareggio ha richiesto al C.I.M.E.P. di porre a carico degli operatori l'intera quota di area a standard del lotto pari a 70,66 mq. ogni 100 mc. edificabili, in modo tale che l'Amministrazione Comunale non abbia aggravii finanziari in merito all'acquisizione del terreno;
- che tale convenzione verrà stipulata per atto pubblico non appena la presente deliberazione avrà conseguito le approvazioni per legge previste;
- che nel frattempo con deliberazione n. 335 del 27.3.1996, modificata con deliberazione n. 744 del 10.7.1996, è stato approvato il nuovo documento di applicazione dell'art. 35 disponendo che lo stesso abbia applicazione per quei procedimenti posti in essere successivamente all'entrata in vigore del documento stesso;
- che con deliberazione n. 775 in data 24.7.1996 si è convenuto di aggiornare i prezzi massimi di assegnazione/cessione degli alloggi e relative pertinenze al mese di dicembre 1995, utilizzando lo schema di convenzione attualmente in essere e con i meccanismi di aggiornamento e revisione prezzi a tutt'oggi utilizzati, stante l'impossibilità di dare piena attuazione ai provvedimenti n. 335 del 27.3.1996 e n. 744 del 10.7.1996, per quei programmi per i quali sono già stati effettuati gli incontri preliminari per la definizione della convenzione ex art. 35 della Legge 865/71;
- visto il vigente Statuto Consortile;
- vista la legge 8.6.1990 n. 142;

- visto il vigente documento di applicazione dell'art. 35 della legge 865/71;
- vista la legge 17.2.1992 n. 179;
- considerato che il provvedimento non comporta spese;
- dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui al 1° comma dell'art. 53 della legge n. 142/1990 come più sotto riportato;

d e l i b e r a

- 1) di autorizzare di porre a carico della Coop. Est Ticino, così come previsto dall'art. 10 paragrafo b) del documento per l'applicazione dell'art. 35 della legge 865/71, la quota di area a standard pari a 70,66 mq. ogni 100 mc. edificabili;
- 2) di approvare la concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. dell'area residenziale di mq. 2.713 catastali a parte del lotto 2 BA 6 var. 34 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera "A", per un corrispettivo di L. 579.747.960;
- 3) di approvare lo schema di convenzione ex art. 35 - 7° comma - della legge 865/71 allegato sotto la lettera "B" nonchè le caratteristiche costruttive dell'edificio realizzando indicate nella descrizione dei lavori allegata sotto la lettera "C";
- 4) di approvare la realizzazione, da parte della Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l., a propria cura e spese sull'area residenziale concessa in diritto di superficie, a parte del lotto 2 BA 6 var. 34, gli accessi, i percorsi ed i parcheggi di uso pubblico come previsto dal Progetto Esecutivo ex art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile approvato dal C.I.M.E.P. con deliberazione n. 1350 in data 3.11.1993, con la precisazione delle servitù passive di uso pubblico, di passo pedonale e carraio, indicati in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A1" ed i parcheggi di competenza delle funzioni commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile, indicati in tinta verde nella medesima planimetria allegata sotto la lettera "A1", per complessivi mq. 767 catastali;
- 5) di approvare, a parziale scomputo delle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'esecuzione diretta da parte della Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. a sua cura e spese ed in via solidale con responsabilità illimitata con gli altri assegnatari dell'area residenziale del lotto 2 BA 6 var. 34 (Coop. Edificatrice Casa Operaie ed Agricole, Coop. San Martino ed I.C.L.E.U.) delle opere di urbanizzazione il cui progetto ed il computo metrico estimativo sono stati approvati dal Comune di Bareggio con deliberazione della G.C. n. 114 in data 4.3.1996;

- 6) di prevedere che la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. si impegna per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Bareggio a dare in locazione per un periodo di almeno 12 (dodici) anni dalla data di sottoscrizione del primo contratto di locazione n. 5 alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie e relativi autorimessa e/o posto auto e cantina.
Il tutto come meglio identificato nelle planimetrie che si allegano alla presente deliberazione sotto le lettere "A2", "A3" e "A4";
- 7) di dare atto che il Presidente o uno dei Vice Presidenti del C.I.M.E.P. provvederanno a sottoscrivere la convenzione di cui sopra ed a porre in essere tutti gli atti necessari per dare alla presente decisione completa attuazione.

PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE DELL'U.O.
PIANIFICAZIONE/ATTUAZIONE/CONVENZIONI
Arch. Alberto Dafendi

PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
FINANZIARIO SERVIZI GENERALI E PERSONALE
Dott. Giorgio Amore

PARERE FAVOREVOLE SOTTO IL PROFILO DI LEGITTIMITA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fabio Guarnieri

La suestesa proposta, posta ai voti dal Presidente, viene approvata con n. 9 voti favorevoli, n. 2 contrari, n. 2 astenuti, per alzata di mano.

Il Presidente ne proclama l'esito.

