

Dott. ROBERTO BOSSI

NOTAIO

20122 MILANO - Viale Certara, 20

Tel. 02 - 5317933 / 5485723

N.186085/20455 di repertorio.

REGISTRATO  
ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO LOCALE DI MILANO 4

n. 21/04/06

di n. 6105117

esati €

PER UNICO

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA'  
DI LOTTI P.E.E.P. GIA' CONCESSI IN DIRITTO DI  
SUPERFICIE AI SENSI DELLA L.448/98  
ART.31 COMMI DA 45 A 50

In Segrate, via XXV Aprile, l'11 aprile 2006.

Tra le sottoscritte:

TROVATO SCRITTO  
Agenzia del Territorio  
Uff. Provinciale

di Milano?

in data 21/04/06

si n. 61560/31244

PARTE VENDITRICE

"COMUNE DI SEGRATE" con sede in via XXV Aprile,  
codice fiscale 83503670156, rappresentato  
dall'architetto [redacted]  
[redacted] giorno [redacted] 2005  
dirigente, domiciliato presso la Casa Comunale,  
nella sua qualità di Dirigente del Settore  
Territorio, nominato con provvedimento n. 120  
emesso dal Sindaco del Comune di Segrate in  
data 30 dicembre 2005, ed in forza dell'art.  
107 della legge 18 agosto 2000 n. 267 e  
successive modifiche in integrazioni, il quale  
interviene al presente atto in forza anche  
della deliberazione del Consiglio Comunale in  
data 16 dicembre 2003, CC/148/2003, delibera  
che in copia conforme trovasi allegata sotto la  
lettera "A" all'atto n.183924/19433 di  
repertorio in data 16 giugno 2005 del Notaio  
Roberto Bossi;

PARTE ACQUIRENTE

Titolari di unità immobiliari nel fabbricato  
sito in Comune di Segrate, località Rovagnasco,  
via Amendola n. 4/6/10:

- 1) [redacted], nato a [redacted]  
il [redacted] 1957, [redacted]  
e [redacted] nata [redacted]  
il giorno [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted], [redacted]  
[redacted], titolari di un appartamento e  
di un box distinti all'N.C.E.U. di detto comune  
come [redacted]





10/11/55





- 207 mq.14.760;
- 246 mq.900;
- 247 mq.900;

- che la detta area era stata acquistata dal C.I.M.E.P. con atto sostitutivo del decreto di esproprio in data 24 gennaio 1989 n.100428 di rep. del Notaio Lainati, registrato a Milano Atti Privati il 13 febbraio 1989 al n.4933 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 6 marzo 1989 ai nn.20507/15627;

- che in forza della citata convenzione, in virtù del diritto di superficie concesso alla "Hinterland Società Cooperativa Edilizia S.p.A." ed a seguito delle concessioni edilizie in prosieguo citate, la stessa ha edificato su parte di detta area in Comune di Segrate, tre fabbricati, denominati:

"edificio 1" con accesso da via Amendola n.10 distinto al N.C.E.U. di detto comune al fg.9, mapp. 246;

"edificio 2" con accesso da via Amendola n.6 distinto al N.C.E.U. di detto comune al fg.9, mapp.247;

"edificio 5" con accesso da via Amendola n.4 distinto al N.C.E.U. di detto comune al fg.9, mapp.245;

facenti parte di un più ampio complesso edilizio;

- che detti terreni sono tutti regolamentati dalla Convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 - 7° comma della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il Comune di Segrate, il CIMEP e la "Hinterland Società Cooperativa Edilizia S.p.A." per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare compresi nel lotto del Piano di Zona Consortile denominato Sr2-Bis, sito in Segrate, via Amendola n.4,6,10;

