

PIANO DI ZONA B4 TER "CASTELVERDE"

ATTO DI PRENOTAZIONE DI ALLOGGIO

L'anno 2013 il giorno 29 del mese di Aprile

TRA

La Società Cooperativa Edilizia [redacted] a r.l. con sede in Roma [redacted]
codice fiscale [redacted] in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Sig.
[redacted] (nel prosieguo per brevità "la cooperativa"),
da una parte;

E

Il/a Sig./ra [redacted] nato/a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] e
residente in Roma ed elettivamente domiciliato agli effetti del presente contratto in Roma (RM)
[redacted] nel prosieguo per brevità "il socio")

P R E M E S S O

- 1) che la Cooperativa ha realizzato un intervento edilizio di n.16 alloggi in palazzina nel Comune di Roma – Piano di Zona "B4 ter Castelverde – Comparto O/p su area ad essa assegnata con delibera del C.C. n. 11 del 19/01/2006;
- 2) che in data 21 dicembre 2007 è stata stipulata la Convenzione con il Comune di Roma a rogito notaio Ungari Trasatti Rep. 41398;
- 3) che la Cooperativa è stata ammessa a finanziamento agevolato da parte della Regione Lazio con deliberazione n. 1012 del 29/10/04 "locazione temporanea per 15 anni", ai sensi e per gli effetti del Decreto Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27/12/2001;
- 4) che per la realizzazione dei 16 alloggi è stato rilasciato da parte del Comune di Roma il permesso di costruire n. 427 del 12/04/06;
- 5) che per l'esecuzione dei lavori di costruzione dei suddetti alloggi la Cooperativa ha appaltato i lavori alla Società [redacted];
- 6) che per gli alloggi sarà contratta dalla Cooperativa e consegnata al socio, all'atto di trasferimento della proprietà dell'alloggio, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio del socio a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile in attuazione dell'art.4 del D.Lgs. n°122/2005;
- 7) che gli alloggi, compresi nel complesso edilizio sopra indicato, saranno assegnati in locazione a canone concordato ex lege n. 431/98 ed assegnati in proprietà al socio con atto pubblico a

UB

proprietà differita per anni 15 da stipularsi con formalità di rito, e alle condizioni stabilite dall'art.2 comma 4 del Decreto Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27/12/2001;

- 8) che il socio dichiara di essere in possesso dei requisiti soggettivi secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia e disposto nella convenzione con il Comune di Roma ed in particolare:
- a) cittadinanza italiana;
 - b) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
 - c) non essere proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
 - d) reddito fiscalmente imponibile del nucleo familiare non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata alla data di assegnazione che, al momento, è fissato in € 41.264,00;
 - e) non aver beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o altro Ente pubblico per l'acquisto di un alloggio;
- 9) che il socio dichiara di non aver in corso alcun'altra prenotazione di alloggio presso altre cooperative, imprese od Enti;
- 10) che il socio è pienamente a conoscenza dei deliberati degli organi sociali in ordine al programma edilizio di cui trattasi;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

Il socio prenota, con i criteri di cui al punto 8) delle premesse, un alloggio individuato a corpo e non a misura, facente parte dell'intervento costruttivo realizzato nel Comune di Roma - *Piano di Zona "B4 CASTELVERDE* su area assegnata dal Comune in diritto di superficie.

Art. 3

Esaminate le planimetrie progettuali degli alloggi disponibili, il socio sceglie e prenota l'alloggio individuato in Via P. G. Filograssi n. 2 contraddistinto con **l'int.2 con annesso box 2**. Ai fini di una migliore identificazione dell'alloggio ed accessori, le parti fanno riferimento alla planimetria dell'alloggio, risultante dal progetto approvato dalle competenti autorità, che riprodotta in copia, approvata dalle parti e da queste firmata, viene allegata al presente atto sotto la lettera "A".

