

Dot. MICHELE MARCHETTI  
NOTAIO

MILANO - Via Solferino 22 - tel. 611654  
LODI - Via XX Settembre, 8 - tel. 62140

N. 9044 di Rep. N. 1563 di Racc.

CONCESSIONE AD AEDIFICANDUM PER LA COSTRUZIONE DI CASE DI  
TIPO ECONOMICO E POPOLARE A' SENSI DELLA LEGGE 22 OTTOBRE  
1971 N.865

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 1984 (millenovecentoottantaquattro)

il giorno 4 (quattro) aprile

In Lodi nel Palazzo del Comune in Piazza del Broletto N.1

Davanti Dr. Michele Marchetti Notaio in Lodi iscritto  
presso il Collegio Notarile di Milano, senza assistenza dei te  
stimoni avendovi i Componenti rinunziato tra loro  
d'accordo e con il mio consenso, sono comparsi i Signori  
- CANCELLATO ANDREA, nato a Lodi il 12 dicembre 1955,  
impiegato, domiciliato per la carica in Lodi, nel Palazzo  
del Comune, il quale dichiara di intervenire e stipulare non  
in proprio ma quale Sindaco pro tempore e come tale in  
legale rappresentanza del Comune di Lodi, a quanto infra  
autorizzato in forza delle combinate risultanze:

- ...a) della delibera del Consiglio Comunale n.264 del 30  
novembre 1978 esaminata senza rilievi dal Comitato Regionale  
di Controllo sez. di Lodi nella seduta del 8 febbraio 1979  
Atti N.2007 che in copia certificata conforme d'ufficio  
trovasi allegata a precedente atto di me Notaio 14 ottobre  
1980 N.2130/510 di rep., registrato a Lodi il 28 ottobre

1  
348  
Registrato a Lodi  
il 17 Aprile 1984  
N. 1563 - -  
Fogli 11 Pubblici  
Costo 2.600.500

1980 n. 2919;

- b) della delibera del Consiglio Comunale del 21 aprile 1980 n.140 esaminata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo, Sez. di Lodi nella seduta del 22 maggio 1980 Atti N.8318 che in copia certificata conforme d'ufficio al presente si allega sotto "A";

- c) della delibera della Giunta Municipale del 28 giugno 1983 n.724 esaminata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo Sez. di Lodi, nella seduta del 13 luglio 1983 Atti n.12374 che in copia certificata conforme d'ufficio al presente si allega sotto "B";

- d) della delibera della Giunta Municipale del 1 febbraio 1984 N.161 esaminata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo Sez. di Lodi nella seduta del 12 marzo 1984 Atti N.5116 che in copia certificata conforme d'ufficio al presente si allega sotto "C";

- RIZZI ANTONIO, nato a Lodi il 18 maggio 1948, geometra, per la carica domiciliato a Lodi, Via Legnano n.19, il quale dichiara di intervenire e stipulare non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale in legale rappresentanza della COOPERATIVA EDILIZIA IL TETTO SOC. COOP. A.R.L. con sede in Lodi, Via Legnano n.19, iscritta presso la Cancelleria Società Commerciali del Tribunale di Lodi al n.3455 Reg. Soc., a quanto infra autorizzato con deliberazione del Consiglio di

Amministrazione del 27 marzo 1984

che in copia certificata conforme al presente si allega sotto "D"

Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali stipulano e convengono quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

1) Il Comune di Lodi a mezzo del sopra comparso suo legale rappresentante, come sopra autorizzato, con il presente atto dichiara di concedere come concede con effetto immediato alla COOPERATIVA EDILIZIA IL TETTO SOC. COOP. A R.L. con sede in Lodi che a mezzo del sopra comparso suo legale rappresentante accetta, di costruire e mantenere sopra il terreno di cui infra un fabbricato che rimarrà di proprietà della Cooperativa concessionaria e le cui caratteristiche volumetriche sono descritte nella convenzione che segue e nelle tre planimetrie che, previa visione da me Notaio datane ai Componenti, da questi approvate e quindi firmate con me Notaio, al presente si allegano sotto "E" "F" e "G"

---

La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 90 (novanta). Scaduto tale termine ed in assenza di eventuale rinnovo consensuale da effettuarsi secondo le allora vigenti modalità di legge, il diritto della Cooperativa si estinguerà e la costruzione diventerà di proprietà del Comune di Lodi, proprietario del

suolo, senza obbligo di pagamento alcuno.

