

<Repertorio n. **REPERTORIO-C**

Raccolta n. **RACCOLTA-C**

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il GIORNO STIPULA (LET.)-L MESE STIPULA (LET.) ANNO STIPULA (LET.)-L.

In Paderno Dugnano, presso la residenza municipale di via Achille Grandi n. 15.

Avanti a me dottor **Enrico Tommasi**, notaio residente in **Nova Milanese** e iscritto al ruolo del distretto notarile di Milano,

sono presenti i signori:>

<**Ferri Paola Luisa Maria**, nata a [REDACTED]

[REDACTED] domiciliata presso la sede municipale di cui infra, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Sviluppo Locale e in rappresentanza del

COMUNE DI PADERNO DUGNANO, con sede in **Paderno Dugnano (MI)**, via **Achille Grandi n. 15**, codice fiscale **02866100155**,

in forza dei poteri allo stesso spettanti in base agli artt. 107 e 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, **all'art. 19 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi**, giusta decreto del Sindaco n. 26 del 13 ottobre 2025 e che agisce in esecuzione e in appoggio della **deliberazione del consiglio comunale n.**

che, in copia autentica d'ufficio si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;>**PERSONA GIURIDICA**

in appresso denominato anche "COMUNE";

PERSONA FISICA PARTE

in appresso denominati anche "CONDOMINI".

<Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,>

premessso

- che, con convenzione ai sensi dell'art. 35 - comma 7 - della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, in data 7 giugno 1984 n. 29630/4349 di repertorio a rogito notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano, registrata a Desio il 22 giugno 1984 al n. 3354 serie 1V, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 il 3 luglio 1984 ai n.ri 45291/36251, il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare - C.I.M.E.P. - e il COMUNE DI PADERNO DUGNANO ebbero a concedere, sotto condizione sospensiva dell'acquisizione dell'area medesima, alla società "COOPERATIVA EDIFICATRICE UGUAGLIANZA società cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Paderno Dugnano, codice fiscale 03268360157, per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione medesima, il diritto di superficie sull'area residenziale sita in comune di PADERNO DUGNANO a parte del lotto PA/4-34, di circa mq. 4040 reali e di mq. 4030 catastali, allora catastalmente identificata, giusta tipo di frazionamento in data 9 maggio 1984 prot. n. 27/84, al foglio 40 (quaranta), mappale 271 (duecentosettantuno) di ha 0.24.80, mappale 272

(duecentosettantadue) di ha 0.11.90, mappale 274 (duecentosettantaquattro) di ha 0.03.60 e mappale 10 (dieci);

- che su detta area, la società sopra indicata, in appoggio alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Paderno Dugnano in data 2 giugno 1983 prot. n. 8129/83/mf e successive varianti in data 31 luglio 1985 prot. n. 13882/85, in data 6 marzo 1986 prot. n. 4490/86, in data 25 agosto 1986 prot. n. 17275/86 e in data 15 aprile 1987 n. 7420/86 (pratica edilizia n. 6/83), ebbe a realizzare un edificio residenziale di tipo economico popolare di cinque piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, avente accesso da via Novella n. 1;

- che il fabbricato è stato introdotto nelle mappe di catasto terreni con denuncia di cambiamento registrata all'U.T. di Milano in data 28 novembre 1984 n. 085379, a seguito del quale i mappali 272 (duecentosettantadue), 274 (duecentosettantaquattro) e 10 (dieci) sono stati accorpati nell'unico mappale 271 (duecentosettantuno), individuante il fabbricato con l'annessa area cortilizia;

- che con tipo mappale registrato all'U.T. di Milano in data 22 giugno 2009 prot. n. 522597, dall'unico mappale 271 (duecentosettantuno) è stata stralciata l'area al mappale 376 (trecentosettantasei) di ha 0.01.90;

- che, da successivi accertamenti effettuati in loco, è emerso che, in fase di realizzazione del fabbricato sopra descritto è stata interessata una superficie superiore rispetto a quella

concessa in diritto di superficie con la convenzione sopra citata e che, pertanto, una parte dell'edificio, individuato nel corsello delle autorimesse, risulta insistere su area di proprietà comunale, a parte dei mappali 102 (centodue), 226 (duecentoventisei) e 398 (trecentonovantotto);