LB

Il socio dichiara di essere a conoscenza delle caratteristiche tecniche della costruzione riguardanti l'intero complesso e che l'alloggio prenotato è stato realizzato secondo le specifiche del progetto approvato dalle competenti autorità e con le rifiniture ed i materiali richiesti, in miglioria, dal socio con lettera del _____ che si allega sotto la lettera "C".

Le suddette migliorie sono state integralmente riportate nel capitolato d'appalto sottoscritto con l'impresa esecutrice dei lavori, e in forma sintetica, e firmato dalle parti, viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Rimane inteso che ogni altro aspetto realizzativo eventualmente non disciplinato dalle previsioni progettuali e dal capitolato di appalto oppure disposto dalle Autorità, anche per modifiche alla normativa vigente, è rimesso alle decisioni della Cooperativa.

Art. 4

Il costo complessivo dell'alloggio prenotato, quantificato in via presuntiva, sulla base del piano finanziario elaborato ed approvato dalla cooperativa e, tenuto conto del prezzo massimo di cessione determinato in attuazione della Convenzione stipulata con il Comune di Roma e delle migliorie richieste dal socio e contenute nel capitolato di appalto, ammonta ad € 199.486,14 (centonovantanovemilaquattrocentottantasei/14) al netto di IVA, eventuali imposte e/o tasse, premi assicurativi, contributi di allaccio dei fabbricati alle utenze pubbliche, interessi di prefinanziamento e preammortamento dei mutui, spese notarili per il passaggio di proprietà e accensione ed erogazione del mutuo.

Il socio prende atto che tale costo è stato determinato alla data odierna in relazione al piano di spesa di cui sopra ed al valore millesimale dell'alloggio prenotato con riferimento agli elementi che concorrono a formare gli oneri complessivi per la realizzazione del programma edilizio in oggetto.

Pertanto, ove il costo finale dell'alloggio ultimato, abitabile ed utilizzabile, dovesse risultare modificato per qualsiasi causa non prevista o non prevedibile allo stato attuale, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 5), il socio dovrà effettuare il pagamento di detti eventuali costi aggiuntivi nella misura, nei tempi e con modalità che verranno stabilite e comunicate dai competenti organi della cooperativa.

Art. 5

Il socio corrisponderà alla cooperativa il costo per la costruzione dell'alloggio, così come determinato al precedente art. 4, nonché l'importo pari al 4% di detto costo a titolo di I.V.A., secondo le modalità di seguito riportate:

a) quanto all'importo di € 80.726,50 (ottantamilasettecentoventisei/50) determinato in via presuntiva, a titolo di finanziamento per la costruzione dell'alloggio così come risultante

LD

dall'applicazione delle norme stabilite nella convenzione comunale ex art. 35 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni, salvo conguaglio, nei seguenti termini:

€ 9615,38 + IVA 4%	ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO
€ 7111,11 + IVA 4%	Entro il 15/09/2013
/ + IVA 4%	Entro il
/ + IVA 4%	Entro il

e con le modalità di cui all'art.6 comma 1- lettera f) del D.Lgs. n°122/2005.

Le suddette somme saranno fatturate al socio ed assoggettate ad IVA, come per legge, al momento del versamento ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 78/09 convertito con legge n. 102/09;

b) quanto ad € 90.000,00 (novantamila/00) mediante accollo della quota di mutuo ordinario stipulato dalla Cooperativa con Intesa SanPaolo.

c) quanto ad € 28.759,64 (ventottomilasettecentocinquantanove/64) corrispondente al Contributo Regionale stimato ad oggi in via presuntiva sulla base delle caratteristiche dell'alloggio prenotato mediante incasso diretto dalla regione nei termini e con le modalità dalla stessa stabilite. A lavori ultimati ed in sede di rilascio della certificazione attestante il possesso dei requisiti oggettivi dell'intervento e soggettivi dei socio assegnatari, la Regione provvederà a determinare l'ammontare del contributo definitivo spettante all'alloggio prenotato.