- che l'intervento residenziale è stato realizzato dalla società costruttrice in forza dei seguenti provvedimenti:

per il fabbricato sito in via Amendola n.10, in forza di concessione edilizia n.30/82 prot.n.15830 del 23 novembre 1982 e successiva variante prot.n.14417 del 9 ottobre 1985;

per il fabbricato sito in via Amendola n.6, in forza di concessione edilizia n.31/82 prot.n.15831 del 23 novembre 1982 e successiva variante prot.n.14416 del 9 ottobre 1985;

per il fabbricato sito in via Amendola n.4, in forza di concessione edilizia n.29/82, prot. n.15835 del 23 novembre 1982 e successiva variante prot.n.16220 del 9 ottobre 1985;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 12 marzo 2002, revocata in data 16 dicembre 2003 e sostituita in pari data da deliberazione del Consiglio Comunale n. 148/2003 del 16 dicembre 2003 il Comune di Segrate ha stabilito di proporre agli assegnatari degli alloggi realizzati negli ambiti dei lotti P.E.E.P. la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 47, legge 23 dicembre 1998 n. 448;

- che il CIMEP con atto del dottor Ovidio De Napoli, notaio in Segrate, in data 29 marzo 2004 al n.63.829/9423 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 8 aprile 2004 n. 3701 Serie 1T trascritto a Milano 2 in data 13 aprile 2004 ai n.ri 50081/25068, ha trasferito al Comune di Segrate le aree facenti parte del lotto denominato comparto SR2 - Bis, acquisite nell'interesse dello stesso Comune in esecuzione del P.E.E.P. consortile ex lege 167/62 e successive modifiche ed integrazioni e che in forza di tale trasferimento il CIMEP è esonerato da ogni competenza nella sottoscrizione del presente atto.



TUTTO CIO' PREMESSO

che è parte integrante e sostanziale del presente atto, da valere per ogni conseguente effetto di legge, si conviene e stipula quanto

segue:

Art.1 CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune di Segrate, quale proprietario dell'area indicata in premessa, cede a ciascun titolare del diritto di superficie sopra indicato, la proprietà dell'area di pertinenza e di sedime delle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato del condominio di Via Amendola n.4/6/10, secondo le millesimature già indicate all'inizio del presente contratto ed in particolare, con il presente atto, cede l'intera proprietà relativa al suolo su cui insistono le singole unità immobiliari del complesso sopra identificato, ai seguenti Signori, per gli importi qui indicati:

- ~~Assatato Giovanni~~ per ~~1.000,00~~

- ~~Arini Antonio e Biondi Maria Rosa~~ per ~~1.000,00~~

- ~~Barbieri~~ per ~~1.000,00~~

- ~~Basso~~ per ~~1.000,00~~

- ~~Bianchi~~ per ~~1.000,00~~





presso la Tesoreria Comunale, mediante quattro rate semestrali di eguale sorta capitale maggiorate di un tasso di interesse pari a quello legale. I termini per il pagamento decorrono dalla data di stipula della presente convenzione e pertanto i pagamenti avranno scadenza:

- 1° il 5 ottobre 2006;
- 2° il 5 aprile 2007;
- 3° il 5 ottobre 2007;
- 4° il 5 aprile 2008.

Il mancato pagamento entro tali termini della singola rata, salvo comprovati documentati casi di forza maggiore, comporterà la corresponsione a favore del Comune di Segrate di una penale pari a € 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) oltre agli interessi legali da corrispondere fino alla data di pagamento.

In relazione alla presente rateizzazione, la cessione della predetta area ai signori sopra elencati viene pattuita con riserva di proprietà a favore del Comune di Segrate, fino all'avvenuto versamento dell'intero importo determinato nei precedenti commi del presente articolo, a norma dell'articolo 1523 del C.C.

Tale corrispettivo rimane fissato una volta per tutte nell'importo sopra specificato, anche nel caso di future eventuali variazioni dei costi dell'esproprio che il Comune dovesse sopportare per l'area oggetto della presente convenzione.

Il corrispettivo sopra indicato rimane fissato una volta per tutte nell'importo sopra specificato, anche nel caso di future eventuali variazioni dei costi dell'esproprio che il Comune dovesse sopportare per l'area oggetto della presente convenzione.

#### ART.3 CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

In conseguenza della presente cessione le unità immobiliari ed accessorie insistenti sulle aree

cedute potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi derivanti da finanziamenti pubblici e nel rispetto della normativa vigente.