Descrizione del terreno concesso in diritto di superficie:

Area sita in Comune di Lodi, località Torretta della superficie di mq. 10.180 (diecimilacentoottanta) circa in N.C.T. del Comune di Lodi così da distinguersi giusta tabella di variazione n.85 del 1983 e giusta frazionamento Prot. Mod.8 n. 44872 del 24 giugno 1983 Tipo n. 23/83 il cui modello 51 FTP firmato dalle Parti al presente si allega sotto "H":

Foglio 18 (diciotto)

mappali:

- 97 (novantasette) di Are 54.10 (are cinquantaquattro centiare 10) S.I. classe Prima;
- 185 (centottantacinque) (gfa 57/g) di Are 10.50 (are dieci centiare cinquanta)
- 187 (centottantasette) (gfa 58/b) di Are 37.20 (are trentasette centiare venti)

Coerenze:

- del mappale 187: a nord mappale 58 (cinquantotto); a sud ed est mappale 58; a ovest mappale 185 (centottantacinque);
- del mappale 185: a sud ovest e nord mappale 57 (cinquantasette); ad ovest mappale 187 (centottantasette);
- del mappale 97: a nord mappale 57 (cinquantasette); a sud mappale 57 e 98 (novantotto); a ovest mappale 57; a est mappale 57;

---

---

Il tutto salvo più complete, precise ed aggiornate  
indicazioni e sempre salvo errore e come in fatto.

Accesso: da nuova di Piano Regolatore in coerenze di sud per  
quanto concerne accesso pedonale e carraio e per quanto concer  
ne accesso pedonale anche da nuova strada di Piano in coeren-  
ze di nord.

---

---

---

---

---

---

---

---

Il corrispettivo della presente concessione viene  
determinato nella somma complessiva di Lire 66.170.000=  
(sessantaseimilionicentosettantamilalire) oltre ad IVA

---

Detta somma è stata prima d'ora versata dalla Cooperativa  
Concessionaria al Comune di Lodi in data odierna  
(Reversale N.0882 Esercizio 1984).

---

Il Comune di Lodi dà inoltre atto che sono state versate  
altre Lire 19.994.000(diciannovemilioninovecentonovantaquattromila)

(prezzo per quota parte aree di urbanizzazione primaria)

ed altre Lire 56.771.000= (cinquantaseimilionisettecentosettantunomila)

(prezzo per quota parte aree di urbanizzazione secondaria)

(Il tutto come da reversale in data odierna N.0883 Esercizio 1984)

A miglior identificazione del terreno oggetto della presente concessione, si fa riferimento alla planimetria allegata alla deliberazione della Giunta Municipale del 28 giugno 1983 n. 724 come sopra al presente allegata sotto "B", planimetria nella quale il terreno stesso è contornato in rosso.

Il Comune di Lodi dichiara di essere proprietario del terreno oggetto della presente Concessione in parte e precisamente nei mappali 97 e 185 entrambi per atto di me Notaio 15 dicembre 1978 n. 209/85 di rep. registrato a Lodi il 28 dicembre 1978 n. 5661, reso esecutivo dal Comitato Regionale di controllo sezione circondariale di Lodi nella seduta del 2 gennaio 1979 N.57

e trascritto a Lodi il 10 gennaio 1979 N.226/169

e in parte e precisamente nel mappale 187 per Decreto di Esproprio R.L. n.5631/LLPP del 29 dicembre 1977 reg. a Lodi

il 2 marzo 1978 n.523 vol.13 e trascritto a Lodi il 20 marzo  
1978 n.2211/1701.

Il Comune di Lodi garantisce che il terreno oggetto della  
presente concessione è tuttora di sua piena, libera ed  
assoluta proprietà e disponibilità, libero da ipoteche,  
trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, oneri, pesi vincoli  
di sorta.

Viene prestato ogni più ampio assenso :

- per le volture catastali dipendenti dal presente atto
- per la trascrizione del presente e relativa convenzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, rinunciando il Comune ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale potesse derivare da questo atto.

#### IN SECONDO LUOGO

Convenzione relativa alla cessione dell'area di cui sopra all'In Primo Luogo concessa in diritto di superficie.