IL PRESIDENTE

F. C. Franco Cazzaniga

IL VICE PRESIDENTE

F. Z. arch. Edo Zanaboni

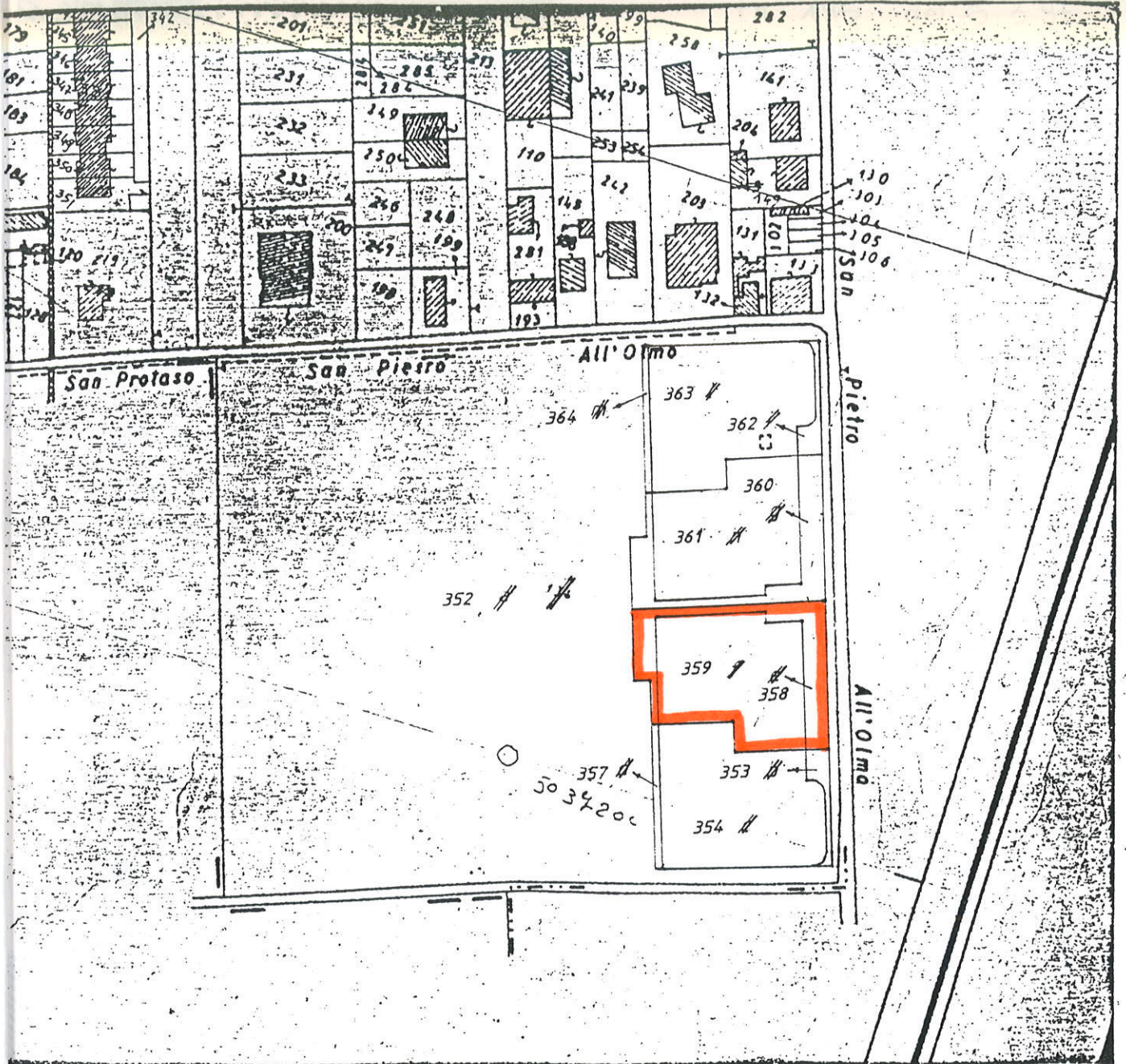
IL SEGRETARIO GENERALE

F. G. dott. Fabio Guarnieri

IL PRESIDENTE
F. IO F. CAZZANIGA

IL SEGRETARIO GENERALE
F. IO F. GUARNIERI

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA
n. 195 del 5-3-97



LIO N. 2 SCALA 1:2,000

Il Compilatore

orientamento

chiario di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
rizzazione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

VEDI ALLEGATO LIBRETTO DELLE MISURE

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)

PERITO GEOM. SARTIRANI ATTILIO
(cognome e nome in chiaro)

Iscritto al N. 1878

Albo de I GEOMETRI

della Provincia di BERGAMO

Data 30-11-95

Firma

Attilio Sartirani



Firma delle parti o loro delegati

IL PRESENTE TIPO DI FRAZIONAMENTO
VIENE SOTTOSCRITTO DAL C.A.T.P.
AI SENNI DELL'ART. 1 COMMA 3 DEL
D.L. N. 201 DEL 28/02/1988 E DEL
DECRETO N. 43 DEL 01/12/1995

IL DIRIGENTE U.O. CONV.
ARCH. A. DEFENDI

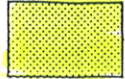
[Signature]

ALLEGATO "A1" ALLA DELIBERA
n. 195 del 5.3.97

PROGETTO ESECUTIVO EX ART. 4 N.T.A.
DEL P.E.E.P. CONSORTILE
LOTTO 2 BA 6 - VAR 34 / 865



AREA RESIDENZIALE DI USO PUBBLICO
DI COMPETENZA DELLE FUNZIONI COMMERCIALI ART 8 N.T.A. CONSORTILI
PER PARCHEGGI: - S.L.P. COMMERCIALI HQ 300 - SUP. PARCHEGGI HQ 300



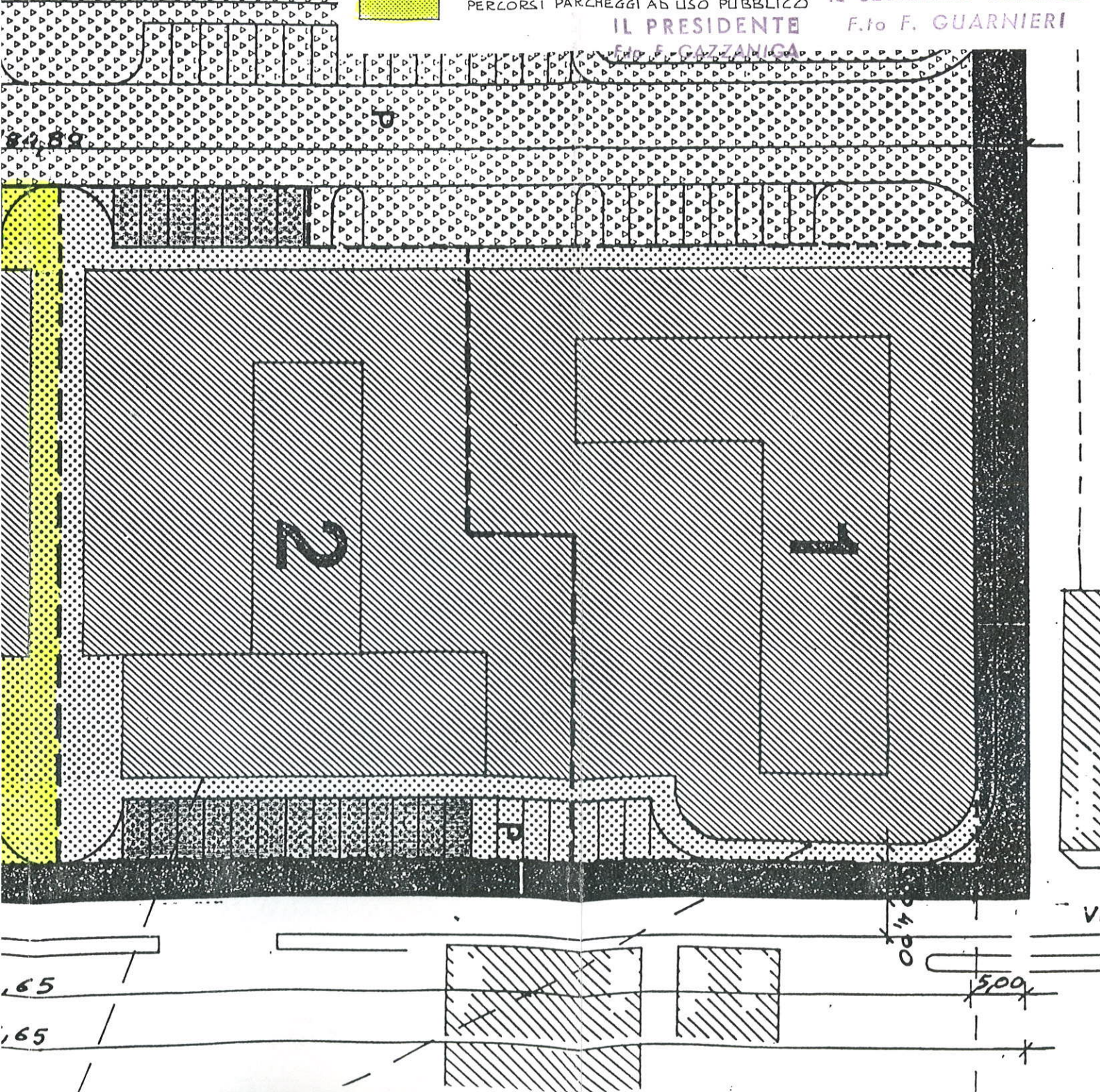
AREA RESIDENZIALE DI UTILIZZO PER ACCESSI
PERCORSI PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