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze non potrà essere superiore all'importo ricavabile, per la zona P.E.E.P. di appartenenza, dall'applicazione dei seguenti criteri:

**PREZZO CONVENZIONALE COMPLESSIVO:**

[(Prezzo convenzionale unitario X Superficie Convenzionale X Coefficiente di adeguamento di zona) X (Adeguamento indice ISTAT del costo delle costruzioni con frequenza non inferiore al biennio) X (- Coefficiente di Vetustà)].

La predetta formula si interpreta nel modo seguente:

Prezzo Convenzionale Unitario: Euro 1.400,00 (millequattrocento) al mq fino al 31/12/2006.

Coefficiente di adeguamento di zona:

Comparto	Altre Tipologie
SR2-Bis	1,03

Superficie Convenzionale:

E' quella definita dall'art. 13 della legge n. 392/1978, che si trova allegata sotto la lettera "B" all'atto in data 4 ottobre 2004 n. 181808/18444 di repertorio del Notaio Roberto Bossi già citato.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

E' quello definito dall'art. 20 della legge

n.392/1978.

**PREZZO MASSIMO DI VENDITA:**

Prezzo convenzionale complessivo X (- 15%).

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze dovrà essere determinato, entro il massimale calcolato come sopra.

In ogni caso il prezzo massimale consentito per le vendite successive alla prima, è quello maggiore tra il valore derivante dalla rendita catastale rivalutata e quello derivante dall'applicazione dei criteri sopra stabiliti.

Copia del presente contratto dovrà essere inviata al Comune di Segrate entro sessanta giorni dalla data odierna, a cura del notaio autenticante.

Il canone di locazione di ciascun alloggio e relative pertinenze, anche se trattasi di alloggi ammobiliati, dovrà essere determinato in misura non superiore, su base annua, al 4% (quattro per cento) del prezzo massimo di vendita come sopra specificato.

Tale canone annuale sarà oggetto di rivalutazione con cadenza biennale su richiesta dei proprietari, in base al 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie e impiegati; la rivalutazione non sarà effettuata per il primo biennio.

Copia del contratto di locazione dovrà essere inviata al Comune entro trenta giorni dalla stipula, a cura del proprietario.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei massimali del prezzo di vendita e del canone di locazione come sopra specificati è nulla per la parte eccedente.

Le alienazioni successive al presente atto sono ammesse solo a condizione che sia stata interamente versata la somma di cui all'articolo 2.

Il disposto del presente articolo dovrà essere riportato nei successivi contratti di vendita di ciascun alloggio e relative pertinenze.

Le limitazioni stabilite dal presente articolo, criteri e modalità per la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione,

avranno efficacia fino al 5 giugno 2014 (trenta anni a partire dalla stipula della prima convenzione con la quale il Comune ha concesso il diritto di superficie alla "~~XXXXXXXXXX~~ Società Cooperativa ~~XXXXXXXXXX~~".

Scaduto tale termine non vi sarà più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, nè alcun obbligo nei confronti del Comune.

#### ART. 4 RINUNCIA ALLA DOCUMENTAZIONE

Il Cessionario rinuncia alla documentazione di rito.

#### ART. 5 GARANZIE

La parte cedente dichiara e garantisce che il bene ceduto al suddetto signore, è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, che ad essa è pervenuto con i sopra citati atti.

Le parti si danno reciprocamente atto che le quote determinate nel presente atto a cura della Parte cedente, sono utilizzate al solo fine di ripartire l'onere per l'acquisto della proprietà dell'area, in base al comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 e non incidono su quanto stabilito con i precedenti atti d'acquisto delle unità immobiliari.

#### ART.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per gli effetti di quanto disposto dalla vigente normativa in materia di edilizia ed urbanistica, la parte cedente richiamata ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara per gli effetti del T.U. 380/2001, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Segrate successivamente alla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che in copia conforme all'originale, viene rilasciata in data odierna dal Comune di Segrate e qui allegata sotto la lettera "B".

