Repertorio N.13741

Contratto di assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia, in diritto di superficie per anni novanta, ai sensi e per gli effetti della Legge della legge 22.10.1971 n. 865

Con la presente scrittura privata,

*******da una parte quale assegnante :**

[redacted] domiciliato per la carica presso la carica presso la sede sociale, rappresentante, il quale interviene nella sua qualità di presidente con poteri della **COOPERATIVA GIACOMO BRODOLINI SOC. COOP. A R.L.** con sede in Senago via Mazzini n.7, C.F. 10320690158, in prosieguo denominata "Cooperativa" giusta delibera del consiglio di amministrazione del 7 novembre 1998, che in copia conforme autenticata dal Notaio Sedita di Monza del 16 dicembre 1998, rep n.13703, si allegato sotto la lettera "A" a precedente atto per medesimo Notaio in data 16 dicembre 1998 rep n. 13704/909, in termini di registrazione;

Registrato a Monza
il 24 DICEMBRE 1998
al n° 6252 / 2V
Esatte £. 1759000
di cui £.
per INVIM.

*********dall'altra parte, quali :**

primo assegnatario :
OMISSIS
Secondo assegnatario :
OMISSIS
terzo assegnatario :
OMISSIS
quarto assegnatario :
OMISSIS
quinto assegnatario :
OMISSIS
sesto assegnatario :
OMISSIS
settimo assegnatario :
OMISSIS
ottavo assegnatario :
OMISSIS
nono assegnatario :
OMISSIS
decimo assegnatario :
OMISSIS
undicesimo assegnatario :

[redacted]

dodicesimo assegnatario :
OMISSIS
tredicesimo assegnatario :
OMISSIS
quattordicesimo assegnatario :
OMISSIS
quindicesimo assegnatario :
OMISSIS
SEDICESIMO ASSEGNATARIO :

[redacted]

OMISSIS

DICIASSETTESIMO ASSEGNATARIO :

OMISSIS

^^^^^

OMISSIS

^^^^^

I quali tutti premettono :

a) che il Comune di Senago é aderente al C.I.M.E.P.;

b) che in detto Comune è vigente il Piano di Zona consortile per l'edilizia Economica Popolare ex lege 18.4.1962 n. 167;

c)che con deliberazione in data 28.11.1990 n.1578, cosi come modificata con deliberazioni in data 17.7.1991 n.1022, in data 28.9.1992 n. 1421 e in data 30.6.1993 n. 832, l'assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato un documento per la applicazione, nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio, dell' art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, a completa revisione di quello già approvato con deliberazione n. 27 in data 30.3.1973 e successive modifiche ed integrazioni, determinando, tra l'altro, i criteri di cui al 14° comma dell'art. 35 della citata legge 865/71;

d) che con deliberazione in data 11.3.1992 n. 528 l'assemblea del C.I.M.E.P. ha approvato, per l'attuazione del P.E.E.P. consortile, il quarto programma pluriennale ex art.38 della legge 865/71, cosi come modificato dall'art. 1 della legge 27.6.1974 n. 247;

e) che con deliberazione n. 501 in data 24.5.1995 il C.I.M.E.P. ha approvato il Progetto Esecutivo ex art. 4 Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. consortile per il lotto 2 SN 10 bis var. 34;

f) che con deliberazione in data 13.9.1995 n. 823 il C.I.M.E.P. ha individuato, su conforme parere del Comune di Senago, la Cooperativa quale futuro utente in diritto di superficie per anni novanta a partire dalla stipulazione della precitata convenzione , ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, di un'area residenziale a parte del lotto 2 SN 10 bis var. 34 per la realizzazione di un edificio di edilizia economica e popolare della volumetria massima di mc. 4.500, sotto condizione sospensiva dell'acquisizione dell'area da parte del Comune di Senago;

g) che, per l'attuazione del predetto Piano di Zona, il C.I.M.E.P. ha in corso di acquisizione, mediante esproprio, aree a parte del lotto 2 SN 10 bis var. ex art. 34 in esse compresa quella concessa in diritto di superficie alla Cooperativa ;