IL SEGRETARIO GENERALE

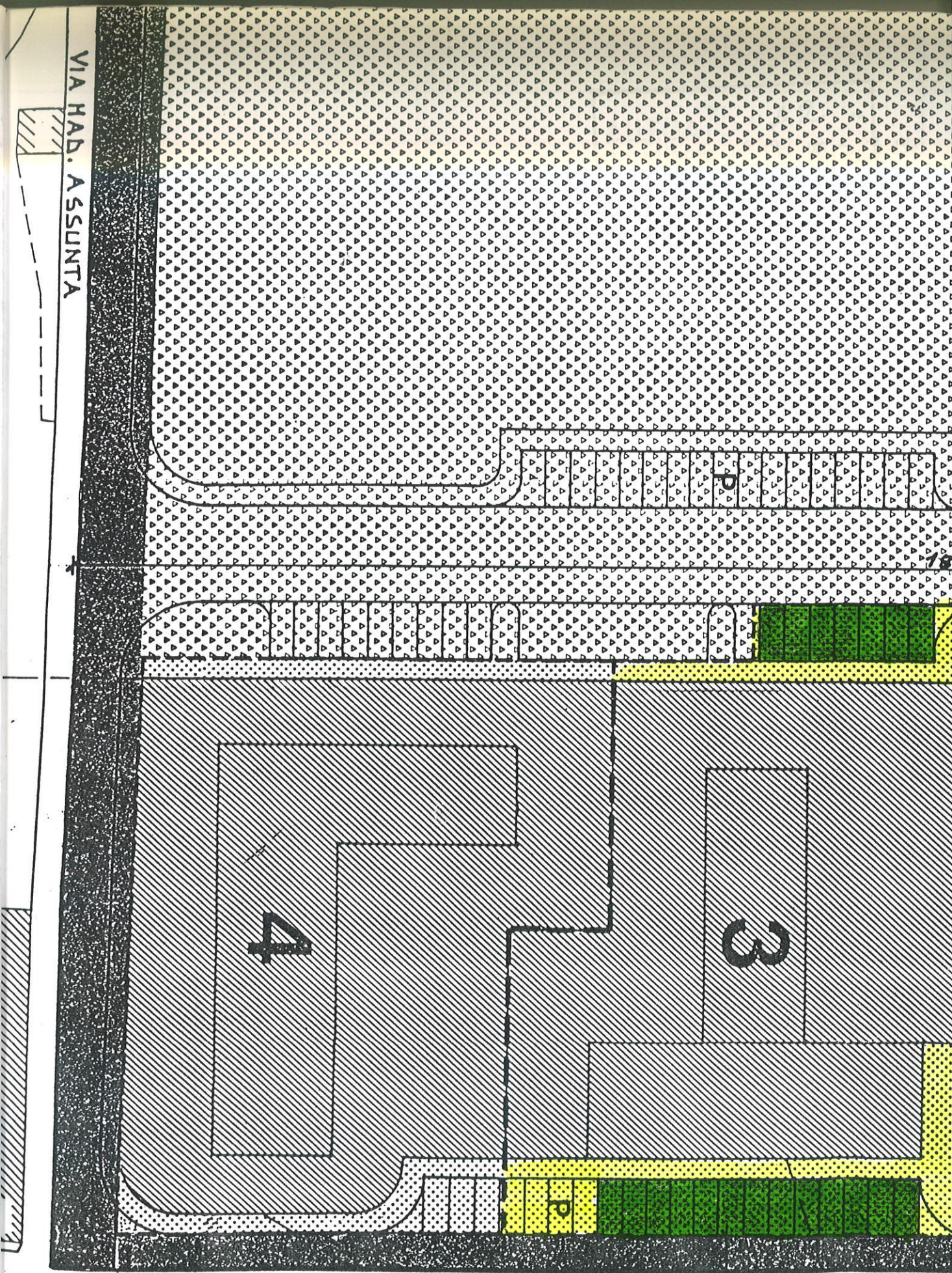
IL PRESIDENTE

F.10 F. GUARNIERI

F.10 F. CAZZANIGA



VIA HAD. ASSUNTA



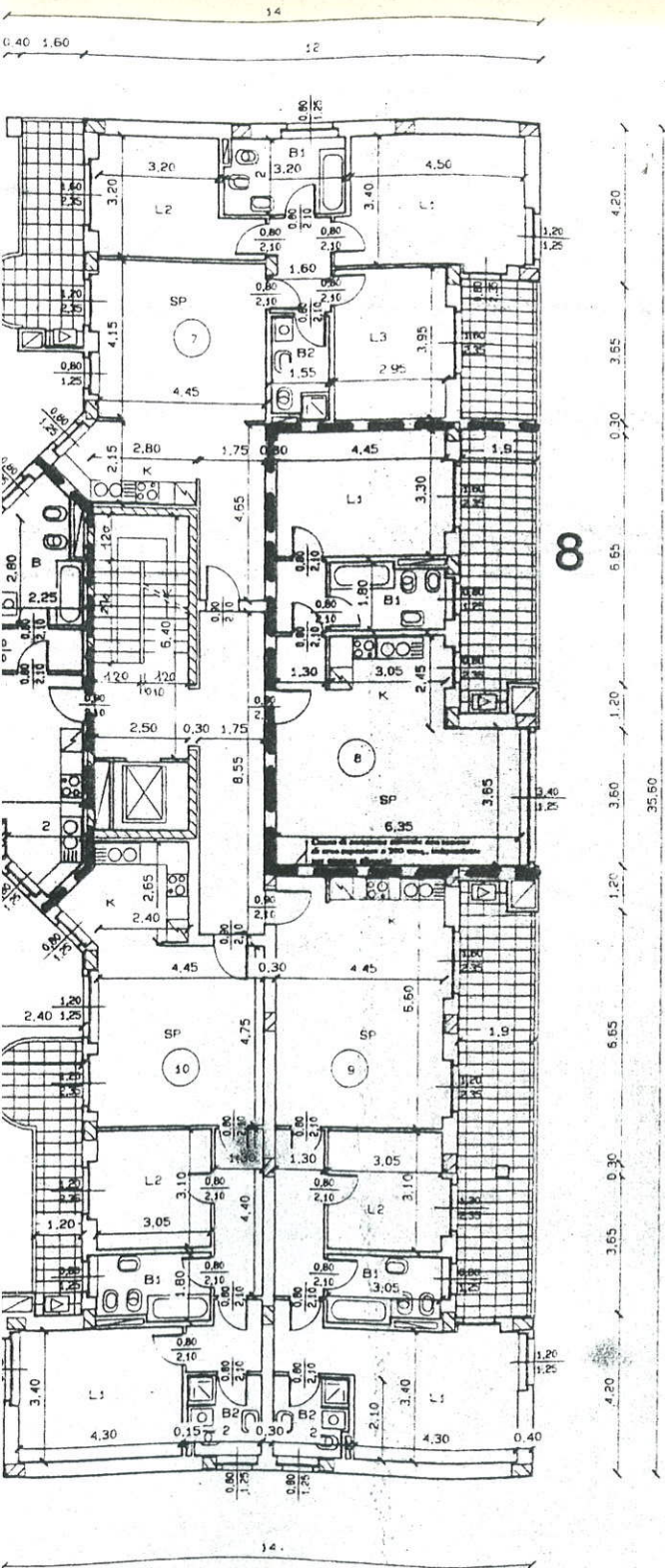
7,00

24,0

174,6

186,6

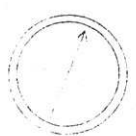
