



n. 58.244 di repertorio n. 5886 di raccolta

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI AREA  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE A' SENSI DELL'ARTI-  
COLO 35) DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865.

Richiesta N. 6699

Repubblica Italiana

L'anno millesimovecentotantacinque il due di  
Maggio (2.5.1985) -

In Tradate nel mio studio in Corso Bernasconi  
n. 48.

Avanti a me dr. Giuseppe Martucci Clerico, notaio  
in Tradate, iscritto al Collegio Notarile di Milano  
e senza l'assistenza dei testimoni per rinuncia  
fatta dai comparenti tra loro d'accordo e  
col mio consenso

Sono presenti

Me signor

Simone Antonio nato a Castiglione Olona il  
22 ottobre 1950,

dimiciliato per la carica in Castiglione Olona,  
il quale interviene al presente atto nella  
sua qualita di Sindaco pro-tempore del  
" COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA "

(C.F. 00308450190)

e pertanto in rappresentanza del Comune medesimo

1029 Mod. 71/M  
al n° 1029  
Lire Cinquecentoventi e 1/10  
per trascrizione.  
IL DIRETTORE  
PRIMO DISGENTE  
(De Angelis Dott. Antonio)

4 0150.1585  
Registrato a Varese il  
Serie I - Esatte Lire 507.000  
di cui L. .... per INVIM e L. 50.000  
IL CASSIERE TITOLARE  
(De Sacerdoti Giuseppe)



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI MILANO



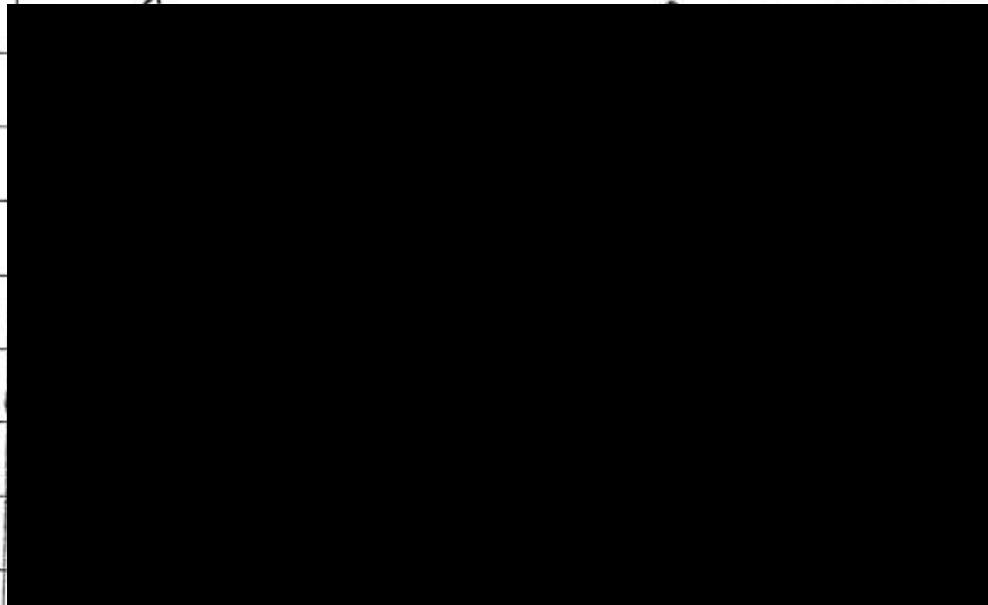


siuno,

per quanto infra autorizzato dal Consiglio Co-  
munale con deliberazione n. 11 del 28 gennaio  
1985, integrata, detta delibera, da successi-  
va delibera della Giunta Municipale di Ca-  
stiglione Olona n. 101 del 13 marzo 1985,  
entrambe dette delibere esaminate senso for-  
mulare relativi dalla Sezione Provinciale di  
Controllo di Varese in data 4 aprile 1985  
nn. 18086 e 18087,

delibere che in copie autentiche si allegano  
al presente atto rispettivamente sotto le  
lettere "A" e "B"

Il signor



con sede in Castiglione Olona, via Vincenzo

2



Bellini p. 15

munto dei necessari poteri per quanto infra  
in forza dello Statuto Sociale

Detti componenti della cui identità personale  
e rispettive qualifiche io notaio sono personal-  
mente certo

