

**COOPERATIVA EDILIZIA "TERDOPPIO" A RESP. LIM. A PROPRIETA'
INDIVISA
CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO IN GODIMENTO PER
LA
LOCAZIONE PERMANENTE**

L'anno 2024 il giorno 27 del mese di maggio con la presente scrittura privata, redatta in doppio originale e da valere ad ogni effetto di legge, tra:

la **COOPERATIVA EDILIZIA "TERDOPPIO"** a r.l. con sede legale in Novara, Via Solferino, 4, costituita in data 15 febbraio 1989, iscritta al Tribunale di Novara Registro Società n. 11650, iscritta all'Albo Società Cooperative al nr. A 162188 del 04/03/2005 Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente, iscritta all'Albo Nazionale Società Cooperative Edilizie di Abitazione e loro Consorzi nr. 01/003/106/981 Codice Fiscale e P. I.V.A. 01288440033 (in seguito denominata Cooperativa), in persona del Presidente e Legale Rappresentante Dr. [redacted]

da una parte

il/La Signor/a [redacted] nato/a [redacted] nella residenza [redacted] F. [redacted] nella sua qualità di Socio/a della Cooperativa Edilizia "Terdoppio" a r.l. (in seguito denominato Socio/a),

dall'altra parte

si conviene e si stipula quanto segue:

La Cooperativa assegna in diritto di godimento al Socio, che a tale titolo accetta, l'alloggio sito al piano primo composto di nr. 2 vani e servizi distinto con il nr. 09, cantina nr. 09, posti auto nr. 07 - 08, facenti parte dell'edificio sociale sito in VIVERONE, denominato RESIDENZA "SANT'ANTONIO", censito in catasto al Fg. 12 Mapp. 576 Sub. 12 comprendente nr. 10 alloggi e nr. 20 posti auto.

Dell'alloggio sopra descritto si allega planimetria.

In proposito il Socio dichiara di aver scelto l'alloggio tra quelli disponibili secondo l'ordine risultante dalla graduatoria redatta in conformità ai criteri stabiliti dallo Statuto e dal Regolamento di cui il Socio è a conoscenza e accetta in ogni sua parte ed in conformità dell'art. 2516 C.C. in relazione al rispetto del principio di parità di trattamento.

Il Socio stesso pertanto espressamente dichiara di non avere eccezioni da sollevare in ordine alla scelta dell'alloggio assegnatogli, che egli dichiara di ben conoscere, di avere esaminato e di aver preso in consegna. E' in ogni caso riservato alla Cooperativa di pretendere la restituzione della casa concessa in godimento nello stesso stato ed in buona manutenzione come consegnata all'Assegnatario, salvo rivalsa sul deposito cauzionale.

L'Assegnazione è regolata mediante la reciproca assunzione dei seguenti diritti ed obblighi.

COOP. EDIL.
"TERDOPPIO" a r.l.
IL PRESIDENTE
[Signature]

- Il Socio assegnatario si impegna a versare anticipatamente entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul c/c presso Intesa San Paolo sede di Novara, IBAN : ██████████ il canone di godimento complessivo delle quote dovute alla Regione Piemonte quale corrispettivo della locazione ed uso relativamente all'alloggio assegnatogli col presente contratto, che è composto dalla somma dei punti 1 - 2 - 3 come segue:

- 1) - Canone per la locazione ex art. 9 Legge Regionale 28/76;
- 2) - Restituzione Fondo Investimenti Piemonte - F.I.P. 1999 L.R. 31/99
- 3) - Ripianamento spese diverse da quelle per la manutenzione straordinaria del Caseggiato relative alla gestione della Cooperativa, programmate e determinate in sede di previsione, ivi compreso l'ammortamento dei mutui accessi per la costruzione.

La somma complessiva di quanto previsto ai punti 1 - 2 e 3 è pari a € 244,01 oltre ad IVA di legge, per l'anno 2024.

SI PRECISA CHE DETTO CANONE SUBIRA' UN ADEGUAMENTO ISTAT, COME PREVISTO NEL PIANO CONCORDATARIO OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI NOVARA COME SEGUE:

ANNO	IMPONIBILE	IVA	SEPESE	TOTALE
2025	248,89	9,96	45,00	303,85
2026	253,86	10,15	45,00	309,01
2027	258,94	10,36	45,00	314,30

- 4) - Le spese condominiali ulteriori, ivi comprese le spese di manutenzione straordinaria quando si rendessero necessarie oltre gli accantonamenti previsti per legge, diverse rispetto alle spese di amministrazione, sono calcolate sulla base delle tabelle millesimali e del numero dei componenti occupanti l'alloggio oltre al socio assegnatario. E' fin d'ora stabilito un acconto mensile per spese condominiali di € 45,00 da congruarsi al 31/12 di ogni anno, oltre alla TASI se e per come dovuta.