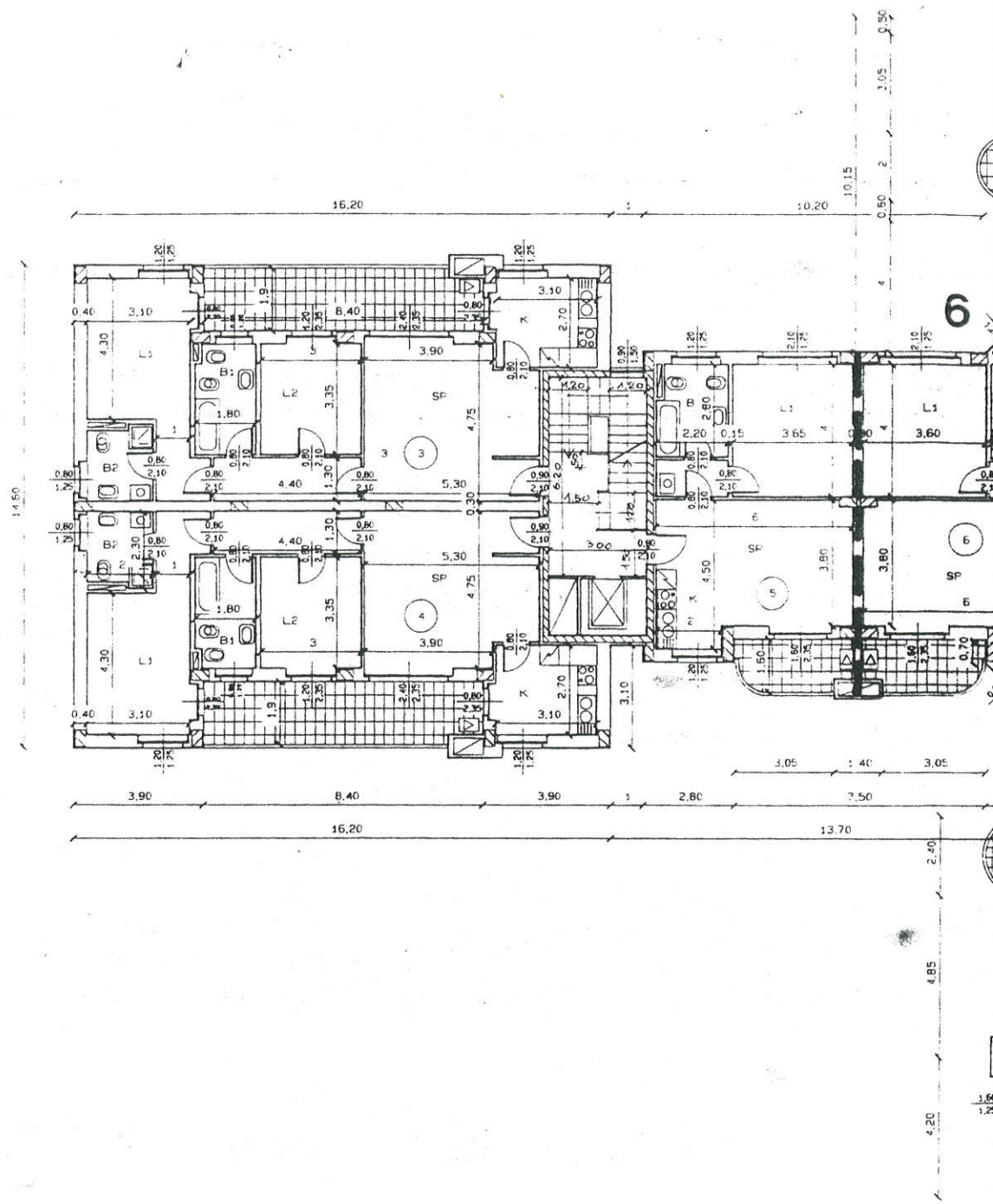
ALLEGATO "A2"
ALLA DELIBERA N° 195 DEL 5.3.97



IL PRESIDENTE
F. lo F. CAZZANIGA

IL SEGRETARIO GENERALE
F. lo F. GUARNIERI

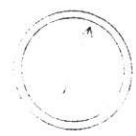
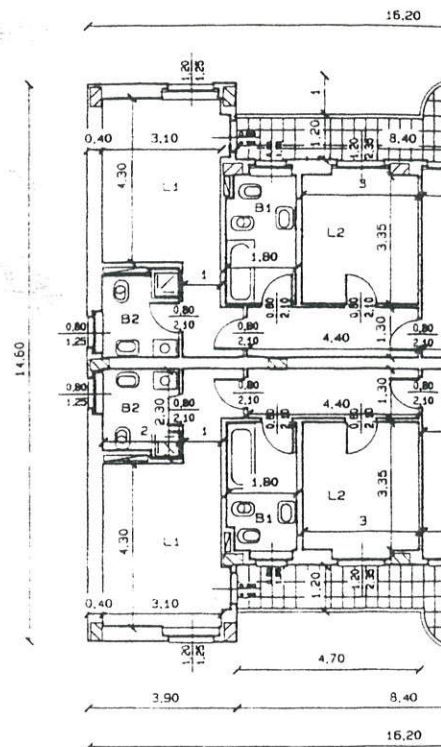
PIANO PRIMO