#### PREMESSO

a) che nel Comune di Castiglione Olona, è  
vigente il Piano di Zona per l'Edilizia Econo-  
mica e Popolare approvato con deliberazione  
del Consiglio Comunale n. 150 del 17 dicembre  
1977, ed approvato definitivamente con delibe-  
razione della Giunta Regionale Lombarda n.  
29488 del 3 maggio 1978;

b) - che con deliberazione di Consiglio Comunale  
n. 11 del 29 gennaio 1985, esaminata  
senza rilievi dalla Sezione Varesina del Coni-  
tato Regionale di Controllo nella seduta del  
4 aprile 1985 n. 18086, il Comune di Casti-  
glione Olona ha individuata

[redacted], quale futuro utente in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, di aree residenziali a parte del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in Comune di Castiglione Olona - località "Somades", della superficie di mq. 4.810 (metri quadrati quattro mila ottocentodieci) circa, per la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare della volumetrica massima di mc. 8465 (metri cubi otto mila quattrocentosessantacinque).

che per l'attuazione del predetto Piano di Zona il Comune di Castiglione Olona, con atto a rogito del notaio Andrea Bortoluzzi in data 26 aprile 1985 n. 7481/601 di repertorio, in corso di registrazione, ha acquisito a seguito di trattative di cessione in forma bonaria, aree del comparto, in esse comprese quelle da concedersi in diritto di superficie all'impresa di cui sopra;

che la suddetta [redacted] deliberazione n. III/41348 del 26 luglio 1984 (esecutiva con provvedimento della C.C.A.R. n. 8882/10158 del 6 agosto 1984)



della Giunta Regionale, ha ottenuto l'attribuzione di un finanziamento regionale agevolato, a valore sui fondi ex articolo 11 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 per un importo pari a  $\text{L. } 1.000.000.000$  (lire mille miliardi) per la realizzazione di un programma costruttivo nel Comune di Castiglione Olona

TUTTO CIÒ PREAMMESSO

Al "COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA"

in persona del più comparsso suo Sindaco pro tempore,

come sopra autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29 gennaio 1985,

della quale delibera fa parte integrante lo schema di Convenzione per la presente concessione di diritto di superficie,

CONCEDE



per l'attuazione del vigente Piano per l'Edilizia  
Economico, e Popolare

alla:

con sede in Castiglione Olona  
Co. quale come sopra rappresentata

ACCETTA

ai sensi dell'articolo 35 - 7° comma - della  
Legge 22 ottobre 1971 n. 865

IL DIRITTO DI SUPERFICIE

sull'area residenziale di mq. 4810 (metri  
quadrati quattro, milia ottocentodieci) circa,  
del vigente piano per l'edilizia economico, e  
popolare in Comune di

CASTIGLIONE OLONA. Località "SOMADEO"

area, quale risulta individuata in colore rosso  
sull'estratto di mappa che si allega al presente  
atto sotto Co. Lettera: "C"

Tale area risulta così distinta e a distinguersi  
si in Catasto Terreni di Castiglione Olona, an-  
che in forza del tipo di frazionamento n.  
8720/3 approvato dall'U.T.E. di Varese in data  
21 marzo 1985, tipo allegato al sopra citato  
atto 26 aprile 1985 del notaio Andrea Bar-  
tolucci:



MAPPALE 3864 (Tremilasettecento sessanta sette)

are. 4.10 - BDL. 27,67 - BAL. 11,07

MAPPALE 3694 (Tremilaseicento ventiquattro)

(ex 3694/A) are 40.80 - BDL 276,08 - BAL.

110,43.

MAPPALE 4340 (quattro milatrecento quaranta)

(ex 3865/b) - are 3.10 - BDL. 20,83 - BAL. 8,37.

COERENZE IN CORPO da nord a nord in senso

orario:

- mappali 3866 - 3815 - 4342 - 4343 - 3560 -  
4341 - 3865.

Salvo altri e come in fatto.

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

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

ARTICOLO 1





L'area viene concessa in diritto di superficie  
 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,  
 con tutti i diritti, usi e servitù, anche non  
 apparenti, su di essa gravanti, libera da ipoteche,  
 trascrizioni pregiudizievoli e da oneri reali in  
 essere.

L'area rappresenta la potenzialità volumetrica  
 per i costruendi edifici, per cui le superfici re-  
 sidue, risultanti libere da vincoli dei fab-  
 bricati e dei servizi accessori saranno destinate  
 ed organizzate per il godimento comune del  
 comparto e saranno sistemate ed urbaniz-  
 zate a carico del concessionario.

Il diritto di superficie viene costituito sulla  
 citata area, per costruirvi edifici residenziali  
 e relativi servizi ai sensi dell'articolo 35 della  
 Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Detti edifici potranno avere un volume massi-  
 mo, fuori terra, di complessivi mc. 8465 (me-  
 tri cubi ottomilaquattrocentoventacinque),

e gli alloggi così realizzati saranno posti in  
 vendita dalla concessionaria alle condizio-  
 ni più avute specificate.