- che, dagli accertamenti effettuati, è altresì emerso che l'area occupata dal parcheggio pubblico e dal marciapiede prospettante la via Novella, a parte dei mappali 271 (duecentosettantuno) e 376 (trecentosettantasei), risulta insistere su area di proprietà superficiaria assegnata al Condominio;

- che, nell'ambito dell'intervento, la volumetria e gli altri parametri urbanistici, sono rimasti invariati;

- che, ritenendo necessario procedere a un allineamento dello stato dei luoghi al relativo regime giuridico, in data 10 ottobre 2024 veniva redatta dall'architetto Maria Grazia Belcaro, su incarico del COMUNE DI PADERNO DUGNANO, una perizia estimativa registrata con protocollo n. 65009/2024 del 14 ottobre 2024, con la quale: a) veniva determinata in mq. 371 la superficie dell'area di proprietà comunale ubicata a nord del fabbricato in oggetto ed utilizzata come accesso ai box, attribuendo alla stessa un valore di Euro 70,00 (settanta virgola zero zero) al mq., per un totale complessivo di Euro 25.970,00 (venticinquemila novecentosettanta virgola zero zero); b) veniva determinata in mq. 242 la superficie dell'area, di proprietà superficiaria del condominio, ubicata a sud del

	Allegato 1	
	fabbricato ed attrezzata a marciapiede e parcheggio pubblico,	
	attribuendo alla stessa un valore di Euro 70,00 (settanta vir-	
	gola zero zero) al mq., per un totale complessivo di Euro	
	16.940,00 (sedicimilanovecentoquaranta virgola zero zero);	
	- che, sulla base della perizia effettuata, si è ritenuto cor-	
	retto procedere ad una permuta tra le aree di proprietà comu-	
	nale e l'area destinata ad attrezzature pubbliche intestate al	
	condominio, con pagamento da parte di quest'ultimo del congua-	
	glio dell'importo di Euro 9.030,00 (novemilatrenta virgola ze-	
	ro zero), corrispondente alla differenza tra il valore delle	
	aree di proprietà comunale e le aree di proprietà superficia-	
	ria del condominio;	
	- che, ai fini della corretta individuazione e delimitazione	
	dell'area interessata dall'edificio e dalla superficie desti-	
	nata a parcheggio, è stato presentato all'U.T. di Milano in	
	data 7 novembre 2025 il tipo frazionamento prot. n. 0736201 e	
	il tipo mappale prot. n. 0736202, a seguito del quale il map-	
	pale 398 (trecentonovantotto) di ha 0.03.09 è stato frazionato	
	nei mappali 479 (quattrocentosettantanove) di ha 0.01.58, 480	
	(quattrocentoottanta) di ha 0.01.17 e 481 (quattrocentoottan-	
	tuno) di ha 0.00.34, il mappale 102 (centodue) di ha 0.05.80	
	è stato frazionato nei mappali 482 (quattrocentoottantadue) di	
	ha 0.00.88, 483 (quattrocentoottantatre) di ha 0.03.72, 484	
	(quattrocentoottantaquattro) di ha 0.01.20, il mappale 226	
	(duecentoventisei) è stato frazionato nei mappali 485 (quat-	

trocentoottantacinque) di ha 0.01.93, 486 (quattrocentoottantasei) di ha 0.13.34, 487 (quattrocentoottantasette) di ha 0.02.17, 488 (quattrocentoottantotto) di ha 0.03.69, 489 (quattrocentoottantanove) di ha 0.14.17, il mappale 271 (duecentosettantuno) di ha 0.36.53 è stato frazionato nei mappali 490 (quattrocentonovanta) di ha 0.00.52 e 271 (duecentosettantuno) di ha 0.36.01, il mappale 376 (trecentosettantasei) di ha 0.03.97 è stato frazionato nei mappali 491 (quattrocentonovantuno) di ha 0.01.64 e 492 (quattrocentonovantadue) di ha 0.00.43, indi il mappale 487 (quattrocentoottantasette) ha accorpato i mappali 481 (quattrocentoottantuno) e 484 (quattrocentoottantaquattro), diventando della nuova consistenza di ha 0.03.71;