Il totale del canone di godimento in applicazione ed in conformità alle convenzioni sottoscritte con il Comune di VIVERONE ai sensi della Legge 865/71 art. 35 tenuto conto del piano finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo, dei costi di gestione della Cooperativa, della L.R. 28/76, della L.R. 31/99, dei deliberati regionali in materia di assegnazione di contributi per la locazione permanente, dei deliberati C.I.P.E., danno un totale complessivo escluse spese condominiali e tutte quelle altre spese indicate al punto 4 di cui sopra, pari ad € 244,01 oltre ad Iva di Legge.

Nessun Socio assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese condominiali. Esse sono divise tra i soci assegnatari sulla base delle ripartizioni determinate pro-

quota per il proprio caseggiato e fatte proprie dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Il Socio assegnatario si impegna inoltre a versare la quota di rivalutazione del canone per la locazione a partire dal sesto anno successivo alla stipula della convenzione con il Comune di VIVERONE e successivamente ogni biennio, nella misura che verrà stabilita dalla Regione Piemonte ai sensi della Legge Regionale n. 28/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Socio pertanto è tenuto al rispetto delle scadenze di pagamento dei canoni di godimento, delle spese condominiali, nonché del ripianamento dei costi pena la revoca immediata dell'assegnazione e lo scioglimento del rapporto sociale, oltre la messa in mora del Socio stesso.

Al socio moroso, per gli importi dovuti, sarà applicato un tasso stabilito semestre per semestre maggiorando di 6 punti il tasso EURIBOR a sei mesi, arrotondato allo 0,01 superiore, rilevato nel quart'ultimo giorno lavorativo precedente l'inizio di ogni semestre sul circuito DOW - JONES - Teletate, attualmente alla pagina 248, per data + valuta e pubblicato di norma da "Il Sole - 24 Ore". Le morosità saranno comunque calcolate in misura non inferiore alle applicazioni effettuate dagli Enti finanziari.

Il socio assegnatario si obbliga:

- a corrispondere il canone di godimento non appena la Cooperativa consegnerà l'immobile. La consegna dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalla Cooperativa e dal Socio e si intende validamente avvenuta qualora le unità immobiliari siano di fatto agibili anche se ancora da ultimare le opere esterne o manchi il certificato di abitabilità o autorizzazione di altra autorità. La suddetta consegna non costituirà autorizzazione da parte della Cooperativa ad occupare i locali in oggetto in modo difforme da quanto previsto dalla Legge;

- ad occupare in modo stabile l'alloggio assegnatogli, a comunicare tempestivamente con raccomandata AR al Presidente del Consiglio di Amministrazione, tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia, con divieto espresso di cedere in tutto od in parte il godimento dell'alloggio stesso, in quest'ultimo caso fatto salvo il subentro di un nuovo socio avente i requisiti come per legge a pena di decadenza da ogni suo diritto;

- ad adibire l'alloggio al solo uso di abitazione senza eccezione alcuna;

- ad abitare l'alloggio personalmente e con il proprio nucleo familiare;

- a conservare l'alloggio in perfetto stato di manutenzione e funzionalità, accollandosi le relative spese che in nessun caso gli verranno rimborsate;

- a non apportare, in nessun caso, la minima modifica alle parti esterne dell'edificio e, per le parti interne dell'alloggio, a richiedere preventivamente l'autorizzazione scritta della Cooperativa, in mancanza della quale il Socio sarà tenuto a propria cura e spese, a ripristinare la situazione preesistente, salva la facoltà della cooperativa di esonerarlo da tale obbligo senza che, comunque, il Socio possa

COOP. EDIL
"TE DOPPIO" s.r.l.
IL PRESIDENTE

[Redacted signature area]

richiedere alla Cooperativa stessa alcuna somma, a provvedere a sua cura e spese agli allacciamenti Enel, Gas e Telecom.

Il Socio è quindi obbligato al rispetto delle indicazioni derivanti dai disciplinari nazionali e regionali vigenti in materia.

A garanzia degli impegni assunti si dà atto che il Socio ha già versato nelle casse sociali la somma di € 500,00 alla sottoscrizione del presente contratto per la copertura degli oneri di finanziamento inerenti l'intervento costruttivo, quindi debitamente investite nell'opera edilizia, il tutto da intendersi a titolo di cauzione non fruttifera di interessi, la restante somma di € 2.500,00 verrà corrisposta mediante il versamento di nr. 50 rate mensili dell'importo di € 50,00 cad, con decorrenza giugno 2024.