La ditta concessionaria è beneficiaria di



un mutuo agevolato di L. 1.000.000.000 (Cine  
 un miliardo) ai sensi dell'articolo 41 della  
 Legge 5 agosto 1978 n. 457, di cui è stata  
 data comunicazione con lettera del 3 Set-  
 tembre 1984. Prot. n. 22355 della Regione  
 Lombardia, annesso ai Lavori Pubblici.

Tale mutuo verrà ripartito su tutti o su  
 parte degli alloggi destinati; anche in pro-  
 porzione inferiore ai canoni previsti dalla Legge.

#### ARTICOLO 2

La concessione del diritto di superficie avrà  
 durata di 99 (noveantanove) anni,  
 a partire da oggi.

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

Qualora non siano motivi di interesse pubblico  
 ed il concessionario presenti istanza prima  
 di due anni e non prima di cinque anni  
 dalla scadenza della concessione, il Comune  
 potrà rinnovare la concessione stessa per una  
 durata non maggiore di quella stabilita al  
 primo comma del presente articolo.

In caso di rinnovo della concessione il corrispettivo sarà pari al prezzo d'esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista per il rinnovo e l'adeguamento dell'urbanizzazione.

ARTICOLO 3

Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area di cui alle premesse, è stato convenuto dalle parti in L. 14.000. (Lire quattordicimila) al metro quadrato, come risultante dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28 marzo 1984, esaminata senza rilievi dalla sessione ordinaria del Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 17 aprile 1984 al n. 18208.

L'importo complessivo della presente concessione è di L. 67.360.000. (Lire sessanta settemila, trecentoquarantamila)

In caso di esproprio, la suddetta somma di L. \_\_\_\_\_

sarà corrisposta dall'impresa o suoi aventi causa, all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio calcolata ai sensi del titolo II della Legge 29 ottobre 1971 n. 865







e successive modificazioni ed integrazioni.

L'importo totale di L. 47.340.000, (lire senza  
tasettemilioni trecento quarantamila)

il Comune di Castiglione Olona, come sopra  
rappresentato, dichiara e riconosce di averlo  
interamente ricevuto dall'impresa concen-  
zionaria, cui rilascia ampia e finale quic-  
tanza di saldo.

#### ARTICOLO 4

Al sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e  
della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60,  
l'impresa concensionaria verserà al Comune  
di Castiglione Olona, nei modi di seguito  
precisati:

a) L. 15.538.850 (lire quindici milioni nove cen-  
to novantotto mila ottocento cinquant)

quale contributo in quota parte in ragione  
di L. /mc. 1.830 - per opere di urbanizzazione  
primaria che verranno eseguite da parte del  
Comune di Castiglione Olona.

Il contributo unitario a metro cubo delle  
opere di urbanizzazione primaria è determinato  
in base alla tariffa per oneri di urbanizzazione  
vigente nel Comune di Castiglione Olona;

b) L. 25.538.160 (lire venticinquemilioni -





precento novantaotto, mila, cento, novanta), quale contributo in quota parte in ragione di L./mc. 3.024 per opere di urbanizzazione secondarie da realizzarsi da parte del Comune di Castiglione Olona.

Il contributo unitario al metro cubo è determinato secondo il criterio di cui al punto a) del presente articolo.

Il versamento di tali somme avverrà come segue:

- L. 15.000.000 (line quindici milioni) al rilascio della Concessione Edilizia;
- L. 15.000.000 (line quindici milioni) entro dodici mesi dalla data di rilascio della Concessione Edilizia;
- L. 11.597.010 (line undici milioni, cinquecento novanta settemila dieci) entro diciotto mesi dalla data di rilascio della Concessione Edilizia.

La Concessionaria dovrà prestare opportuna garanzia finanziaria mediante fidejussione o polizza assicurativa in conformità allo articolo 13 della Legge 16 gennaio 1978

n. 1-

Sulle somme come sopra realizzate sarà conteggiato l'interesse legale.