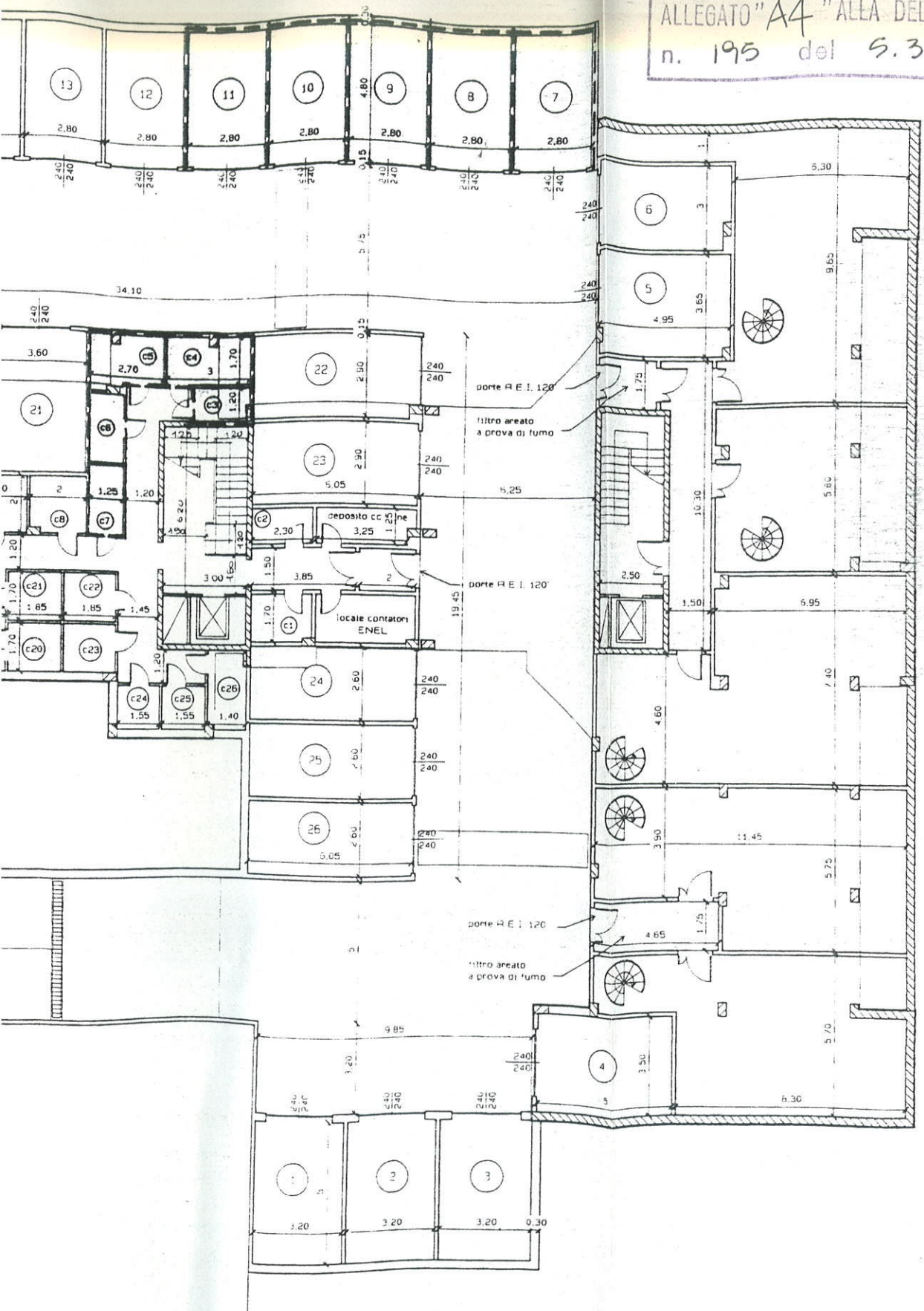
6

IL PRESIDENTE
F.to F. CAZZANIGA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to F. GUARNIERI



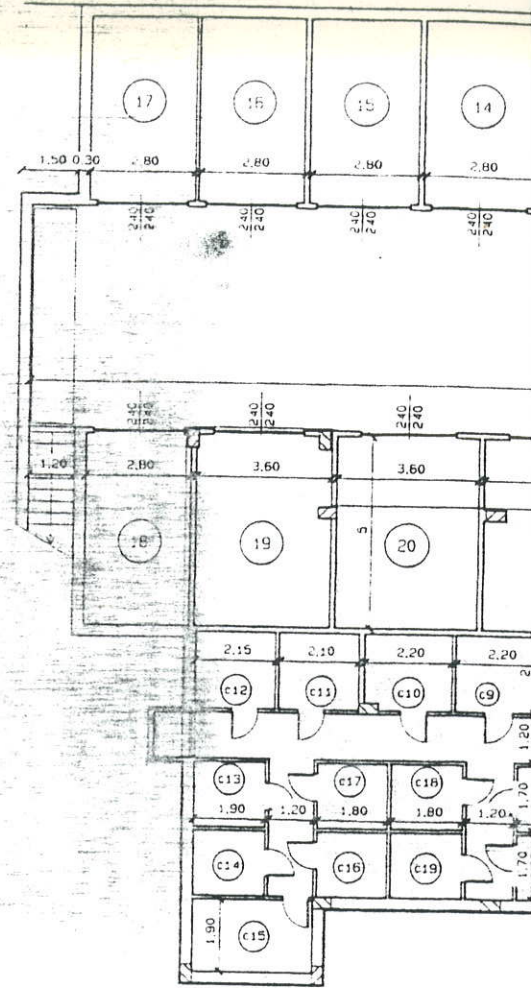
ALLEGATO "A4" ALLA DELIBERA
n. 195 del 5.3.97



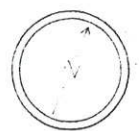
PIANO INTERRATO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to F. GUARNIERI

IL PRESIDENTE
F.to F. CAZZANICA



AMPIA CANTINA C. = 18%



ALLEGATO "B" ALLA DELIBERA N. 195 DEL 5.3.97

Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 7° comma- della legge 22.10.1971 n. 865 fra il Comune di Bareggio, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. 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 2 BA 6 var. 34.

L'anno
il giorno
nel mese di
avanti a me
notaio in
sono presenti i Signori

- 1) nato a il il quale
interviene nella sua qualità di del Consorzio
Intercomunale Milanese per la Edilizia Economica e
Popolare, in prosieguo chiamato "C.I.M.E.P.", in
esecuzione della deliberazione n. del (C.R.C.
n. in data) allegata in copia al presente atto
sotto la lettera ;
- 2) nato a il il quale
interviene nella sua qualità di del Comune di
Bareggio, in esecuzione della deliberazione n. assunta
dal in data (C.R.C.n. in data)
allegata in copia al presente atto sotto la lettera ;
- 3) nato a il il quale
interviene nella sua qualità di della
Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con sede in in
prosieguo denominata "Cooperativa" giusta del
che in si allega sotto la lettera .

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 Bareggio é 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 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombardia in data 16.4.1991 n. V/7889;
- c) che con deliberazione in data 28.11.1990 n.1578, così come modificata con deliberazioni in data 17.7.1991 n. 1022, in data 28.9.1992 n. 1421, in data 30.6.1993 n. 832, in data 28.3.1996 n. 335 e in data 10.7.1996 n. 744, 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 22.10.1971 n.865, a completa revisione di quello già approvato con deliberazione n. 27 in data 30.3.1973 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 11.3.92 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 27.6.1974 n.247;
- e) che con deliberazione n. 1350 in data 3.11.1993 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 BA 6 var. 34;
- f) che con deliberazione in data 25.1.1995 n. 73 il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di Bareggio, la Cooperativa quale futuro utente in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di un'area residenziale a parte del lotto 2 BA 6 var. 34 per la realizzazione di un edificio in parte destinato ad abitazioni di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.826, ed in parte destinato a spazi commerciali e comunque ad attrezzature ex art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona consortile, per una superficie lorda di pavimento di mq. 300 circa;
- g) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona, il C.I.M.E.P. ha acquisito, mediante esproprio, aree a parte del lotto 2 BA 6 var. 34 in esse compresa quella da concedersi in diritto di superficie alla Cooperativa;

Tutto ciò premesso, il C.I.M.E.P., in persona del suo
il quale agisce in esecuzione della deliberazione in data
n. (C.R.C.n. del)

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 22.10.1971 n. 865, il diritto di superficie sull'area residenziale di mq. 2.713 catastali a parte del lotto 2 BA 6 var. 34 indicata con bordo rosso sulla planimetria allegata sotto la lettera " " .

Tale area, in forza del tipo di frazionamento n. 51859, approvato dall'U.T.E. di Milano in data 12.12.1995, è individuata nel vigente Catasto Terreni del Comune di Bareggio come segue:

foglio n. 2 mappali: 359 di ha. 00.19.46
358 di ha. 00.07.67

coerenze: da nord in senso orario: fg. 2 mapp. 360, 352, 353, 354, 357 e 352.

L'area di cui sopra viene concessa 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. 1350 in data 3.11.1993, esecutiva ai sensi di legge, per il lotto 2 BA 6 var. 34, e che verranno regolamentate separatamente fra tutti gli operatori interessati.