1) La presente convenzione viene stipulata a' sensi della legge 22 Ottobre 1971 n. 865 art. 35 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 del 25 luglio 1978 (CRC Atti n.11680 del 8 agosto 1978) allegato 6 approvativa del Piano Attuativo del Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare e della delibera del consiglio comunale n. 75 del 30 maggio 1974 (CRC Atti n.66093 del 27 giugno 1974).

2) Il Comune di Lodi con il presente atto dichiara di

concedere come concede in diritto di superficie alla "COOPERATIVA EDILIZIA IL TETTO SOC. COOP. A R.L." con sede in Lodi, per la durata di anni 90 (novanta) un appezzamento di terreno di proprietà comunale nel comprensorio PEEP n. 4 Località Torretta del piano ex legge 167, tale da consentire una realizzazione volumetrica di mc. 25.296 (venticinquemiladuecentonovantasei)

secondo le modalità ed i tempi di cui al successivo punto 5.

La Cooperativa cessionaria ha dato dimostrazione di essere in possesso dei requisiti previsti dalle leggi vigenti, in materia di Edilizia Economica e Popolare per ottenere la concessione.

La Cooperativa cessionaria inoltre garantisce che gli assegnatari degli alloggi che saranno costruiti sull'area concessa in diritto di superficie saranno persone che possono beneficiare di assegnazione di alloggio di edilizia popolare a termini di legge vigente e si impegna, a richiesta, a fornire documentalmente tale dimostrazione alla Regione Lombardia nel caso che gli alloggi siano costruiti con contributo erariale ed al Comune di Lodi nel caso di autofinanziamento.

La violazione o l'inadempimento delle disposizioni del presente articolo costituiscono presupposto per l'applicazione delle sanzioni previste al successivo art.8 lettera B.

3) La Cooperativa concessionaria ha già corrisposto al

Comune

- a) il costo di acquisizione delle aree residenziali sulle quali andrà a realizzarsi l'insediamento al prezzo di esproprio e spese tecniche;

si impegna inoltre a corrispondere gli eventuali dovuti conguagli al termine ultimo degli atti di esproprio e loro appendici contenziose;

- b) il costo di acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in proporzione alla volumetria attribuita all'area residenziale ed il costo delle aree destinate nel comprensorio a servizi ed attrezzature pubbliche, sempre in proporzione all'entità volumetrica attribuita all'area residenziale, nella misura prevista dallo standard del comprensorio e comunque non oltre 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione e sempre al prezzo di esproprio e spese tecniche.

Non è stato versato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 162 del 25 luglio 1978 e successive modifiche ed integrazioni in quanto l'esecuzione di dette opere è stato affidato alla Cooperativa concessionaria in sede di rilascio della concessione edilizia in conformità a quanto previsto all'ultimo comma dell'art.3) dello schema di convenzione

allegato alla precitata delibera di Consiglio Comunale n. 240/78.

4) La precisazione planimetrica catastale dell'area concessa ha formato oggetto di apposito atto (alla cui esecuzione è stata delegata la Giunta Municipale) al quale si è addivenuto d'intesa tra le Parti nel lotto come sopra individuato a sensi art.2) sulla base dei tempi tecnici di disponibilità delle aree e delle impegnative preliminari di finanziamento e/o dei piani di ammortamento di cui al successivo art. 7.

5) Fin d'ora comunque la Cooperativa concessionaria si obbliga:

A) a prestarsi a ricevere la consegna delle aree entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui ne verrà alla medesima data comunicazione;

B) a individuare le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzarsi almeno attraverso i seguenti elementi:

- a) gli elementi essenziali di cubatura;
- b) la disposizione planivolumetrica;
- c) la sistemazione degli spazi esterni;
- d) l'individuazione degli allacciamenti;
- e) i materiali da costruzione;
- f) il taglio degli alloggi la cui superficie non potrà essere inferiore a mq.45 e superiore a mq.95 e comunque conforme alla legislazione vigente al momento del rilascio

della concessione edilizia.