- che l'amministratore del Condominio di via Novella n. 1, in nome e per conto dei condomini, quali aventi causa della "COOPERATIVA EDIFICATRICE UGUAGLIANZA società cooperativa a responsabilità limitata", ha trasmesso con pec prot. n. 23377/2026 del 2 aprile 2026, il verbale di assemblea condominiale in cui l'unanimità dei presenti davano mandato all'amministratore stesso per l'espletamento di tutte le operazioni necessarie alla regolarizzazione dell'utilizzo improprio delle superfici non ricadenti nell'ambito del piano attuativo a fronte di cessione al Comune delle aree di pubblico interesse sopra indicate;

- che la sopra richiamata convenzione CIMEP, attribuisce al Consiglio Comunale la competenza per la determinazione della penale compresa tra un minimo del 1% ad un massimo del 7% dell'importo delle opere eseguite da determinarsi in base all'entità ed alla importanza delle violazioni o inadempimenti;

- che l'ufficio tecnico ha determinato in Euro 25.970,00 (venticinquemila novecentosettanta virgola zero zero) il valore delle aree occupate in difformità convenzionale e ha altresì determinato proporzionalmente all'entità della difformità riscontrata la percentuale del 7% (sette per cento) da applicare al suddetto valore, calcolando la pena pecuniaria in Euro 1.817,90 (milleottocentodiciassette virgola novanta);

- che, con delibera del consiglio comunale è stata approvata la bozza di cessione delle aree con i relativi valori da attribuire alle stesse;

- che il **COMUNE DI PADERNO DUGNANO** è proprietario dell'area oggetto di cessione (già mappali 226, 102 e 12 lotto PA/4-34) in forza di acquisto dal Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare - CIMEP con atto in data 20 giugno 2001 n. 5052/2794 di repertorio a rogito notaio Carlo Conti di Monza, registrato a Monza il 9 luglio 2001 al n. 3605 serie I/V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 10 luglio 2001 ai n.ri 74312/47819 e successivo atto di conferma in data 1 luglio 2015 n. 1984/1581 di

repertorio a rogito notaio Gianfranco Farina di Cinisello Balsamo, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 10 luglio 2015 ai n.ri 68068/44797 e atto di rettifica in data 1 luglio 2015 n. 1983/1580 di repertorio a rogito notaio Gianfranco Farina di Cinisello Balsamo, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2 in data 10 luglio 2015 ai n.ri 68067/44796;

- che i condomini sono proprietari delle aree oggetto di cessione, da intendersi beni comuni funzionali del fabbricato condominiali, per le quote millesimali e in forza dei titoli in appresso per ciascuno indicate e precisamente:

-- i signori **Persona fisica parte** sono proprietari in forza atto di compravendita in data \$\$ n. \$\$ di repertorio a rogito/in autentica notaio \$\$ di \$\$, registrato a \$\$ il \$\$ al n. \$\$ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \$\$ in data \$\$ ai n.ri, tutto ciò premesso, convengono e stipulano quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

<il **COMUNE DI PADERNO DUGNANO**, come sopra rappresentato,

cede a titolo di permuta>

<ai condomini signori **SOGGETTO**, che, allo stesso titolo, accettano> per le quote indicate nelle premesse, **il diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta)** a decorrere dal 7 giugno 1984 dell'area sita in comune di **PADERNO DUGNANO**

(MI), via Agostino Novella n. 1, della superficie di mq. 371, distinta nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 40 (quaranta), mappale 487 (quattrocentoottantasette), via Agostino Novella n. 1, piano T, z.c. U, categoria F/1, — metri quadri 371, area urbana.—FABBRICATO

Confini in contorno da nord: mappale 486, mappale 483, mappale 480, mappale 397, mappale 271, ancora mappale 486.

IN SECONDO LUOGO

<i condomini signori Persona fisica parte, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero,

cedono a titolo di permuta>

<al COMUNE DI PADERNO DUGNANO, che, come sopra rappresentato, allo stesso titolo, accettano> la proprietà superficiaria del parcheggio e della strada di collegamento alla pubblica via siti in comune di PADERNO DUGNANO (MI), via Agostino Novella n. 1, della superficie di mq. 242, distinti nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 40 (quaranta), mappale 376 (trecentosettantasei), sub. 701 (settecentouno), via Agostino Novella n. 1, piano T, z.c. U, categoria F/1, —metri quadri 190, area urbana— (giusta denuncia di variazione registrata all'U.T. di Milano in data 24 novembre 2025 prot. n. MI0775776);

—nel catasto terreni come segue:

foglio 40 (quaranta) mappale 490 (quattrocentonovanta), Ha
00.00.52, REL ENTE URB.