Con tale versamento il Socio Assegnatario dà quindi garanzia di adempimento al pagamento di tutte le somme dovute e debende relative al rapporto sociale con la Cooperativa.

Tale versamento rappresenta perciò la somma di investimento del Socio per l'assegnazione in Cooperativa di prima casa in godimento permanente.

La caldaia installata per il riscaldamento autonomo dell'alloggio è affidata al Socio assegnatario che provvederà inoltre alla sua sostituzione quando si renderà necessaria. Nel momento in cui il Socio assegnatario lasci l'alloggio per qualsiasi motivo dovrà pagare alla Cooperativa il consumo della caldaia per il periodo in cui l'ha utilizzata a partire dalla data di assegnazione, tenendo tuttavia conto dell'eventuale sostituzione da lui effettuata. La data di sostituzione dovrà essere comprovata da idoneo documento.

Il calcolo del costo del consumo verrà effettuato sulla base del costo della caldaia al momento del rilascio dell'alloggio e sulla base della durata dell'ammortamento normalmente applicato nei condomini.

Il Socio è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato allo stabile per colpa sua, di persone con lui conviventi o da lui chiamate per qualsiasi incombenza. Verificandosi danni allo stabile, alle sue parti di uso comune, agli impianti, alle tubazioni, ed agli scarichi di uso comune, provocati da incuria, vandalismo o furto, senza che sia possibile identificare l'autore, il Socio riconosce l'esigenza di risarcimento della spesa pro-quota da parte di tutti gli assegnatari ai quali possa essere attribuito un interesse al ripristino delle parti asportate, danneggiate o ingombrante.

Al Socio Assegnatario deceduto si sostituisce, vita natural durante, o per il periodo previsto, il coniuge convivente, o qualsivoglia avente causa come per diritto di successione, ciascuno di questi soggetti entrerà in tale diritto qualora si sarà assunto tutti gli oneri derivanti dal presente contratto per l'Assegnatario. In caso di recesso del Socio per qualsivoglia motivo lo stesso ha il diritto di trovare un suo sostituto definendo con questi ogni modalità di sub-ingresso, compreso il rimborso delle spese per miglione interne, varie ed eventuali da esso anticipate. Il nuovo Socio dovrà essere presentato alla Cooperativa e potrà godere del diritto di prelazione nell'assegnazione anche nei confronti di soci in lista d'attesa, purché in possesso dei prescritti requisiti regionali. La Cooperativa verificherà le condizioni soggettive del

subentrante ed il possessore dei requisiti per divenire Socio Assegnatario. Qualora il Socio recedente non presenti un nuovo socio, la Cooperativa dovrà definire con lo stesso la consistenza e il buon uso dell'alloggio e degli impianti; la Cooperativa non rimborserà le migliorie effettuate dal Socio, le quali si intenderanno acquisite. Il Socio Assegnatario si impegna a comunicare il proprio recesso almeno sei mesi prima della riconsegna dell'alloggio.

La Cooperativa sarà altresì tenuta all'osservanza delle disposizioni dettate dai Giudici in occasione di sentenze relative alle separazioni personali tra coniugi ed alla cessazione degli effetti civili dei matrimoni. E' comunque fatto obbligo di pagamento dei canoni e di ogni onere, nessuno escluso, previsti nella presente scrittura, al soggetto che dell'alloggio ne fa utilizzo.

Il diritto di godimento dell'alloggio assegnato al Socio poi deceduto, esercitabile da parte del coniuge superstite e/o aventi causa, è in ogni caso subordinato al rispetto degli obblighi economici che il Socio deceduto aveva contratto con la Cooperativa assegnante (rapporto di "prestito speciale" o "fondo di mutualità", pagamento del canone annuo, e pagamento della quota annua di associazione, ove previsti).

Costituisce in ogni caso causa di decadenza qualunque tentativo operato dall'assegnatario al fine di far ottenere l'uso dell'alloggio a qualsiasi altro soggetto in sua vece non a norma dello Statuto e del Regolamento.

Nessun accordo di scambio di alloggio fra due o più soci assegnatari potrà essere realizzato senza la previa autorizzazione della Cooperativa assegnante; in mancanza di tale autorizzazione i soci che abbiano effettuato lo scambio si intenderanno, per ciò stesso, decaduti dall'assegnazione.

