

Repertorio n. Raccolta n.

ATTO DI PERMUTA DI AREA NON AGRICOLA CON PORZIONI IMMOBILIARI DA COSTRUIRE/REALIZZARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno

del mese di

In Milano, Viale Romagna 26.

Avanti a me dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio residente in Legnano, iscritta al Collegio Notarile di

Milano, sono presenti i signori:

-

domiciliato in Milano, Viale Romagna n. 26,

nella sua qualità di procuratore speciale di:

"AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE MILANO - A.L.E.R." - Ente Pubblico Economico - con sede in Milano, Viale Romagna n. 26, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi: codice fiscale 01349670156, iscritta al R.E.A. presso la medesima Camera di Commercio al n. MI-1533622 (in appresso più brevemente indicata "Azienda"), munito dei necessari poteri giusta procura speciale in data n. di repertorio del Notaio dottor procura rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione,

- **ROSSETTI Arch. Franco**, nato a Legnano il 2 febbraio 1968, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di San Giorgio su Legnano, Piazza IV Novembre n. 7, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico ed in rappresentanza del:

- Comune di San Giorgio Su Legnano, con sede a San Giorgio su Legnano, Piazza IV Novembre n. 7, codice fiscale: 01401970155, nominato a tale carica con decreto sindacale n. 5 del 13 febbraio 2025, sotto l'osservanza dell'art. 109, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni, autorizzato al presente atto in virtù di Delibere della Giunta Comunale n. 103 del 26 settembre 2019 e n. 6 del 26 gennaio 2021, immediatamente esecutive.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa,

premettono:

- che l'"AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE MILANO - A.L.E.R." - Ente Pubblico Economico - con sede in Milano è titolare del diritto di superficie, a tempo determinato sino al 20/12/2073, di porzione di terreno sita in Comune di San Giorgio su Legnano (MI) attualmente identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2, mappale 361, Ente Urbano, di ha 0.28.50;

- che detto diritto è pervenuto ad A.L.E.R. Milano, fra maggior consistenza, in virtù di atto in data 30 maggio 1977, repertorio n. 230/46 del Notaio Adriano Fiore di Milano, registrato a Milano, Atti Pubblici, il 7 giugno 1977 al n. 7298 serie I e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Milano 2" in data 20 giugno 1977 ai numeri 27.880/23.269;

- che A.L.E.R. Milano, sull'area concessa in diritto di superficie dal Comune di San Giorgio su Legnano con il sopra citato atto a rogito del Notaio Adriano Fiore in data 30 maggio 1977, repertorio

numero 230/46, ha edificato due edifici per civili abitazioni, residuando l'area di cui al mappale 473 (quattrocentosettantatré) del foglio 2 ancora oggi libera da edificazione;

- che il Comune di San Giorgio su Legnano, nell'ambito di un progetto di riqualificazione e messa in sicurezza delle aree comunali di Via Buozzi, intende rientrare in possesso dell'area non edificata da A.L.E.R. Milano di cui al più volte citato mappale del foglio 2, al fine di poter realizzare su parte di tale area un parcheggio pubblico costituito da circa 36 (trentasei) posti auto;
- che A.L.E.R. Milano si è resa disponibile a cedere il diritto di superficie su detta area distinta con il mappale del foglio 2 a fronte di una cessione da parte del Comune di San Giorgio su Legnano del diritto di superficie sino al 20/12/2073 su 5 (cinque) posti auto del realizzando parcheggio pubblico da rendere pertinenziali agli edifici realizzati da A.L.E.R. Milano sul confinante mappale 361 (trecentosessantuno) del foglio 2;

TUTTO CIO' PREMESSO,

da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) l'"AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE MILANO - A.L.E.R." - Ente Pubblico Economico, come sopra rappresentata, retrocede a titolo di permuta al Comune di "SAN GIORGIO SU LEGNANO" che, come sopra rappresentato, accetta ed acquisisce, la proprietà superficiaria sulla seguente porzione immobiliare, libera da persone e da cose, e precisamente:
 - lotto di terreno avente destinazione nel vigente Piano del Governo del Territorio ad "aree per servizi e spazi di uso ed interesse pubblico" censito nel Catasto dei Terreni di San Giorgio su Legnano al foglio 2, mappale Coerenze in linea di contorno in senso orario:

* * * * *

- 2) Il Comune di "SAN GIORGIO SU LEGNANO", come sopra rappresentato, trasferisce a titolo di permuta all'"AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE MILANO - A.L.E.R." - Ente Pubblico Economico che come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il diritto di superficie sino al 20/12/2073 delle porzioni di edificio (parcheggio pubblico) da costruirsi ad esclusiva cura e spese del medesimo Comune, sull'area come sopra ceduta in permuta e più precisamente:
 - n. 5 (cinque) posti auto coperti/scoperti della superficie utile di metri quadri..... ciascuno.