h) che con atto a rogito per Notaio Sandro Sedita (allora di Cinisello Balsamo) in data 26 luglio 1996 rep n. 3.974/115 e registrato a Monza il 6 agosto 1996 n. 3632, 1V, è stata stipulata convenzione edilizia con cui il C.I.M.E.P. ha concesso alla Coop. Brodolini A.R.L. di edificare in diritto di superficie per anni novanta, sulle aree di cui sopra e piu' e precisamente infra, convenzione che qui si intende integralmente richiamata e che fa parte integrante sostanziale delle presenti assegnazioni e che gli assegnatari dichiarano di conoscere e che si impegnano ad osservare;

i) che in data 29 luglio 1996 il Comune di Senago ha rilasciato Concessione ad edificare n. 91/85 e successiva variante del 6 ottobre 1998 prot. N. 24423, ed in conformità la cooperativa ha edificato ;

l) che in data 8 luglio 1997 con atto a rogito per Notaio Sedita, rep n. 9.571/513 e registrato a Monza il 16 luglio 1997 n. 5014 esente, Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a. ha concesso alla cooperativa un finanziamento a medio - lungo termine per l'importo originario di L. 1.200.000.000 (unmiliardoduecentomilioni), sulle seguenti porzioni immobiliari :

in Comune di Senago censiti al Catasto Terreni alle partite nn. 3088 (mapp. N. 255), 4034 (mapp. N. 229) e 587 (mapp. N. 240) e distinto nella relativa mappa con i nn. 255, 229, 240

del foglio n. 28, su cui insiste l'edificato fabbricato, oggi identificato all'N.C.E.U. di Senago , con accesso da via Martiri di Marzabotto (civicamente Via Pertini n. 1):
foglio 28, mappali 255, 229, 240 ;
coerenze elencate a partire da nord ed in senso orario: mapp. nn. 256, 230, 241, 239, via Martiri di Marzabotto, mapp. nn. 254, 169.
m) che successivamente è stata iscritta ipoteca di primo grado,presso Milano II in data 14 luglio 1998 n.n. 52183/12717 ;
n) che con atto a rogito medesimo Notaio Sandro Sedita di Monza del 30 ottobre 1998 rep n. 13292/849, registrato a Monza il giorno 11 novembre 1998 n. 9925 esente, tale finanziamento è stato erogato nella minor somma di L. 1.058.500.000 (unmiliardocinquantottomilonicinquecento) per la durata di anni dieci, contestuale riduzione della somma iscritta e garantita e cioe' L. 2.117.000.000 (duemiliardicentodiciassettemilioni), frazionamento in lotti di mutuo e da ultimo svincolato da iscrizione ipotecaria quanto alle seguenti porzioni immobiliari
= numero quattro abitazioni e centina, identificate al foglio 28, mappale 255, subb. 722, 731, 732, 736 ;
= numero quattro vani autorimessa, identificati al foglio 28, mappale 255, subb. 703, 713, 702, 711
(allegato "D" dell' atto di frazionamento e svincolo).
Invece le residue porzioni immobiliari sono state frazionate in rispettivi lotti di finanziamento, conformemente agli allegati "B" e "C" dell'atto di frazionamento e svincolo : i singoli assegnatari di tali lotti frazionati si accollano le quote di finanziamento ;
o) che il legale rappresentante della Cooperativa assegnante dichiara che essa è retta con i principi della mutualità, in conformità all' art. 26 del D.L. C.P.S. 14 dicembre 1947 n. 1577 e successive modificazioni, tiene regolarmente i libri di commercio ed ha regolarmente depositato presso il Registro delle Imprese i bilanci ;
dichiara, inoltre, che l'oggetto principale della cooperativa è la costruzione di alloggi di tipo economico popolare da assegnare ai propri soci ;
p) che la cooperativa richiederà, nei termini di legge, la abitabilità al Comune di Senago ;

tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue :

In primo luogo :
OMISSIS
In secondo luogo :
OMISSIS
In terzo luogo :
OMISSIS
In quarto luogo :
OMISSIS
In quinto luogo :
OMISSIS
In sesto luogo :
OMISSIS
In settimo luogo :
OMISSIS
In ottavo luogo :
OMISSIS
In nono luogo :
OMISSIS
In decimo luogo :
OMISSIS

In undicesimo luogo :

La cooperativa **Brodolini soc. coop. arl** assegna ai soci [redacted] **che** accettano ed acquistano in parti uguali ed indivisamente , in diritto di superficie per anni novanta a partire dalla data del 26 luglio 1996 porzione di immobile sito in comune di Senago via Martiri di Marzabotto n. 93,e precisamente :

-appartamento uso civile abitazione non di lusso n.11, tipo A sito al piano terzo, scala A, con annessa cantina n.33 e box n.16.

il tutto meglio identificato presso l' N.c.e.u. di Senago , alla partita 1007388.come segue :

= appartamento e cantina :

foglio 28, mappale 255, sub. 730, via Martiri di Marzabotto n. 93, p. s1 - 3 , cat. A/3, cl. 3, vani 7,sup. cat. 100, r.c.l. 910.000 ;

= autorimessa : foglio 28, mappale 255, sub. 716, via Martiri di Marzabotto n. 93, p. S.1, cat. C/6, cl. 5, cons. 15, sup. cat. 17, r.c.l.94.500 ;

coerenze da nord in senso orario:

=appartamento :ragioni di terzi, enti comuni, ragioni di terzi, ed enti comuni su due tratte :

= cantina : altra cantina, enti comuni, altra cantina, ente comune ;

= autorimessa : ente comune, via Pertini, ente comune, box di terzi.

Premesso che il costo di assegnazione - conforme a quanto imposto nella convenzione di cui meglio sopra, ammonta a Lire [redacted] ; che il cosidetto costo

[redacted]

La parte assegnante rinuncia all' ipoteca legale, con esonero da responsabilità del conservatore dell' Ufficio del territorio.

Ai sensi e per gli effetti degli art. 15 e 16 della sopra citata convenzione la parte assegnataria dichiara di possedere tutti i requisiti oggettivi richiesti dalla convenzione stessa ; a tal proposito produce la dichiarazione sostitutiva di atto notorio che qui si allega sotto la lettera **M**

In dodicesimo luogo :

OMISSIS

In tredicesimo luogo :

OMISSIS

In quattordicesimo luogo :

OMISSIS

In quindicesimo luogo :

OMISSIS

In sedicesimo luogo :

OMISSIS

In diciasettesimo luogo :

OMISSIS

Patti e condizioni generali a tutti i negozi :

Per maggiore completezza si ritrascrivono integralmente gli artt. 14 e 15 della convenzione citata:

"ART. 14

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti assegnati/e dalla Cooperativa non possono essere assegnati/e a nessun titolo, ne su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 anni dalla data di prima assegnazione.

Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti, la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 anni di cui al l°.comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, delle autorimesse e dei posti auto coperti successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

-al prezzo di prima assegnazione 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 e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0%;
- da 5 a 10 anni fino al 5%;
-da 10 a 20 anni fino al 10%;
-da 20 a 30 anni fino al 20%;
-oltre 30 anni fino al 30%.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

Gli assegnatari di alloggi, autorimesse e posti auto coperti realizzati/e dalla Cooperativa che ottengano la deroga al divieto di inalienabilità prima del termine previsto sono tenuti a cedere gli stessi/e prioritariamente a soci della Cooperativa, purchè non ancora assegnatari di altri alloggi ed autorimesse o posti auto coperti ed in possesso dei requisiti soggettivi richiesti.