La morosità nei pagamenti mensili comporta l'esclusione del Socio dal diritto di godimento dell'alloggio assegnato. I pagamenti effettuati oltre il termine saranno soggetti a penalità oltre l'applicazione del tasso di mora quantificabili in €. 5,17 per ogni settimana di ritardo pagamento. Le somme non pagate dal Socio escluso saranno defalcate dalle somme da questi versate a titolo di garanzia, di "prestito speciale" e di "fondo di mutualità"; per l'eventuale eccedenza a suo debito, la Cooperativa provvederà tempestivamente al recupero.

Ogni arretrato relativo all'unità Immobiliare concessa in caso di subingresso di nuovo socio presentato dal recedente sarà a carico del nuovo assegnatario. L'Assegnatario prende atto che saranno a suo carico pro - quota gli oneri relativi ai soci morosi del fabbricato di cui l'alloggio assegnato fa parte.

Per il corretto uso degli alloggi assegnati e delle parti comuni dell'edificio, la Cooperativa obbliga ciascun Socio assegnatario all'osservanza di quanto segue:

- è vietata l'occupazione, anche temporanea, di qualsiasi spazio comune, come porticati, androni, ramppe, lastre solari, lavatoi, ecc. ed in particolare di qualsiasi altro spazio comune con costruzioni anche provvisorie o con oggetti di qualsiasi specie, anche se mobili che possano in qualche modo limitare il pieno esercizio dei diritti degli altri abitanti;

COOPERATIVA...
[Redacted signature area]

- è vietato apporre inferriate alle porte o alle finestre, apporre griglie o schermature varie anche se in legno, installare sui balconi antenne televisive o altro; potrà solamente essere consentito l'uso di tende da sole tutte dello stesso tipo e colore e sempre nel rispetto del decoro architettonico; a questo scopo il Comitato di Caseggiato, dovrà indicare tipo e colore; da ripete per tutto il complesso;

- ciascun Socio assegnatario è tenuto a consentire, dietro richiesta della Cooperativa che nei locali assegnatigli si proceda a tutte le ispezioni per la verifica di eventuali lavori da eseguirsi o che siano in corso di esecuzione sulle parti comuni dell'edificio e nell'interesse della Cooperativa di un singolo abitante, salvo il diritto alla rivalsa dei danni; il rifiuto da parte dell'assegnatario di consentire l'ingresso ai locali assegnatigli, ai fini di cui sopra, lo renderà passibile di una pena proporzionale al valore delle opere da eseguirsi;

- è vietato apportare modifiche interne agli alloggi per le quali è d'obbligo l'autorizzazione amministrativa;

- è vietato agli assegnatari di locali al piano terra di eseguire qualsiasi tipo di scavo sia su pavimento che su muri perimetrali di contenimento, sia anche, su spazi o locali comuni, anche se tali scavi non arrecano danni ad alcuno;

- è vietato depositare nelle cantine qualunque tipo di materiale che sia infiammabile o pericoloso o che provochi cattivi odori; gli assegnatari di cantine o autorimesse, in cui siano ubicati tubi discendenti di qualsiasi natura o pezzi di scarico, hanno l'obbligo, dietro richiesta della Cooperativa, inoltrata con opportuno preavviso, di rendere liberi tali locali qualora si ravvisasse la necessità di procedere a lavori di riparazione o a semplici ispezioni;

- è consentito l'uso di targhe con le indicazioni del nome sulle porte di ciascun appartamento;

- è vietato tenere in casa animali di qualsiasi natura con la sola eccezione di cani, gatti, pesci ed uccelli da gabbia, purché questi non arrecano disturbo a terzi; per qualsiasi altro animale, purché non pericoloso, che si voglia tenere in casa, dovrà essere richiesto regolare permesso alla Commissione per la gestione. I cani, al di fuori delle abitazioni, dovranno essere sempre tenuti al guinzaglio e non dovranno sostare negli spazi comuni, inoltre i proprietari di cani dovranno provvedere a che questi non insudicino scale, androni, o altri spazi comuni.

Per quanto attiene i divieti se non in contraddizione con quanto previsto dal Regolamento per la gestione degli immobili sociali già adottato nei Caseggiati e dalle norme vigenti in materia di conduzione di immobili saranno fatte salve autorizzazioni derivanti da delibere assembleari di caseggiato approvate nella misura del 75% dei soci assegnatari, in seguito ratificate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Per tutti gli avvisi riguardanti la gestione del complesso immobiliare sono a disposizione quadri generali collocati all'interno di ciascun androne, in caso diverso le comunicazioni avverranno con la consegna dell'avviso a mezzo cassetta portatile da parte dei responsabili di Caseggiato.