Art. 6

Il ritardo nel versamento di tutte le somme di cui al precedente art. 5) comporterà per il socio il pagamento di interessi di mora sulle somme dovute calcolate al tasso pari all' "Euribor lettera a tre mesi" vigente, maggiorato di quattro punti, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Qualora la morosità si protragga oltre sessanta giorni, la cooperativa avrà diritto di ritenere risolto il presente contratto per inadempimento del socio, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 1456 C.C.; in tale caso, il socio avrà diritto unicamente al rimborso delle somme sino a quel momento pagate in conto finanziamento per la costruzione dell'alloggio, non rivalutate, né aumentate degli interessi di mora e di prefinanziamento/preammortamento e accensione mutuo e solo a condizione che la cooperativa medesima abbia stipulato un nuovo atto di prenotazione dell'alloggio in oggetto con altro socio e, comunque, dedotto quanto dal socio dovuto alla cooperativa per interessi di mora e per qualsiasi altro titolo e/o ragione. La Cooperativa tratterà altresì la somma forfettaria di € 2.000,00 per spese generali. Per quanto attiene l'IVA versata al



momento del pagamento delle rate a titolo di finanziamento, essa verrà rimborsata secondo le modalità stabilite dal D.P.R. n. 633/72.

Rimane inteso che la cooperativa potrà accollare al socio inadempiente gli importi che la cooperativa accerterà come occorrenti per ripristinare l'alloggio secondo le previsioni di progetto e di capitolato rimuovendo dallo stesso tutte le opere in variante modificative o integrative, volute dal socio inadempiente e non accettate dal socio subentrante.

Nessuna azione od eccezione potrà essere proposta dal socio nei confronti della cooperativa, per qualsiasi titolo o causa inerente l'esecuzione del presente contratto e del successivo contratto di assegnazione, se il socio stesso non abbia preventivamente assolto ad ogni e qualsiasi obbligo per versamenti maturati a qualsiasi titolo.

Per i casi di decadenza dalla prenotazione o di esclusione da socio dalla società a norma di statuto o di legge, con conseguente risoluzione del presente contratto si rinvia a quanto previsto dai precedenti commi in ordine alle conseguenze della risoluzione del rapporto per inadempimento del socio.

Art. 7

Il socio si obbliga a documentare il possesso dei requisiti soggettivi di cui al punto 8) delle premesse fornendo tutta la certificazione che la Cooperativa provvederà a richiederli. In difetto o in mancanza di tale documentazione, non si potrà procedere alla consegna dell'alloggio.

La Cooperativa considererà risolto di diritto il presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 C.C., qualora il socio non fornisca la documentazione nei termini richiesti e/o si accerti la mancata sussistenza dei requisiti soggettivi stessi, fatto salvo comunque, il risarcimento del danno ulteriore; in questo caso la Cooperativa applicherà le disposizioni del precedente articolo 6) relative agli effetti della risoluzione.

Art. 8

Il socio, sino alla data di stipula del rogito per il trasferimento della proprietà, potrà recedere dal presente contratto per oggettive cause di sopravvenuta impossibilità

In caso di recesso, da parte del socio, questi avrà diritto al rimborso della somma fino a quel momento versata con rinuncia, ora per allora, da parte del socio a qualsivoglia ulteriore indennizzo, solo a condizione che la Cooperativa abbia stipulato un nuovo atto di prenotazione dell'alloggio (ed accessori) con altro socio e che quest'ultimo abbia compiutamente provveduto ad effettuare i versamenti dovuti alla Cooperativa per la prenotazione dell'alloggio stesso.