### ARTICOLO 5

Nella progettazione e nella realizzazione dei due edifici, la parte concernente dovrà attenersi alle indicazioni contenute nella documentazione tecnica costituita da:

- a) - planimetria generale (scala 1/100 - 1/500 - 1/200) con indicazione delle aree esecutive in diritto di superficie e delle dimensioni di massima degli edifici da realizzarsi; detta planimetria si allega al presente atto, per farne parte integrante, sotto la lettera "D";
- b) - planimetria (scala 1/100) con indicazione "piccola pianta tipo - Calcoli planimetristici"; detta planimetria si allega al presente atto,

per farne parte integrante, sotto la lettera  
"E";

c) - planimetria (scala 1/100 - 1/200) con indicazio-  
ne: "piano piano perimetro - sezione fo-  
gustura", detta planimetria si allega al pre-  
sente atto, per farne parte integrante, sotto la  
Lettera "F".

d) - capitolato speciale con descrizione summaria  
delle opere da eseguirsi per la costruzione di  
fabbricati urbani in zona "167", Legge 22 otto-  
bre 1871 n. 865,

capitolato allegato alla sopra citata delibera  
consiliare n. 11 del 28 gennaio 1885.

Eventuali modifiche sostanziali delle caracte-  
ristiche costruttive e tipologiche dovranno  
essere approvate dal Consiglio Comunale.

Le abitazioni da realizzare dovranno avere  
le caratteristiche di cui all'articolo 43 della  
Legge 5 agosto 1878 n. 457.

Nessuna modifica o sostituzione può essere  
apportata agli alloggi per quanto concerne tipo  
e qualità dei materiali di finitura ed im-  
pianti rispetto a quelli indicati nell'allega-  
to capitolato, anche se richiesto dagli ameg-  
=



tari, allo punto previsto dall'ultimo comma del precedente articolo è consentita, per ciascun alloggio, una autorizzazione della superficie massima di mq. 18,00 (metri quadrati diciotto).

Il Comune di Castiglione Olona si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti, in qualunque momento.

#### ARTICOLO 6

Il progetto esecutivo delle opere da realizzarsi dovrà essere presentato al Comune in tempo utile.

I lavori dovranno essere ultimati entro diciotto (18) mesi dal C.so inizio, salvo cause di forza maggiore documentata.

Fra le cause documentate saranno compresi eventuali ritardi nell'erogazione dei mutui che faranno slittare i termini di ultimazione dei lavori di un periodo di tempo equivalente ai ritardi stessi. Per erogazione di mutuo si intende il concreto versamento alla impresa concessionaria, da parte dell'Istituto mutuante, dell'importo deliberato dallo stesso Istituto ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 657.



370

Comunque allo scadere dei diciotto mesi dallo  
 inizio dei lavori la Convenzione Edilizia, ai  
 sensi di Legge, dovrà essere rinnovata senza  
 il versamento <sup>di</sup> di alcun contributo relativa-  
 mente agli oneri di urbanizzazione.

### ARTICOLO 7

Senza autorizzazione del Comune di Castiglione  
 Roma è fatto esplicito divieto alla parte con-  
 venzionaria di trasmettere a terzi, prima di  
 avere ultimato le costruzioni e presentata la  
 domanda per il rilascio del certificato di  
 abitabilità, i diritti acquisiti con la presente  
 convenzione.

È vietato disporre delle aree convenute in  
 diritto di superficie, o farne uso anche in  
 modo provvisorio, per scopi diversi da quelli  
 per i quali sono state convenute.

Il convenzionario può vendere la proprietà  
 superficaria degli alloggi realizzati, soltanto  
 dopo la presentazione al Comune della do-  
 manda di abitabilità e comunque alle condi-  
 zioni previste dai successivi articoli.

È consentita, prima di tale data, la stipu-  
 lazione di contratti preliminari di compra-  
 vendita dei singoli alloggi, contratti che







dovranno essere debitamente registrati.

### ARTICOLO 8

Qualsiasi atto di trasferimento o di locazione degli alloggi non sarà valido se l'utente non avrà i seguenti requisiti:

- a). cittadino/a italiano/a;
- b). avere alla data della domanda, la residenza nel comune di Castiglione Olona, da almeno un anno, ovvero esercitare l'attività lavorativa da almeno un anno nel comune di Castiglione Olona, o nei comuni limitrofi di Veduggio Olona, Uscusso Superiore, Uscusso Inferiore, Tradate, Castelseprio o Lonate Ceppino;
- c). non sia titolare, nella provincia di Varese e limitrofe, del diritto di proprietà su un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, e non sia proprietario su qualsiasi località di alloggi che dia redditi superiori a L. 400.000. (Lire quattrocentomila) nette;
- 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 col contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma, concessi, dallo Stato o di altre Enti Pubblici;





dovranno essere debitamente registrati.