Si precisa sin d'ora che l'area di cui sopra viene concessa in diritto di superficie con le seguenti servitù:

PASSIVA: di passo pedonale e carraio di uso pubblico relativamente agli accessi, ai percorsi ed ai parcheggi ricadenti sull'area residenziale concessa in diritto di superficie, tale area è indicata in tinta gialla nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera " ";

PASSIVA: di passo pedonale e carraio di uso pubblico relativamente ai parcheggi di competenza delle funzioni commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile, indicata in tinta verde nella medesima planimetria allegata al presente atto sotto la lettera " ".

L'area di cui sopra è individuata nel vigente Catasto Terreni nel Comune di Bareggio al fg. 2 mappale n. 358 di ha. 0.07.67.

Il diritto di superficie sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 n. 47 il Sindaco del Comune di Bareggio ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

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

ART. 1

La durata della concessione viene fissata in anni 90 a partire dalla data di stipulazione del presente atto.
Alla scadenza, la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a quello sopra indicato di 90 anni: in tal caso, il corrispettivo sarà determinato in base alle norme di legge allora vigenti.

ART. 2

Sull'area concessa in diritto di superficie, e nel suo sottosuolo, la Cooperativa si obbliga nei confronti del

C.I.M.E.P. e del Comune di Bareggio a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, n. 1 edificio in parte destinato ad abitazioni e relative pertinenze, boxes e posti auto coperti, di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 6.826 ed in parte destinato a spazi commerciali e comunque ad attrezzature ex art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona consortile per una superficie lorda di pagamento massima di mq. 300 circa. Gli alloggi e gli spazi di cui all'art. 8 delle N.T.A. consortili saranno assegnati in proprietà esclusivamente ai soci della medesima, aventi i requisiti di cui al successivo art. 19.

ART. 3

L'edificio realizzando a cura e spese della Cooperativa, e le eventuali sue pertinenze, viene fin d'ora riconosciuto 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 della area di cui all'allegato " " è stato convenuto dalle parti in Lire 579.747.960 corrispondenti al costo medio di acquisizione (L. 68.772 al mq.) dell'area residenziale concessa nonchè delle aree destinate a sede stradale ed a standards (nella misura rispettivamente di mq. 13,10 ogni 100 mc. edificabili per le strade e di mq. 70,66 ogni 100 mc. edificabili per lo standard del lotto, pari ad un totale di mq. 83,76 ogni 100 mc. edificabili) e così per complessivi mq. 8.430.

La somma di L. 579.747.960 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 (vedi quietanza del tesoriere Consortile n. in data).

ART. 5

A titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione la Cooperativa deve versare al Comune di Bareggio le seguenti somme:

- a) L. 102.390.000 corrispondenti a L. 15.000 al mc. edificabile per le opere di urbanizzazione primaria;

- b) L. 107.509.500 corrispondenti a L. 15.750 al mc. edificabile per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) L. 29.340.000 corrispondenti a L. 97.800 al mq. di s.l.p. mq. 300 circa per le opere di urbanizzazione primaria destinati a spazi commerciali (vedi delibera del Comune di Bareggio di G.C. n. 776 in data 10.12.1993);
- d) L. 11.790.000 corrispondenti a L. 39.300 al mq. di s.l.p. mq. 300 circa per le opere di urbanizzazione secondaria destinati a spazi commerciali (vedi delibera del Comune di Bareggio di G.C. n. 776 in data 10.12.1993);

A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, di cui sopra, (L. 102.390.000 + L. 107.509.500 + L. 29.340.000 + L. 11.790.000 = L. 251.029.500), la Cooperativa si obbliga nei confronti del Comune di Bareggio ad eseguire direttamente ed in via solidale e con responsabilità illimitata con gli altri operatori assegnatari delle aree residenziali del lotto 2 BA 6 var. 34 (Coop. Edif. Case Operaie ed Agricole, Coop. S. Martino ed I.C.L.E.U.) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel progetto e nel computo metrico estimativo approvati dal Comune di Bareggio con deliberazione di G.C. n. 114 in data 4.3.1996. Il costo stimato per l'esecuzione di tali opere ammonta a complessive L. 816.608.311.

Del costo complessivo stimato per l'esecuzione delle suddette opere, la quota a carico della Cooperativa, in proporzione agli oneri tabellari dovuti è di L. 203.988.756, quale risulta dalla percentuale applicata pari al 24,98% sull'importo complessivo di L. 816.608.311.

Resta inteso che eventuali maggiori costi per tali opere, a qualsiasi titolo, saranno ad esclusivo carico degli operatori sopraindicati, dovendo gli stessi eseguire a regola d'arte le opere stesse e consegnarle al Comune di Bareggio in perfetto stato di agibilità.

La differenza di L. 47.040.744 (L. 251.029.500 - L. 203.988.756) verrà versata come segue:

- L. 11.760.186 al rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Bareggio;
- L. 11.760.186 entro 6 mesi da tale data;
- L. 11.760.186 entro 12 mesi da tale data;
- L. 11.760.186 entro 18 mesi da tale data;

Sulle somme rateizzate verrà conteggiato l'interesse legale.

ART. 6

A garanzia della regolare e puntuale realizzazione delle opere indicate al precedente art. 5, la Cooperativa è tenuta a costituire presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune di Bareggio al momento del rilascio della concessione edilizia relativa all'edificio realizzando, idonea fidejussione bancaria

o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione per l'importo di L. 203.988.756.

La fidejussione potrà essere svincolata parzialmente dall'Amministrazione Comunale fino al massimo del 50% del suo importo, alla presentazione dello stato di avanzamento dei lavori già eseguiti da parte del Direttore dei Lavori, corrispondente al 50% dei lavori complessivi.

La fidejussione sarà totalmente svincolata dopo il positivo collaudo delle opere.

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

ART. 7

Le opere di cui al precedente art. 5 dovranno essere eseguite in conformità alle concessioni edilizie e/o autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bareggio.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo della/e Ditta/e prescelta/e e del Tecnico responsabile dei lavori, oltre alla data di inizio dei lavori stessi.

Il Comune di Bareggio 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 tutte le misurazioni e le verifiche che riterrà necessarie.

Il termine dei lavori dovrà avvenire entro 24 mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione dell'edificio programmato nel lotto 2 BA 6 var. 34 .

Entro 3 mesi dalla data di ultimazione dei lavori dell'edificio programmato, con la partecipazione del Tecnico Comunale incaricato di controllare l'esecuzione dei lavori, verrà redatto il verbale di collaudo definitivo delle opere.

La spesa per il collaudo definitivo è a carico dell'operatore.

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 il suddetto edificio realizzando venisse ultimato prima del termine sopra indicato di 24 mesi, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della fine dei lavori stessi.

ART. 8

La Cooperativa inoltre, si obbliga ad eseguire, a sua cura e spesa, gli accessi, i percorsi ed i parcheggi di uso pubblico, ricadenti sull'area residenziale concessa in diritto di superficie, come previsti dal Progetto Esecutivo ex art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile approvato dal C.I.M.E.P. con deliberazione n. 1350 in data 3.11.1993 indicati in tinta gialla nella planimetria allegata

al presente atto sotto la lettera " " ed i parcheggi di competenza delle funzioni commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile come indicati in tinta verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera " ", il tutto come meglio identificato nel vigente Catasto Terrenti al fg. 2 mappale n. 358 di ha. 0.07.67 secondo le indicazioni del progetto e del computo metrico estimativo approvati dal Comune di Bareggio con la già citata deliberazione di G.C. n. 114 del 4.3.1996.

Il costo stimato per l'esecuzione di tali opere ammonta a L. 110.429.588. La quota a carico dalla Cooperativa medesima corrisponde a L. 32.248.990.