Dalla somma da restituirsi al socio verranno comunque detratti tutti gli eventuali importi di cui la Cooperativa è creditrice nei suoi confronti in conseguenza del rapporto intercorso o per qualsiasi altro titolo (es. morosità in precedenti pagamenti connessi alla prenotazione, spese

~~_____~~ CB

generali della Cooperativa, eventuali spese per il ripristino dell'alloggio ai sensi del precedente articolo 6), interessi di prefinanziamento/preammortamento del mutuo, etc.), nonché la somma forfettaria di € 2.000,00 (duemila/00) per spese generali della Cooperativa. Per quanto attiene l'IVA versata al momento del pagamento delle rate a titolo di finanziamento, essa verrà rimborsata secondo le modalità stabilite dal D.P.R. n. 633/72.

Si precisa che l'alloggio prenotato sarà assegnato in locazione a canone concordato ex lege n. 431/98 per anni 15 ai sensi e per gli effetti del Decreto Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27/12/2001. A tal proposito verrà sottoscritto regolare contratto di locazione nelle forme e nelle modalità previste dalla Legge.

Art. 9

Qualsiasi innovazione e/o modificazione all'interno dell'alloggio prenotato, ai materiali impiegati potrà essere apportata dal socio solo previa autorizzazione scritta della Cooperativa. Gli oneri di spesa delle suddette innovazioni e/o modificazioni faranno capo unicamente al socio medesimo.

L'inosservanza della disposizione di cui al comma precedente è ritenuto grave inadempimento, anche ai fini della risoluzione del presente contratto, che avverrà in base a quanto previsto al precedente articolo 6.

Art. 10

Sarà onere del socio di verificare l'immobile di che trattasi, alla consegna dello stesso, unitamente alla Cooperativa nei tempi e nei modi che questa avrà convenuto con l'Impresa appaltatrice. Di ciò verrà redatto apposito verbale sottoscritto dal socio, dalla Cooperativa e dall'Impresa appaltatrice.

Ove abbia assolto a detto onere la Cooperativa non potrà essere chiamata a rispondere di vizi, difetti dell'opera denunciati dal socio; quest'ultimo pertanto sarà tenuto a stipulare il rogito di assegnazione relativo alla porzione immobiliare di che trattasi, con rinuncia nei confronti della Cooperativa a qualsiasi azione e/o pretesa, nonché, comunque, con rinuncia da parte del socio assegnatario, ora per allora, a qualsivoglia azione e ragione in merito e nei confronti della Cooperativa che è da lui incaricata, fin d'ora, irrevocabilmente, ove deliberato dall'organo societario, ad agire nei confronti di coloro che saranno ritenuti dalla Cooperativa medesima responsabili degli accennati vizi e difetti con oneri e spese conseguenti a carico del socio assegnatario.

Si precisa, ancora, tra le parti che la presente clausola deve intendersi quale esclusione convenzionale di garanzia per vizi, ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'art. 1490 C.C. .

Handwritten signature and initials, possibly 'M' and 'LPS', with a thick black horizontal line drawn over the signature.

Il socio assegnatario e i suoi aventi causa avranno, successivamente al trasferimento della proprietà, il più ampio titolo all'esercizio delle azioni nei confronti dell'Impresa appaltatrice dei lavori di costruzione dell'edificio.

Art. 11

La Cooperativa procederà alla stipula del contratto definitivo di assegnazione con trasferimento differito a 15 anni della proprietà solo ed esclusivamente dopo la presentazione, alle autorità competenti, della domanda di abitabilità nonché dopo l'avvenuta certificazione dei requisiti soggettivi del socio da parte della Regione Lazio restando inteso che :

A) la cooperativa trasferirà al socio l'alloggio descritto nelle premesse alle condizioni tutte riportate e contenute nel presente atto di prenotazione;

B) il socio sia in regola con i pagamenti verso la cooperativa compresa l'I.V.A., gli interessi di prefinanziamento e preammortamento sulla quota di mutuo richiesta, i contributi per gli allacci ai pubblici servizi e gli altri eventuali oneri richiesti dalla cooperativa in esecuzione del suddetto atto di prenotazione nonché con i canoni di locazione previsti nel contratto di cui all'art. 8);

C) il trasferimento differito a 15 anni della proprietà dell'alloggio avrà efficacia a condizione che risulti l'adempimento del socio assegnatario alle obbligazioni di pagamento stabilite nel presente atto di prenotazione nonché di tutti i canoni di locazione.