### ARTICOLO 8

Qualsiasi atto di trasferimento o di locazione degli alloggi non sarà valido se l'utente non avrà i seguenti requisiti:

- a) - cittadino/a italiano/a;
- b) - avere alla data della domanda, la residenza nel comune di Castiglione Olona da almeno un anno, ovvero esercitare l'attività lavorativa da almeno un anno nel comune di Castiglione Olona, o nei comuni limitrofi di Veduggio Olona, Uscusio Superiore, Uscusio Inferiore, Tradate, Castelseprio o Lonate Ceppino;
- c) - non sia titolare, nella provincia di Varese e limitrofe, del diritto di proprietà su un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, e non sia proprietario in qualsiasi località di alloggi che diano redditi superiori a L. 400.000. (Lire quattrocentomila) nette;
- 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 col contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma, concessi, dallo Stato o di altre Enti Pubblici;



e). finisca di un reddito imponibile complessivo, per il proprio nucleo familiare, accertato ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, non superiore a quanto oggi stabilito dalle vigenti leggi in materia e quale evidenziato dall'articolo 5 dello delibera CIPE (Comitato Interministeriale Programmazione Economica)

in data 10 luglio 1984; tutto ciò fatto salvo un eventuale maggiore limite di reddito previsto da norme di legge in materia di concessione di alloggi economici e popolari.

Per riferimento al punto c) del presente articolo, l'alloggio si intende "adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare" quando l'indice di affollamento non sia superiore ad un abitante per locale (escluso dal computo cucine e servizi) o quando l'alloggio in proprietà non sia stato dichiarato igienicamente idoneo dall'autorità sanitaria competente.

Quanto detto nei precedenti commi del presente articolo rimane valido sia nel caso del trasferimento primo e della prima loca-

zione dell'allosio, sia per tutti gli ulteriori trasferimenti e locazioni.

L'Amministrazione Comunale, a mezzo di manifesti pubblici, informerà la popolazione delle caratteristiche delle condizioni per la vendita degli allosi che sono oggetto della convenzione e stabilirà il termine per la presentazione delle domande da parte degli interessati.

Le domande dovranno contenere i dati relativi ai requisiti richiesti alle lettere a), b), c), d), e) del presente articolo.

L'Amministrazione Comunale effettuerà il controllo delle domande e formulerà una graduatoria in base alle condizioni di maggiore bisogno, del minore reddito del nucleo familiare e dell'anzianità della residenza, costituente motivo di preferenza nell'assegnazione.

I risultati saranno comunicati nel mese successivo alla convenzione, la quale potrà iniziare i preliminari di vendita, come specificato nell'articolo 7).

Da parte della convenzionaria la richiesta dell'anticipo della quota non coperta dal



punto, del primo dell'alloggio non potrà co-  
 stituire motivo di rifiuto dell'assegnazio-  
 ne, sempre che l'utente si impegni ad ef-  
 fettuare tale versamento in rate succes-  
 sive da stabilirsi lungo l'arco dei lavori, proporzionalmente all'entità dei lavori eseguiti,  
 entro la data di stipulazione del rogito,  
 salvo condizioni di maggior favore all'uten-  
 te.

Trascorsi dodici mesi dall'inizio dei lavori,  
 se resteranno interdetti degli alloggi,  
 la Concessionaria è libera di stipulare  
 preliminari ai sensi dei paragrafi a), b),  
 c), d), e) del presente articolo solo con  
 persone residenti nei comuni sopraccitati.  
 Nel primo dei trasferimenti, anche successivi,  
 ed il canone di locazione sono comunque  
 determinati secondo quanto stabilito nei  
 successivi articoli e relative rivalutazioni  
 ivi previste.

In caso di trasferimenti successivi al primo  
 il Comune può esercitare il diritto di  
 prelazione alle stesse condizioni.

La Concessionaria si impegna a non consen-  
 tire locanti all'interno degli alloggi e



relative ad opere di finitura, il cui maggior costo comporta oneri maggiori al 3% (Tre per cento) del valore dell'alloggio.

### ARTICOLO 5

Si stabilisce che il prezzo medio base di più o meno cenone degli alloggi è fissato in L. 815.000 (line ottocento quindici mila) per metro quadrato, di superficie vendibile, a tale prezzo saranno aggiunte le spese notabili del rogito, d'iscrizione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, I.V.A.