Confini in contorno da nord in un sol corpo: mappale 271, map-
pale 491, mappale 273, mappale 489, mappale 492, mappale
271.NEGOZIO

PATTI E CONDIZIONI

1) La permuta è convenuta a corpo e le aree sono trasferite
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova-
no, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù.

2) <Gli effetti giuridici ed economici del presente atto de-
corrono con oggi per tutti i conseguenti effetti utili e one-
rosi.>DATA TRASFERIMENTO

3) L'una parte presta all'altra tutte le garanzie di legge,
dichiarando l'assoluta ed esclusiva proprietà delle aree ri-
spettivamente cedute ad essi pervenute in forza dei titoli ci-
tati in premessa, e la loro libertà da pesi, vincoli, oneri
reali, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e
da ipoteche.

Le parti prendono atto dell'esistenza di ipoteche iscritte
sulle unità facenti parte dell'edificio e, all'uopo, si avval-
gono del principio della specificità vigente in tema di ipote-
che, ai sensi dell'art. 2809 comma 1 cod. civ.

Le parti dichiarano di conoscere il contenuto degli atti di
provenienza citati e di quelli in essi richiamati, obbligando-

si a rispettarne le relative clausole contrattuali per quanto di rispettiva competenza.[IPOTECHE](#)

4) <Le parti dichiarano che, sulla base di quanto specificato nelle premesse, all'area descritta all'In primo luogo è stato attribuito il valore di Euro 25.970,00 (venticinquemila novecentosettanta virgola zero zero), e all'area descritta all'In secondo luogo il valore di Euro 16.940,00 (sedicimilanovecentoquaranta virgola zero zero), per cui risulta un conguaglio di Euro 9.030,00 (novemilatrenta virgola zero zero) a favore del [COMUNE DI PADERNO DUGNANO](#) e a carico dei Condomini.

Il [COMUNE DI PADERNO DUGNANO](#) dichiara di avere già ricevuto il suddetto importo dai Condomini ai quali rilascia corrispondente quietanza di saldo e liberazione con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.>[PREZZO NEGOZIO](#)

5) Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le parti producono il Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante il terreno in contratto, rilasciato dal dirigente responsabile del comune di Paderno Dugnano in data \$\$ - che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**" - e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.

6) Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico dei Condomini.

In ottemperanza al disposto dell'art. 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, da me edotte sulle conseguenze penali per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e sulla sanzione amministrativa in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000

dichiarano

a) che il pagamento del corrispettivo come sopra riportato è avvenuto con le seguenti modalità:

- assegno circolare assegno bancario non trasferibile n. \$\$ tratto sulla emesso dalla Banca \$\$ a favore di \$\$ in data \$\$ per l'importo di Euro \$;\$
- bonifico bancario dell'importo di Euro \$\$ eseguito in data \$\$ per il tramite della \$\$;

b) che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse di un mediatore.

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151,

DICHIARAZIONI REGIMI PATRIMONIALI

I condomini, consapevoli dell'obbligo di fornire le informazioni necessarie e aggiornate per consentire l'adempimento degli obblighi di adeguata verifica e delle sanzioni previste dall'art. 55.3 D.Lgs. 231/97, dichiarano:

- di agire nel proprio interesse;
- di non essere soggetto politicamente esposto;

- di essere

- di compiere l'operazione utilizzando denaro proveniente dalla propria attività lavorativa.

Essa parte autorizza il trattamento dei dati personali per le finalità previste dalla normativa antiriciclaggio.

<I comparenti dispensano me notaio dalla lettura di quanto allegato.>ALLEGATI S / N

Questo atto è stato letto da me notaio ai comparenti.

Consta di NUM FOG (LET.) foglio/i, per PAG INTERE (LET.) intera/e pagina/e e fin qui della PAG ORDINALI scritto da persona di mia fiducia.