Oneri e spese dell'atto di assegnazione in proprietà differita a 15 anni saranno a carico del socio; la stipula avverrà nei tempi e con le modalità indicate dalla Cooperativa, la quale si riserva, altresì, il diritto di indicare luogo, giorno ed ora della stipula stessa e lo Studio Notarile incaricato.

La Cooperativa viene delegata sin da ora dal socio, con spese pro quota a carico di quest'ultimo, a far redigere il "fascicolo del fabbricato", nonché a redigere depositare e trascrivere il regolamento di condominio dell'edificio con le annesse tabelle millesimali, dichiarando il socio di ritenere, sin d'ora, rato e valido l'operato della Cooperativa e di accettare tutte le clausole, condizioni, oneri e servitù, anche passive e limitative, che ne deriveranno per la tutela della quiete e del decoro dell'intero edificio e per la migliore e più razionale utilizzazione delle cose ed impianti comuni; il regolamento stabilirà altresì la ripartizione degli oneri condominiali.

La Cooperativa si riserva la facoltà di amministrare il condominio, anche tramite persone o Enti di sua scelta, nei primi 3 (tre) anni dopo l'assegnazione in proprietà.

I compensi a terzi incaricati dalla Cooperativa saranno convenuti dalla stessa e ripartiti secondo le quote millesimali tra i soci assegnatari.

Handwritten signature and initials, possibly "L.P." or similar, written in black ink.

Resta inteso che per gli alloggi eventualmente non assegnati dalla Cooperativa si opererà una riduzione del 50% degli oneri condominiali e delle spese comuni.

Art. 12

Nessuno dei diritti che derivano al socio con il presente atto, può essere da questi trasferito per atto tra vivi con effetto verso la Cooperativa.

Qualunque atto tendente a tal scopo produrrà automaticamente la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. e le conseguenze tutte previste nell'art. 6 del presente contratto.

Nel caso di morte del socio, prima della stipula del contratto di assegnazione in proprietà differita a 15 anni, gli eredi avranno facoltà di optare per il rimborso di quanto versato a suo tempo dal loro dante causa.

Il rimborso avverrà solo a condizione della avvenuta stipulazione da parte della Cooperativa di nuovo atto di prenotazione dell'alloggio in oggetto e suoi accessori, e, comunque, dedotto quanto dal socio dovuto alla Cooperativa per interessi di mora e per qualsiasi altro titolo conformemente a quanto previsto in merito al precedente art. 6).

Fino a quando non interverrà tale nuovo atto di prenotazione, gli eredi dovranno continuare nei versamenti dovuti dal socio defunto in base al presente contratto.

In alternativa, gli eredi potranno optare per la richiesta di subentro nel diritto di prenotazione spettante al socio defunto.

In tale ultimo caso, la Cooperativa sarà tenuta a dare esecuzione a quanto richiesto a condizione che l'erede o comunque colui che verrà concordemente indicato dagli eredi come subentrante nel rapporto di prenotazione/ assegnazione, dimostri di essere in possesso dei requisiti prescritti dalla norme vigenti e dalla convenzione.

In caso di morte del socio, dopo la stipula del contratto definitivo di assegnazione in proprietà, ad esso subentreranno gli eredi come per legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Il socio



Roma, li

Le parti dichiarano di ben conoscere e di accettare specificatamente, ai sensi dell'Art. 1341 del C.C. tutte le condizioni precedentemente descritte cui è subordinato il contratto.

Si allega: "A" - "B" - "C".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Socio

A thick blue horizontal bar redacting the signature of the member.

Il Legale Rappresentante della Cooperativa

A handwritten signature in black ink, with a thick black horizontal bar redacting the name above it.