Per quanto riguarda le autorimesse o i posti auto coperti eccedenti quelle di pertinenza dei singoli alloggi, le stesse/i potranno essere cedute/i anche ad altri nuclei familiari, purchè proprietari di un alloggio nell'edificio realizzato dalla Cooperativa, a condizione che, alla fine, non risultino proprietari di più di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre alla autorimessa o posto auto coperto di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

La Cooperativa si impegna ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura dei soci assegnatari della Cooperativa o dei loro aventi causa.

La mancata osservanza delle sovraestese pattuizioni da parte della Cooperativa o dei suoi aventi causa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 16.

ART. 15

Gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti che la cooperativa realizzerà sull'area concessa in diritto di superficie potranno essere assegnate/i in proprietà a soci aventi i seguenti requisiti:

a) essere cittadini italiani;

b) avere la residenza o in alternativa svolgere abituale attività lavorativa nei Comuni aderenti al C.I.M.E.P.;

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nei Comuni di cui al precedente punto b) . a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienicosanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) , pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani.

Possono acquisire gli alloggi realizzando anche persone singole che hanno già costituito o che intendono costituire un proprio nucleo familiare, purchè maggiorenni e semprechè, si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, a pena di nullità dei relativi atti di assegnazione: detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse.

In tal caso, i requisiti soggettivi saranno verificati soltanto nei riguardi delle persone assegnatarie.

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 contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico . Possono acquisire un altro alloggio realizzando dalla Cooperativa anche coloro che, pur avendone gi a acquisito uno in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita, costruito su area concessa in diritto di superficie e col concorso o col contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma - dello Stato o di un altro Ente pubblico, lo hanno già ceduto cosi che al momento della nuova assegnazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restanado che per tale nuova assegnazione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamento agevolati pubblici.

La stessa facoltà non è concessa a coloro che in precedenza hanno avuto in assegnazione un altro alloggio, in proprietà o con patto di futura vendita, costruito su area ceduta in proprietà e col concorso o col contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi dello Stato o di un altro Ente pubblico;

e) fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della legge 5 Agosto 1978 n.457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 20%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo.

Possono, altresì, essere assegnatari in proprietà di alloggi e relative pertinenze realizzando dalla Cooperativa anche cittadini stranieri residenti in Italia da almeno cinque anni, che dimostrino una attività lavorativa stabile.

Anche per essi deve essere verificato il possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti b - c - d - e.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico.

La Cooperativa si impegna a fornire al Comune di Senago nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, autorimesse e posti auto coperti e comunque prima della consegna degli stessi/delle stesse, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli.

La mancata osservanza della sovraestesa pattuizione da parte della Cooperativa comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 16.
Al fine di cui sopra si intende per assegnazione anche la deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa con la quale vengono concretamente indicate/i ai singoli soci gli alloggi, le autorimesse ed i posti auto coperti non appena l'edificio realizzando sia esattamente individuato per effetto dell'inizio dei lavori."

****

Quelle tra le parti assegnatarie, che si sono accollate le quote capitale di finanziamento, subentrano alla cooperativa assegnante negli obblighi assunti verso l' Istituto mutuante, col citato atto di mutuo, del quale si dichiarano edotte.
La società assegnante si obbliga a comunicare alla Banca gli accolli qui convenuti.
Le parti assegnatarie riconoscono con la presente assegnazione di esser stati soddisfatti di tutti i loro diritti verso la cooperativa.
Gli assegnatari si dichiarano edotti circa il contenuto della precitata convenzione e subentrano nelle obbligazioni.
Gli assegnatari si obbligano ad osservare il regolamento di condominio e le tabelle millesimali che si trovano al precedente atto per Notaio Sedita di Monza del sedici dicembre millenovecentonovantotto rep.n. 13704/909, in termini di registrazione ;
a tal proposito, sono compresi nelle assegnazioni i millesimi di competenza sugli enti e spazi comuni, tali per legge e per regolamento di condominio ;
Le porzioni immobiliari sono assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni azioni , accessioni e pertinenze servitù attive e passive, vincoli, pervenute alla parte assegnante come meglio in premessa e gravati da ipoteca di primo grado sui lotti sopra speficicati a favore dell' Istituto San Paolo di Torino S.p.a..
Possesso e godimento si trasferiscono dalla data odierna in capo agli assegnatari per tutti gli effetti sia utili che onerosi .
A sensi della 1985 n. 47, la parte assegnante dichiara, a sensi e per gli effetti dell' art. 4 legge 1968 n. 15, che le opere di edificazione sono state realizzate in forza e conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Senago in data 29 luglio 1996 n. 91 / 95 ,
successiva variante del 6 ottobre 1998 prot. N. 24423 ,
e che da quella data non sono state realizzate altre opere per le quali fosse necessarie altra concessione edilizia, né sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