Per superficie vendibile si intende la somma delle superfici dei vari elementi misurate in proiezione orizzontale e computate alle seguenti percentuali:

pavimenti degli alloggi	100%
divisori interni agli alloggi	0%
pareti esterne e verso le parti comuni	0%
divisori fra unità abitabili	0%
Logge, balconi chiusi su tre lati	60%
balconi	60%
cantinole al netto dei muri	60%
autoriscaldamento al netto dei muri	60%
scale interne all'alloggio	100%

Contestualmente alla presentazione agli uffici comunali delle domande per il rilascio della licenza di abitabilità, dovranno essere fornite le calcolazioni eseguite per la determinazione dei prezzi definitivi di prima cenione degli alloggi e degli accessori.

Dovrà essere fornita inoltre una tabella riportante, per ogni singolo alloggio e ogni singola autorimessa:

- a). la superficie in metri quadrati (vendibile per gli alloggi ed accessori),
- b). il prezzo definitivo per metro quadrato,
- c). il prezzo definitivo di prima cenione.

Dalla tabella dovrà ovviamente risultare:

a). che il rapporto tra la somma dei prezzi definitivi di prima cenione dei singoli alloggi e la superficie vendibile complessiva degli stessi è uguale o inferiore al prezzo medio definitivo.

b). che il rapporto tra la somma dei prezzi definitivi di prima cenione delle singole autorimesse e la superficie netta complessiva delle stesse è uguale o inferiore al prezzo medio definitivo di prima cenione.

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli

alloggi ed accensori, nonché della loro posizione nel contesto dell'edificio il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cenione degli alloggi e degli accensori potrà variare in misura non superiore al 7% (sette per cento) in più o in meno del prezzo definitivo medio, il quale deve essere comunque verificato con ponderale aritmetica tra i prezzi totali di prima cenione.

#### ARTICOLO 10

Il suddetto prezzo di prima cenione degli alloggi è da intendersi fisso ed invariabile e non potrà essere soggetto ad alcuna revisione.

Il suddetto prezzo di prima cenione potrà comunque essere azionato per effetto:

della determinazione del congruo da versare all'atto della definitiva liquidazione dell'indennità di esproprio (ai sensi dell'articolo 3 della presente convenzione);

dell'eventuale realizzazione di fondazioni speciali (su pali ed a platea).

La necessità di realizzare fondazioni speciali ed il conseguente maggior costo dovranno essere dimostrati documentalmente al Comune prima dell'inizio dei lavori.



ARTICOLO 11

gli alloggi realizzati, di cui alla presente convenzione, non potranno essere alienati o ipotecati, né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque (5) anni dalla data della presente convenzione.

Trascorsi i cinque (5) anni di cui al primo comma e nei casi di decesso, la cessione degli alloggi potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. I trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al primo dovranno avvenire, sentito il Consiglio Comunale, ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di primo canone 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 ed impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito a partire dal secondo anno successivo a quello di ultimazione dei lavori di una percentuale di deprezzamento =

mento stabilita come segue:

- 1% per i primi 15 anni
- 0,50% per i successivi anni 30.

Se si procede a lavori di manutenzione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di ultimazione dei lavori è quello di ultimazione di tali lavori, comunque accertato con relativo verbale dal Comune di Castiglione Olona.

#### ARTICOLO 12

Per l'eventuale canone di locazione, si farà riferimento alla legge sull'equo canone 27 luglio 1978 n. 392.

La locazione degli alloggi previsti dalla presente conversione sarà consentita nelle condizioni e con le modalità previste dall'articolo c) - punti 3,2 della deliberazione del Consiglio Regionale Lombardia II/1131 del 4 ottobre 1978 fatte salve eventuali successive modificazioni.

Il valore locativo, al tasso del 3,85% (Tre virgola ottantacinque per cento) previsto dalla citata legge n. 392, rimane comunque pari al prezzo di canone degli alloggi ed accessori,



al momento della stipulazione del contratto d'affitto, determinato ai sensi degli articoli precedenti.

Il locatore dovrà dare comunicazione del contratto d'affitto all'Amministrazione Comunale.

Il conduttore dovrà possedere i requisiti di cui all'articolo 8 della presente convenzione e la locazione non potrà essere oltre primo rata in caso di perdita dei requisiti suddetti.

### ARTICOLO 13

Nei atti di trasferimento dovranno essere inserite le clausole da riportare nelle note di trascrizione, nelle quali l'acquirente, per se e per i suoi eredi, dichiara:

- a) di conoscere e di accettare la presente convenzione impegnandosi a rispettarla;
- b) di possedere i requisiti di cui all'articolo 8 della presente convenzione;
- c) che qualora intendesse affittare gli immobili a terzi, questi si impegneranno espressamente a rispettare le norme dettate dall'articolo 12 della presente convenzione;
- d) di accettare e rispettare nel caso di successione ereditaria le norme dell'articolo 14



della presente convenzione.