Resta inteso che eventuali maggiori costi di tali opere, a qualsiasi titolo, saranno a carico della Cooperativa dovendo la stessa eseguire a regola d'arte le opere e consegnarle al Comune di Bareggio in perfetto stato di agibilità.

Pur ricadendo tali opere su area residenziale concessa in diritto di superficie, dovranno essere eseguite nei tempi e con le modalità già descritte al precedente art. 7.

Analogamente, al fine di garantire la loro puntuale e regolare esecuzione, la Cooperativa è tenuta a costituire presso la Tesoreria Comunale a favore del Comune di Bareggio, al momento del rilascio della concessione edilizia relativa all'edificio residenziale realizzando, idonea fidejussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione per l'importo di L. 32.248.990 corrispondente alla quota di sua spettanza.

La fidejussione potrà essere svincolata parzialmente dall'Amministrazione Comunale fino al massimo del 50% del suo importo, alla presentazione dello stato di avanzamento dei lavori già eseguiti da parte del Direttore dei Lavori, corrispondente al 50% dei lavori complessivi.

La fidejussione sarà totalmente svincolata dopo il positivo collaudo delle opere.

ART. 9

Relativamente alla parte dell'edificio realizzando dalla Cooperativa destinato a spazi commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile, il Sindaco del Comune di Bareggio determinerà al momento del rilascio della concessione edilizia l'importo e le modalità di pagamento del corrispettivo sul costo di costruzione ex lege 10/77.

ART. 10

La Cooperativa si obbliga per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Bareggio a dare in locazione per un periodo di almeno 12 (dodici) anni dalla data di sottoscrizione del primo contratto di locazione n. 5 alloggi realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie e relative autorimesse e/o posti auto, cantina e più precisamente:

- n. 2 alloggi al piano primo e relative pertinenze;
- n. 3 alloggi al piano secondo e relative pertinenze;

il tutto come meglio identificato nelle planimetrie che alla presente si allegano sotto le lettere " ", " " e " ".

La Cooperativa, per sè e suoi aventi causa, si impegna a dare in locazione i suddetti alloggi, unitamente alla relativa autorimessa e/o posto auto di pertinenza dell'alloggio, ad un canone, determinato con i criteri previsti dalla legge 27.7.1978 n. 392. In particolare il canone verrà calcolato mediante l'applicazione degli articoli da 12 a 25 della citata Legge 392/78.

Si conviene espressamente che:

- a) la Cooperativa, o suoi aventi causa, nella determinazione del canone non potrà avvalersi della Legge 359/92 (c.d. patti in deroga);
- b) la Cooperativa per tutto il periodo previsto (almeno 12 anni) si impegna a mantenere il canone pari a quello determinato inizialmente con i criteri sopra indicati salvo l'adeguamento annuale ISTAT e quanto previsto dall'art. 23 L. 392/1978.

Gli alloggi stessi e le relative pertinenze dovranno essere affittati a persone aventi i requisiti di cui al successivo art. 19 e non potranno essere alienati prima della scadenza del termine di cui al primo comma del presente articolo.

Qualora alla scadenza del dodicesimo anno il locatore intenda trasferire l'immobile locato e le relative pertinenze deve darne comunicazione al conduttore mediante raccomandata con avviso di ricevimento non prima della scadenza del 4° anno.

La raccomandata dovrà indicare: il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

La mancata comunicazione di cui sopra comporterà l'invalidità delle alienazioni effettuate a terzi.

Si dà atto che l'alienazione dovrà avvenire alle stesse condizioni anche qualora la parte acquirente sia diversa dal conduttore.

Il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sei mesi dalla ricezione della comunicazione mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

Qualora il conduttore non eserciti tale facoltà spetterà al Comune di Bareggio un analogo diritto di prelazione da esercitare con le stesse modalità di cui sopra. E' posto a carico della Cooperativa e suoi aventi causa l'obbligo di dare tale comunicazione al Comune medesimo.

Nel caso di trasferimento degli immobili il corrispettivo della cessione verrà determinato come segue.

Al prezzo di prima cessione, così come determinabile ai sensi dei successivi artt. 12 e 15 della suddetta convenzione potrà essere 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 ed impiegati: tale nuovo prezzo sarà altresì diminuito di una percentuale di

deprezzamento, determinata dall'età dell'edificio, in analogia a quanto previsto dal successivo articolo 16. Qualora il conduttore eserciti il diritto di prelazione la Cooperativa avrà la facoltà di richiedere una somma di denaro, a titolo di caparra confirmatoria pari al 35 % del valore dell'immobile calcolato sul prezzo di prima cessione. Il prezzo definitivo verrà calcolato al 12° anno integrando il prezzo di prima cessione con il calcolo così come sopra previsto.

Il pagamento del prezzo avverrà anche mediante accollo dell'eventuale mutuo fondiario residuo a decorrere dal dodicesimo anno.

In ogni caso la Cooperativa si obbliga a non richiedere il prezzo dell'immobile prima del 12° anno decorrente dalla sottoscrizione del primo contratto di locazione, a meno che il conduttore che abbia esercitato il diritto di prelazione faccia espressa richiesta di ottenere il trasferimento dell'alloggio prima della medesima scadenza del 12° anno.

Nel caso il conduttore abbia esercitato il diritto di prelazione ed abbia fatto espressa richiesta di ottenere il trasferimento dell'alloggio prima della medesima scadenza del 12° anno, il pagamento del prezzo avverrà anche mediante accollo dell'eventuale mutuo fondiario residuo a decorrere dall'anno di stipula dell'atto di cessione dell'alloggio.

Ove la Cooperativa, non abbia provveduto a stipulare i contratti di locazione entro un anno dal rilascio del certificato di abitabilità la Cooperativa stessa dovrà dare comunicazione scritta al Comune di Bareggio degli alloggi non locati cosicché il Comune possa nei successivi 180 giorni indicare le persone con cui la Cooperativa deve stipulare il contratto di locazione entro i tre mesi successivi alla indicazione del nominativo del conduttore.

Il contratto di locazione deve essere fatto per iscritto nel rispetto delle disposizioni di legge e preventivamente assentito da parte della Amministrazione Comunale di Bareggio.

La Cooperativa si impegna a riportare nei contratti di locazione l'espresso divieto di sublocazione degli alloggi.

ART. 11

La Cooperativa nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di Bareggio si impegna:

- a) a ricevere la consegna dell'area concessa in diritto di superficie non appena gliene verrà data comunicazione dal C.I.M.E.P. e comunque non oltre 30 giorni da tale comunicazione;
- b) a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie in conformità alle prescrizioni del Piano di Zona consortile, del Progetto Esecutivo ex art. 4 N.T.A. del Piano di Zona medesimo e del Regolamento Edilizio del Comune di Bareggio n. 1 edificio in parte destinato ad abitazioni del volume massimo di mc. 6.826 ed in parte, destinato a spazi commerciali e comunque ad attrezzature di

cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile per una s.l.p. massima di mq. 300 circa aventi:

- b1) le caratteristiche tecniche prescritte dalla legge 5.8.78 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 23.10.1991 e più precisamente quelle indicate nella descrizione analitica dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera " ";
- 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 dell'edificio residenziale entro il periodo di validità della concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di Bareggio;
- e) ad ultimare la costruzione dell'edificio residenziale 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 Bareggio; 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 Bareggio, a richiesta della Cooperativa per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Spetta al Comune di Bareggio di fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonchè di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate nella descrizione dei lavori allegata al presente atto sotto la lettera " ", con quelle effettivamente realizzate.