*Bui*

#### ART. 7 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

Il Comune di Segrate rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità, anche in ordine al reimpegno del ricavato della presente cessione.

ART. 8 ONERI INERENTI LA CONVENZIONE

Spese, imposte e tasse comunque dovute per il presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, restano a carico della parte acquirente, la quale chiede le agevolazioni fiscali di legge con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del DPR n.601/73 (imposta di registro in misura fissa - esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali).

La presente cessione di aree in diritto di proprietà non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A., ai sensi del comma 60 dell'art. 3 - Legge 23.12.1996, n.662.

F.TO: ~~MARCO BIGNARDI, GIOVANNI ACCIARI,~~  
~~ANGELA GANTO, ANTONIO BIGNARDI, TERESA BIGNARDI,~~  
~~BRIOSCHI, FABIO BIGNARDI, MARCO BIGNARDI,~~  
~~MARIA ROSE FRISCA CACCI, STEFANO BIGNARDI,~~  
~~PARDONI ANTONIO, ROBERTO BIGNARDI,~~  
~~MARIA MENTORI, FRANCESCO BIGNARDI,~~  
~~MIRCO GIUSEPPE, MARCO BIGNARDI,~~  
~~CATERINA CAMBICE, MARCO BIGNARDI,~~  
~~GIACOVELLI, PAOLO BIGNARDI, STEFANO BIGNARDI,~~  
~~PIRELLA, TERESA BIGNARDI,~~  
~~BIGNARDI CAMILLO, LADDERA VANDA, FERRARI DANIELE,~~  
~~LAZZARINI, DOMENICO BIGNARDI, TERESA BIGNARDI,~~  
~~ALMONDO, PATRIZIA, ORNANO, FRANCESCO LOUZI,~~  
~~MARIA BIGNARDI, MARCO BIGNARDI, ROSSANA,~~  
~~COLMARETTI, ANTONIO MENTORI,~~  
~~MARIA GIOVANNA DELLA CORTE, FRANCESCO MOCCHIO,~~  
~~MARIA GIUSEPPE, MARCO BIGNARDI, IMMACOLATA,~~  
~~MARIA LA BIGNARDI, MARCO BIGNARDI,~~  
~~ANIELLO, MARCO BIGNARDI, DOMENICO MENTORI,~~  
~~MARIA, MARCO BIGNARDI, SERGIO PACCI, FRANCESCA~~

[REDACTED]  
ZAMBERONI [REDACTED] LENZA, VINCENZA [REDACTED]  
GIARDINO [REDACTED] ROBERTO GIOVANI, ROBERTO [REDACTED]  
MARCHESE DENARO [REDACTED]  
REALI DANTELE [REDACTED]  
PASSINI SALVATORE [REDACTED] GRAZIA [REDACTED]  
SANDRINI [REDACTED] TIZIO DE [REDACTED]  
EMILIO [REDACTED] GIUSEPPE [REDACTED]  
[REDACTED] ANTONIO [REDACTED] MARIA [REDACTED]  
[REDACTED] GINESE [REDACTED]  
[REDACTED] BORCHI, WALTER [REDACTED]  
DAL MASO [REDACTED] GIUSEPPE [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ANTONIO [REDACTED] DANIELA [REDACTED]  
[REDACTED] ANTONIO [REDACTED] GIANNI [REDACTED]  
[REDACTED]

AUTENTICA NOTARILE

n. 186028 di rep.

Certifico io sottoscritto dr. Roberto Bossi,  
Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio  
Notarile di Milano che è stata apposta la  
sottoscrizione alla mia presenza, in fine e nei  
fogli intermedi dell'intera scrittura, come  
per legge, dai sigg.:

[REDACTED] MAURIZIO, [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] 1956

ACCATTI [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

SANTO [REDACTED] [REDACTED] il giorno  
[REDACTED] 1945

IRIANI [REDACTED] [REDACTED] il giorno  
[REDACTED] 1951

BRICCHI Maria Rita, nata a Milano il giorno [REDACTED]  
[REDACTED] 1956

[REDACTED]

*Bossi*

OMISSIS