C) a iniziare i lavori entro i 12 (dodici) mesi successivi al rilascio delle concessioni edilizie per i singoli fabbricati o entro i 6 (sei) mesi successivi alla data di immissione nel possesso dell'area edificanda qualora questa avvenisse posteriormente al rilascio della licenza di costruzione;

D) a terminare gli stessi entro tre anni dalla data di inizio dei lavori;

E) a iniziare le opere di urbanizzazione entro quattro mesi dalla data in cui vengono messe a loro disposizione le aree occorrenti o dalla data di approvazione del relativo progetto e ultimarle entro due anni dalla data di messa a disposizione delle aree relative e comunque prima dell'immissione di abitanti negli edifici realizzati.

6) E' in facoltà del Comune, qualora la Cooperativa concessionaria abbia lasciato decorrere i termini di cui ai punti C) D) E) del precedente articolo senza dar inizio o termine alle costruzioni in esso previste, prorogare di una sola volta e per non più di sei mesi i termini medesimi.

Decorso inutilmente anche questo ulteriore termine, si applicherà il disposto del successivo articolo 8) lettera A.

7) Al presente atto viene allegato sotto "I" , firmato dalle Parti e da me Notaio, un piano di ammortamento dei capitali investiti dalla Cooperativa concessionaria

omnicomprensivo e dimostrativo del tipo di frazionamento di cui la Cooperativa cessionaria intende avvalersi.

Il corrispettivo del godimento degli alloggi sarà determinato tenendo conto delle risultanze del suddetto piano di ammortamento ed, in quanto applicabili, dei criteri contenuti nei decreti delegati di cui all'articolo 8 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualsiasi revisione dei corrispettivi di cui sopra dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale e potrà essere consentita, ove si verificassero eventi o fatti tali da comportare la necessità di investimento da parte degli utenti del bene casa oppure variazioni dei tassi di interesse del capitale mutuato investito nella costruzione degli edifici.

Il costo di cessione degli alloggi, ove questa sia possibile, a sensi della legge 865 e successive modificazioni, sarà determinato tenendo conto delle risultanze del piano di ammortamento di cui al primo comma del presente articolo, sì che ciascun cessionario di alloggio assuma a suo carico un quota millesimale di oneri corrispondente alla quota millesimale dell'immobile che gli viene trasferita in proprietà.

Sono fatte salve le diverse disposizioni di cui all'art. 8 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche.

8) Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dalla Cooperativa concessionaria, dovranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali e amministrative previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, anche le seguenti sanzioni:

A) La decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie dell'area residenziale:

- a) qualora la Cooperativa concessionaria non proceda all'inizio ed alla ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria entro trenta giorni dalla scadenza del termine ultimativo che il Sindaco avesse concesso alla medesima per l'inizio ed il completamento delle opere in questione;
- b) qualora la Cooperativa concessionaria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nel precedente articolo 5 lettera D) salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- c) qualora la Cooperativa concessionaria o suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;
- d) qualora si verifichi lo scioglimento o il fallimento della Cooperativa concessionaria.

La decadenza della concessione deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

B) Per le violazioni o inadempimenti della presente convenzione che non comportino la pronuncia della decadenza del contratto, è applicabile una pena pecuniaria compresa tra un minimo del 1% (uno per cento) ed un massimo del 7% (sette per cento) dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità e all'importanza delle violazioni o inadempimenti.

Le decadenze sopra elencate si intendono trasferite per gli stessi fatti agli aventi causa per qualsiasi titolo degli assegnatari o dei concessionari.

#### IN TERZO LUOGO

Spese e tasse del presente, annesse e dipendenti a carico della Cooperativa concessionaria.

Si richiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro, trascrizione e voltura a' sensi art. 74 legge 22 ottobre 1971 n.865 e dell'art. 3 legge 29 settembre 1973 n. 601.

Dato atto che, ai fini dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili, soggetto attivo e passivo d'imposta si identificano nel Comune di Lodi.

Del presente atto io Notaio ho dato lettura ai Componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono omessa per volontà dei Componenti la lettura degli allegati.

Il presente consta di quattro fogli come per legge dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati di mio pugno per pagine quattordici e sin qui della quindicesima.

FIRMATO:

ANDREA CANCELLATO

RIZZI ANTONIO

MICHELE MARCHETTI - NOTAIO

sente

lenza

presa

il 7%

, da

delle

gli

degli

arico

stro,

tobre

o di

posta

ti

volon

ilo-

ugno