******

La parte assegnante a mezzo del suo rappresentante a sensi della legge 1990 n. 165, dichiara a sensi dell' art. 4 legge 1968 n. 15, che il reddito degli immobili in atto non è stato debitamente inserito nella dichiarazione dei redditi di cui è scaduto il termine alla data odierna, in quanto trattasi beni finalizzati alla produzione ed allo scambio.
Le presenti assegnazioni sono soggette ad I.V.A. e le spese e le tasse sono a carico degli assegnatari in proporzione.
Riccorrendone i presupposti, le parti assegnatarie chiedono singolarmente le agevolazioni per l'edilizia abitativa ; a tal fine :
1) - la parte assegnante dichiara di agire nell'esercizio di impresa .
2) - i singoli assegnatari dichiarano :
di avere già la residenza,e nel caso contrario di obbligarsi a trasferirla entro un anno da oggi, nel Comune di Senago nella via e al civico dove sono siti gli immobili assegnati ;
- di non aver acquistato, su tutto il territorio nazionale, immobili o porzioni di immobili con agevolazioni per l'edilizia abitativa ;
- di non possedere in comune di Senago altro immobile o porzione di immobile.
3) - Entrambe le parti dichiarano che l'immobile non ha i requisiti "di lusso" secondo il D.M

2 agosto 1969, pubblicato in G.U. n. 218, del 27 agosto 1969.

****

Ai fini fiscali fiscali le parti chiedono l' esenzione da imposta di bollo ex legge n. 427 del 1993, nonché le agevolazioni fiscali previste per l'assegnazione di alloggi T.U. edilizia economica e popolare, ai sensi della normativa fiscale vigente ed in particolare ai sensi dell'art. 35 comma 11 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

[redacted]

Repertorio N.13741

Certifico io sottoscritto dott. Sandro Sedita Notaio in Monza, iscritto al Collegio Notarile di Milano che in mia presenza hanno sottoscritto e firmato ai sensi di legge, in calce e nei fogli intermedi, per complessive sessantasette pagine, l'atto che precede.

[redacted] domiciliato per la carica presso la carica presso la sede sociale, rappresentante, il quale interviene nella sua qualità di presidente con poteri della **COOPERATIVA GIACOMO BRODOLINI SOC. COOP. A R.L.** con sede in Senago via Mazzini n.7, giusta delibera del consiglio di amministrazione del 7 novembre 1998.

[redacted]

I quali hanno espressamente rinunziato di comune accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

Attesto inoltre che la parte assegnante, come sopra rappresentata, previamente ammonita da me notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ha reso alla mia presenza, ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 26 della L. 4.1.1968 n.15, le dichiarazioni di cui in atto.

Monza, nel mio studio alla via Italia n. 28, il diciannove dicembre millenovecentonovantotto.

Firmato : Sandro Sedita Notaio sigillo

LA PRESENTE COPIA È CONFORME ALL'ORIGINALE, MUNITO DELLE PRESCRITTE FIRME, CON L'AVVERTENZA CHE LE PARTI OMESSE NON CONTRADDICONO QUELLE RIPORTATE.

SI RILASCIA PER USO PARTE

MONZA, IL 24 DICEMBRE 1998

el contr
ire) o c
ti e pe
zione d
mentre
presen
730, n
o validi

alloggi