Le sopra descritte porzioni immobiliari risultano meglio identificate e descritte nel progetto che, previa visione ed approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; le suddette unità immobiliari dovranno essere edificate utilizzando i materiali ed avere le caratteristiche costruttive di cui al capitolato che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Il presente trasferimento ha quindi per oggetto anche la quota di comproprietà, in diritto di superficie sino al 20/12/2073, pari a millesimi dell'area sopra descritta, che costituirà sedime del futuro fabbricato e, in parte, area di pertinenza dello stesso.

- 3) Il presente contratto si configura come permuta di cosa presente contro cosa futura, intendendosi per cosa presente il trasferimento della proprietà superficiaria sull'area come sopra descritta con decorrenza immediata e, come cosa futura, il diritto di superficie sulle porzioni di edificio costruendo (parcheggio pubblico), come sopra descritte, anche agli effetti dell'art. 1472 C.C.. Pertanto la proprietà superficiaria di dette porzioni verrà acquistata automaticamente dall' A.L.E.R. Milano nel momento in cui le stesse verranno ad esistenza.

A tal fine i signori..... e ROSSETTI Arch. Franco, nelle loro rispettive qualità, espressamente convengono:

- che non dovranno essere previste somme a conguaglio da parte di A.L.E.R. al comune (le spese di realizzazione sono da intendersi ad esclusivo carico del comune così come gli eventuali imprevisti);
- che qualsiasi modifica a quanto contenuto nel capitolato dovrà essere concordata per iscritto dalle parti;
- che le singole porzioni immobiliari in oggetto si intenderanno venute ad esistenza nel momento in cui saranno state completate al rustico;
- che a seguito della venuta ad esistenza dei posti auto oggetto di permuta, verrà conseguentemente a costituirsi una proprietà condominiale delle parti dell'edificio quali definite dall'art. 1117 del Codice Civile;
- che nell'ipotesi in cui il parcheggio pubblico non venisse ad esistenza nei termini concordati rimarrà comunque fermo il trasferimento del diritto di superficie dell'area al Comune di San Giorgio su Legnano che sarà comunque obbligata a versare ad A.L.E.R. Milano entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine la somma di **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)** e a garantire il parcheggio a titolo gratuito a favore degli utenti degli stabili individuati al catasto terreni del Comune di San Giorgio Su Legnano al foglio 2 mappali 505 e 506. Il citato valore concordato verrà adeguato per tenere conto della variazione degli indici Istat.

È espressamente convenuto che sono ad esclusivo carico del Comune di San Giorgio su Legnano tutte le spese relative alla progettazione, direzione lavori, oneri concessori e spese amministrative per il rilascio del permesso di costruire e, comunque, tutte le spese che si riferiranno alla costruzione del parcheggio pubblico completamente finito e dotato del certificato di collaudo e/o agibilità.

Il Comune di San Giorgio su Legnano, come sopra rappresentato, garantisce che i lavori di costruzione del parcheggio pubblico di cui sono parte i posti auto in oggetto inizieranno entro il e che le porzioni immobiliari verranno consegnate, totalmente finite entro il.....

La consegna dei posti auto ricadenti su area in diritto di superficie come in oggetto dovrà risultare da apposito verbale notarile nel quale i posti auto verranno meglio individuati con i dati catastali del Catasto dei Fabbricati e dal quale dovrà risultare l'avvenuta realizzazione del parcheggio pubblico e la sua conformità catastale e alle norme edilizie. Tale atto dovrà essere stipulato una volta presentata la dichiarazione di fine lavori ed essendo trascorsi i termini dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità in assenza di ulteriori rilievi o richiesta di documentazione da parte degli uffici competenti.

I lavori di costruzione del parcheggio pubblico, ed in particolare dei 5 (cinque) posti auto oggetto del presente atto, dovranno essere completati entro la data del..... a regola d'arte, ed in particolare con le modalità costruttive meglio specificate nel capitolato dei lavori sopra allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Per l'obbligazione accessoria del Comune di San Giorgio su Legnano di provvedere alla costruzione, le parti rinviando, in quanto applicabili, alle norme sull'appalto, ferma restando la

qualificazione del presente contratto come permuta, essendo il risultato traslativo l'elemento principale programmato con il presente contratto.

Si conviene, in particolare, che ove il parcheggio pubblico, entro 10 (dieci) anni dall'ultimazione dei lavori, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte, ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti, il Comune di San Giorgio su Legnano sarà responsabile nei confronti di A.L.E.R. Milano e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Si richiama, in quanto applicabile, la disposizione dell'art. 1669 del Codice Civile.