#### ARTICOLO 14

Nei casi del trasferimento degli immobili, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della parte concessionaria, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione di quelli relativi alle opere di urbanizzazione e dell'acquisizione dell'area, per i quali resta titolare la parte concessionaria.

In ogni caso di trasferimento, la parte venditrice dovrà trasmettere al Comune copia della nota di trascrizione, che dovrà riprendere le clausole di cui all'articolo 13.

In ogni caso di locazione, la parte locatrice dovrà trasmettere al Comune di Castiglione Olona copia del contratto di locazione, che dovrà comprendere le clausole di cui all'articolo 13.

La trasmissione della copia della nota di trascrizione o del contratto di locazione dovrà avvenire per lettera raccomandata entro trenta giorni dalla data di stipulazione del

contratto di trasferimento o di locazione,  
per quest'ultimo fatto salvo ogni obbligo  
disciplinato dal D.L. 21 marzo 1978 n. 58  
convertito in legge 18 maggio 1978 n. 181  
"norme penali e processuali per la prevenzio-  
ne e la repressione di gravi reati".

ARTICOLO 15

La violazione e l'inadempienza da parte  
della concessionaria degli obblighi di cui ai  
precedenti articoli, determina, in aggiunta  
all'applicazione ad iniziativa od a cura del  
Comune, delle sanzioni amministrative pre-  
viste dalle leggi, vicenti e dai regolamenti  
comunali, le seguenti sanzioni:

- a). la decadenza della concessione, con con-  
seguente estinzione del diritto di superficie;
- 1) qualora la concessionaria realizza opere  
edilizie gravemente difformi da quelle previste  
dalla concessione,
- 2) qualora la concessionaria inizi i lavori  
senza la prescritta concessione edilizia,
- 3). qualora la concessionaria ritardi nell'ini-  
zio dei lavori oltre il 30 giugno 1985.

Inoltre il Comune ricaverà, a titolo  
di penale, il 30% (trenta per cento) delle



comune già versate;

a) qualora la concessionaria ponga in essere atti che, in modo diretto ed indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato.

La decadenza della concessione deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Per tal caso i manufatti eventualmente già realizzati saranno acquistati dal Comune con una percentuale di riduzione del 20% (venti per cento) sulla stima di tutto quanto eseguito, redatta da tre tecnici nominati: uno dall'Impresa, uno dall'Amministrazione Comunale ed uno dall'Ufficio Tecnico Esecutive di Varese.

Il Comune è tenuto a destinare l'acquisto ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

b) L'applicazione alla concessionaria di una pena pecuniaria compresa tra il minimo dell'1% (uno per cento) ed un massimo del 7% (sette per cento) dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione dell'entità ed all'importanza delle violazioni od





inadempimenti, in tutti i casi in cui delle violazioni od inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione:

1) qualora la concessionaria maggiori il prezzo di vendita degli alloggi e degli accessori.

La concessione comporta inoltre l'obbligo per inadempimento di restituzione al contraente della differenza indebitamente percepita;

2) qualora la concessionaria venda senza l'impegno nell'atto di vendita delle clausole prescritte, comporta una penale pari allo 0,10% (zero virgola dieci per cento) del prezzo dell'immobile al momento dell'alienazione;

3) qualora la concessionaria non invii tempestivamente copia della nota di trascrizione;

4) qualora la concessionaria attui la locazione prima del rilascio del permesso di abitabilità;

5) qualora la concessionaria non applichi i canoni di locazione determinati ai sensi dell'articolo 13;

Il locatore sarà comunque tenuto a versare al conduttore l'importo eventualmente percepito per indebita maggiorazione ed ad adeguare il canone nella misura consentita;

6) qualora la concessionaria non invii tem-



prestabilmente copia del contratto di locazione.

Nel caso di più inadempimenti le varie sanzioni verranno cumulate;

7). qualora la concessionaria non rispetti i termini di inizio dei lavori e di ultimazione degli edifici, la sanzione si intende per ogni mese e frazione di mese di ritardo, a meno che tale ritardo non sia dipeso da riconosciute e documentate cause di forza maggiore.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del Comune che indicherà le corrispondenti somme.

Nel caso di più inadempimenti le varie sanzioni verranno cumulate.

#### ARTICOLO 16

Ai sensi del D.P.R. 26 giugno 1977 n. 1052 i fabbricati saranno realizzati con le caratteristiche tecniche del regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976 n. 373 relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

#### ARTICOLO 17

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del

La parte concensionaria che chiede ogni beneficio fiscale applicabile, in particolare quelli di cui alle Leggi 18 aprile 1862 n. 167, 22 ottobre 1871 n. 865 e 27 giugno 1874 n. 276.