Al termine dei lavori, dopo effettuate le verifiche di cui al presente articolo, il Comune di Bareggio, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati durante il corso dei lavori, provvederà a rilasciare attestato da cui risulti la rispondenza dell'edificio realizzato con il progetto originario, o con le sue varianti debitamente approvate, nonchè con le caratteristiche costruttive pattuite.

ART. 12

La Cooperativa si obbliga nei confronti del C.I.M.E.P. e del Comune di Bareggio:

- a) ad assegnare ai propri soci, aventi i requisiti di cui al successivo art. 19, gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti realizzandi sull'area concessa in diritto di superficie ad un prezzo non superiore a L. 1.640.000 al mq. di superficie "complessiva" determinata ai sensi della

legge 5.8.78 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni (D.M. 26.4.91 - G.U. n.116 del 20.5.91), riferito al mese di Dicembre 1995, a condizione che il costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione incida per L.100.000 al mq. di superficie "complessiva".

Eventuali minori o maggiori incidenze di tale costo saranno automaticamente portate a decremento o a maggiorazione del prezzo sopraindicato;

- b) a cedere gli spazi destinati ad attività commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile realizzandi ad un prezzo massimo che sarà determinato sulla base del computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi del Bollettino C.C.I.A.A. riferiti al mese di Dicembre 1995 ed alle misure contenute nel computo metrico estimativo da presentarsi al Comune di Bareggio per la quantificazione del costo di costruzione ex lege 10/77.

Si precisa fin d'ora che il suddetto costo di costruzione corrisponderà all'80% del prezzo totale di assegnazione al mese di Dicembre 1995 aggiornabili e revisionabile con i meccanismi di aggiornamento e revisione dei prezzi indicati al presente articolo ed al successivo art. 15.

I prezzi sopra determinati non comprendono i seguenti oneri:

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

Qualsiasi modifica in aumento dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal C.I.M.E.P. e dal Comune di Bareggio.

Sin d'ora, fra le parti, si conviene che la quota di L. 1.394.000 al mq. di superficie "complessiva" del prezzo di assegnazione sopraindicato, corrispondente all'85% del prezzo stesso, nonchè il costo di costruzione come sopra determinato per gli spazi commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile, potranno essere aggiornati 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 1996 a quello precedente l'inizio dei lavori, avendo come base iniziale l'indice del mese di Dicembre 1995.

I suddetti prezzi di assegnazione potranno, inoltre, essere aggiornato per effetto della revisione prezzi del costo di costruzione, come indicato al successivo art. 15. Prima del rilascio della Concessione Edilizia la Cooperativa dovrà presentare al Comune di Bareggio il piano di ripartizione dei capitali investiti contenente l'esatto numero di unità

abitative e dei vani costruibili, le caratteristiche degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto coperti e degli spazi destinati ad attività commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile da realizzare, un circosanziato 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 del prezzo massimo sopraindicato.

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

Qualora nel piano di ripartizione dei capitali investiti presentato dalla Cooperativa al Comune di Bareggio risultasse che i prezzi di assegnazione al mq. di superficie "complessiva" fossero maggiori di quelli massimi sopraindicati, il piano di ripartizione stesso dovrà essere trasmesso anche al C.I.M.E.P. per il preventivo esame ed approvazione, d'intesa al Comune medesimo.

Il Comune di Bareggio si riserva di verificare il costo finale degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto coperti e degli spazi commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile a costruzione ultimata: a tal fine il concessionario si obbliga a presentare al Comune di Bareggio il quadro economico finale prima della consegna degli alloggi, delle autorimesse, dei posti auto coperti e degli spazi commerciali e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile agli assegnatari.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Cooperativa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 20.

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

ART. 13

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 realizzande 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 12 e 15 della presente convenzione.

Il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare al Comune di Bareggio, 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 Bareggio dovranno risultare i suddetti dati, e cioè i nominativi dei soci assegnatari che hanno richiesto l'esecuzione di migliori specifiche nonché gli importi delle migliorie eseguite.

ART. 14

Le autorimesse, e/o i posti auto coperti nel rapporto di una/o 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. 15

Al fine della revisione del prezzo di assegnazione:

- a) degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota di L. 1.394.000 al mq. di superficie "complessiva" del prezzo di assegnazione, corrispondente all'85% del prezzo stesso indicato al precedente art. 12, aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo;
- b) degli spazi destinati al commercio e comunque ad attrezzature di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile, sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sul costo di costruzione di

cui al precedente art. 12 aumentato di quanto derivente dall'aggiornamento di cui all'articolo medesimo.

Tali quote revisionabili dei prezzi di assegnazione possano 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:

$$Qfx = Qx \left(1 + \frac{Ix - Ii}{Ii} \right)$$

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. 16

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti assegnati/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 5 anni dalla data di prima assegnazione.

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

Trascorsi i 5 anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata 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, 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 nell'edificio realizzato dalla Cooperativa, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre alla autorimessa o posto auto coperto di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

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

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

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della Cooperativa o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 20.

ART. 17

I trasferimenti in proprietà degli spazi destinati ad attività commerciali, successivi alla prima assegnazione, sono consentiti in qualsiasi momento ma dovranno avvenire ad un prezzo massimo da determinarsi con la metodologia di calcolo già descritta al precedente art. 15.

ART. 18

I negozi e/o le attrezzature di cui all'art. 8 delle N.T.A. del P.E.E.P. consortile, realizzandi dalla Cooperativa potranno anche essere, sia dalla stessa come dai soci, in tutto o in parte, locati in qualsiasi momento.

E' vietata in ogni caso la sub-locazione.

Il canone di locazione è stabilito nella misura massima del 10% annuo del prezzo di prima assegnazione determinato con i criteri fissati dai precedenti artt. 12 e 20.

Al suddetto canone si potranno aggiungere le spese di manutenzione ordinaria e di gestione che dovranno essere motivate e documentate dal locatore sulla base di un piano di gestione annuale.

ART. 19

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che la Cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnate/i 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., con priorità per i residenti nel Comune di Bareggio;
- 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 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 un 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%, 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 una attività lavorativa stabile.

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

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

La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di Bareggio 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. 20.

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. 20

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 Bareggio 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 Bareggio e del Consiglio Direttivo del C.I.M.E.P.

La dichiarazione di decadenza, da trasciversi a spese del Comune di Bareggio 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 dell'edificio entro 30 giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco del Comune di Bareggio 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 Bareggio 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 sia stata notificata al Comune di Bareggio 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. 21

A garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Cooperativa è tenuta a prestare a favore del Comune di Bareggio, prima della sottoscrizione per atto pubblico di questa stessa convenzione, idonea fidejussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione dell'importo di L. 279.866.000; in luogo della fidejussione può essere costituito allo stesso scopo un deposito cauzionale di pari importo, fruttifero per il depositante.

La fidejussione dovrà essere stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal Sindaco del Comune di Bareggio 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. 20, in caso di violazione degli obblighi assunti dalla Cooperativa concessionaria, il Comune di Bareggio potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione o disporre del deposito cauzionale, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 giorni per gli adempimenti.

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

ART. 22

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. 23

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.