Nell'ipotesi in cui le opere non siano eseguite a regola d'arte e in conformità al capitolato allegato, l'A.L.E.R. Milano potrà a sua scelta ed entro i termini previsti ai fini della garanzia per vizi, chiedere al Comune di San Giorgio su Legnano l'eliminazione dei vizi o difetti (e quindi, se del caso, il rifacimento delle opere non conformi) ovvero previa comunicazione al Comune di San Giorgio su Legnano far eseguire da impresa di sua fiducia i relativi lavori, con spese a carico del Comune di San Giorgio su Legnano. Ove, per le opere da eseguirsi ai fini di cui sopra, fosse necessario il rilascio di nuova autorizzazione comunale, gli oneri e le spese relativi saranno anch'essi a carico del Comune di San Giorgio su Legnano, anche se la richiesta sarà stata effettuata da A.L.E.R. Milano, alla quale viene conferita sin d'ora ogni necessaria facoltà al riguardo.

Il Comune di San Giorgio su Legnano sarà altresì tenuto, a sua cura e spese, a presentare denuncia di nuova costruzione, a nome di A.L.E.R. Milano, nel Catasto dei Fabbricati a seguito dell'avvenuta ultimazione dei lavori; A.L.E.R. Milano conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza al Comune di San Giorgio su Legnano per effettuare la relativa denuncia di accatastamento e sottoscrivere la relativa documentazione che si rendesse necessaria.

- 4) Le parti, come sopra rappresentate attribuiscono al terreno trasferito al Comune di San Giorgio su Legnano il valore di **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)** ed ai posti auto che saranno trasferiti ad A.L.E.R. Milano il medesimo valore di **€ 20.000,00 (euro ventimila/00)**.

In considerazione dell'egual valore attribuito ai beni oggetto di permuta, nessun conguaglio è dovuto.

Entrambe le parti rinunziano espressamente all'ipoteca legale.

- 5) I signori Rossetti Franco, nelle loro rispettive qualità, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze civili e penali cui potranno andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, si danno reciprocamente atto e dichiarano, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 445/2000, in conformità a quanto previsto dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, e dell'art. 1 comma 48 e 49 della L. n. 296 del 27 dicembre 2006:

- che tra di essi non è stata corrisposta alcuna somma a titolo di conguaglio, né è stata pattuita la corresponsione di somma alcuna per il perfezionamento della presente permuta;

- che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalsi di un mediatore.

- 6) La proprietà superficaria e il possesso del terreno ceduto in permuta, meglio descritto all'articolo 1, passa oggi stesso al Comune di San Giorgio su Legnano, mentre la proprietà superficaria e il possesso dei posti auto meglio descritti all'articolo 2, passeranno ad A.L.E.R. Milano, per ogni conseguenza utile ed onerosa, una volta completati i lavori come sopra elencati all'articolo 2.

- 7) La proprietà superficaria del terreno in oggetto si intende trasferito a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni azione, ragione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva ed accessorio.
- 8) L'A.L.E.R. Milano, come sopra rappresentato, presta le garanzie di legge in ordine alla proprietà superficaria e disponibilità del terreno ceduto in permuta ed alla libertà di quanto ceduto da ipoteche e vincoli pregiudizievoli in genere.
- 9) Il Comune di San Giorgio su Legnano, come sopra rappresentato, si obbliga fin da ora a trasferire quanto descritto all'articolo 2, libero da persone e da cose, vincoli, privilegi anche fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, volendo rispondere per l'evizione.
- Dichiara altresì che il terreno in oggetto non rientra nelle previsioni delle leggi 26 maggio 1965 n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817 e successive modifiche ed integrazioni e che lo stesso terreno, in riferimento al disposto dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, non è stata soggetto ad incendi nei quindici anni antecedenti alla stipula del presente atto.
- 10) Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001, sue proroghe e modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "C" certificato di destinazione urbanistica n. relativo al mappale 361 (trecentosessantuno) del foglio 2 (due) rilasciato dal Comune di San Giorgio su Legnano in data
- L'A.L.E.R. Milano, come sopra rappresentato, dichiara che da tale data sino ad oggi non sono intervenute, relativamente a tale mappale, modificazioni degli strumenti urbanistici.
- 11) Tutte le spese, imposte e tasse relative al presente atto ed alla conseguente relazione notarile di individuazione dei posti auto trasferiti in permuta in diritto di superficie ad ALER sono a carico del Comune di San Giorgio su Legnano.
- 12) Le parti dichiarano che il presente atto non è soggetto ad I.V.A., in quanto trattasi di cessioni di beni non effettuate da alcuna delle parti nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- 13) tassazione
- Il tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" è stato da me Notaio sottoposto all'esame dei componenti che lo approvano.
- Le parti dispensano espressamente me Notaio dal dare loro lettura degli allegati "B" e "C".