Nella ipotesi che, per una qualsiasi causa, alla impresa concensionaria non viene erogato il mutuo, la stessa avrà facoltà di recedere unilateralmente dalla concessione senza alcuna penale.

Nel caso di recesso dell'impresa concensionaria, la stessa sarà obbligata a restituire agli acquirenti quanto avessero versato in adempimento dei contratti preliminari o di compravendita, senza riconoscimento di interessi o compensi di sorta. Le opere eventualmente edificate saranno acquisite dal Comune ai sensi dell'articolo 836 del Codice Civile. Su tale caso il Comune sarà tenuto a corrispondere all'impresa un valore pari al valore dei materiali e del prezzo di mano d'opera ridotto del 20% (venti per cento).

Tale valore sarà determinato da un collegio composto da tre tecnici: uno in rappresentanza dell'impresa concensionaria, uno de-



firmato dal Comune ed il testo appartenente all'ufficio Tecnico Provinciale di Varese.

Fin da adesso le parti si assumono espressamente l'obbligo di accettare la determinazione del valore effettuata dalla stessa copia giudicata.

#### ARTICOLO 18

Per qualsiasi controversia che possa sorgere nell'interpretazione ed applicazione della presente convenzione, il foro competente resta quello di Varese.

#### ARTICOLO 19

Le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale possa loro spettare in dipendenza della presente convenzione.

IL PRESENTE ATTO È SOGGETTO ALL'IMPOSTA  
SUL VALORE AGGIUNTO (I.V.A.)

Ci pensi e per di effetti dei commi 2° e 3° dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega al presente atto sotto la lettera "G" il certificato di destinazione urbanistica, riguardante l'area interessata, rilasciato dal Sindaco del Comune di Castiglione Olona, in data 23 aprile 1985 — dichiarando il Comune rappresentante di detto Comune che da tale data del 23 aprile 1985 a tutt'oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici del Comune di Castiglione Olona.

Le parti dispensano per notaio dalla lettura degli allegati.

Postille:

- 1/ si cancellano quarantatré tra parole e numeri da: "In caso" a "integrazioni";
- 2/ si aggiunge "articolo 8)";
- 3/ si cancellano ventisei tra parole da: "della" a "convenzione);".





Conservatoria dei  
Registri Immobiliari  
di Varese  
TRASCRITTO  
il 15-5-1985  
N.N. 4583/3496  
Esatto L. 68.500 -

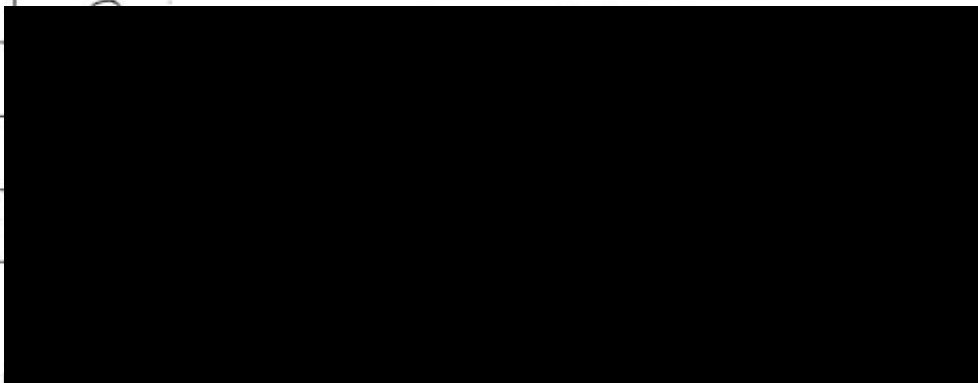
Tre porzione  
appartenenti

PARCELLA

Repertorio L.	500
Bolli e scrit.	44.500
Onorario	164.054
C. N.	32.351
Archivio	13.000
Recognosc.	3585
Copia Reg.	111.500
Copia volt.	51.500

di questo  
atto, scritto da persona di mia  
fiducia e in parte da me notario  
per quasi trentacinque pagine  
di note fogli, lo devo restituire  
ai componenti, i quali lo  
approvano e con me notario lo  
sottoscrivono -

Moro  
[Signature]







nella sua qualità di unico titolare e legale rap=  
presentante della [REDACTED]

[REDACTED]

TRADATE diciassette ottobre millenovecentottanta  
(17/10/1980).

*Fabio Montani*