Ogni pattunzione contraria alle clausole contenute nel presente contratto non hanno effetto, eventuali deroghe devono essere ratificate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa e contrate in forma scritta dalle parti in nessun caso varrà la prova testimoniale, per tanto i regolamenti particolari di conduzione o gestione dei singoli fabbricati non potranno in nessun modo contravvenire la scrittura di assegnazione in godimento.

Le clausole previste nel presente contratto hanno valore perentorio e prioritario rispetto al Regolamento di gestione per la conduzione degli immobili sociali, non hanno effetto le disposizioni emanate che siano contrarie ai contenuti ed alla ratio normante la presente scrittura privata di assegnazione di alloggio in godimento. Ne consegue direttamente che tutto quanto non espressamente previsto nella presente scrittura viene rimandato al Regolamento interno della Cooperativa per la conduzione degli immobili sociali, allo Statuto della Cooperativa, al Codice Civile ed alle norme o usi in materia di Edilizia residenziale pubblica e agevolata e di conduzione di immobili.

Agli effetti della esecuzione del presente contratto le parti eleggono rispettivamente domicilio: la Cooperativa nella propria sede, il Socio nell'alloggio assegnato. Per ogni controversia dipendente od inerente al presente contratto le parti convengono che l'unico Foro competente sia il Foro di Novara anche in deroga alle norme sulla competenza per territorio di cui al Codice di Procedura Civile.

Le spese di registrazione in caso d'uso del presente contratto sono a carico del Socio assegnatario. Trattandosi di atto di assegnazione di alloggio "a proprietà indivisa" a norma del T.U. 28/04/1938, n. 1165 sull'edilizia economica e popolare e sue successive modificazioni ed integrazioni, l'imposta di registro avviene a tassa fissa, essendo il canone soggetto ad IVA. Si richiedono inoltre le agevolazioni inerenti le Cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Il Socio dichiara ed attesta di ricevere in pari data copia dello Statuto Sociale e dei Regolamenti vigenti della Cooperativa Edilizia Terdoppio a resp. l.m. a proprietà indivisa, di ben conoscere, accettare ed approvare in ogni parte. Il Socio dichiara altresì che la presente scrittura è integrata dallo Statuto Sociale della Cooperativa Edilizia Terdoppio a resp. l.m. a proprietà indivisa che lo stesso ne diviene parte sostanziale e che in caso di controversia nell'interpretazione della presente scrittura intervenuta tra le parti esso è prioritario.

Novara, lì 27 maggio 2024

Per la Cooperativa Edilizia
"Terdoppio" a resp. l.m.
Il Presidente

Letto confermato e sottoscritto.

COOP. EDIL.
"TERDOPPIO" a r.l.
IL PRESIDENTE



Per la Cooperativa Edilizia
 "Tendoppio" a resp. lim.
 Il Presidente

Novara, li 27 maggio 2024

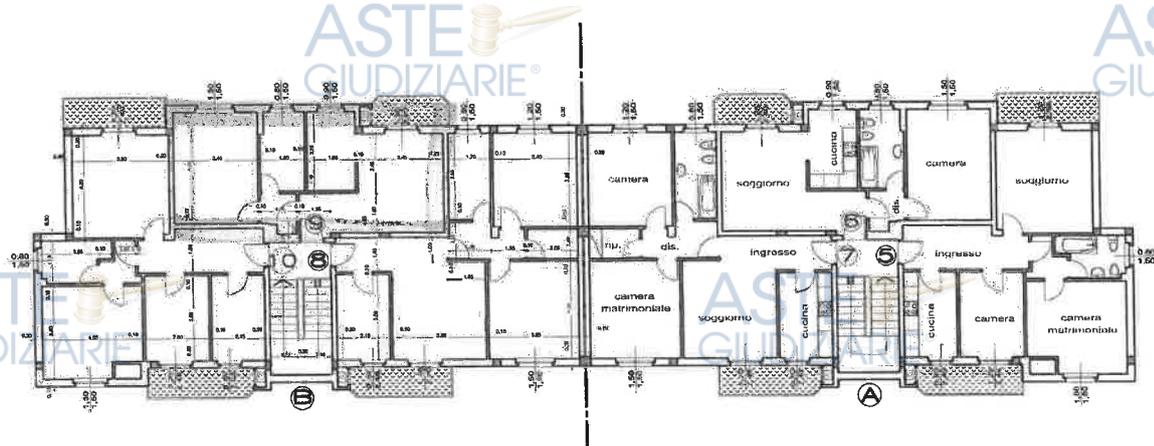
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C. C. le parti nelle persone di cui sopra dichiarano di avere letto il presente contratto e di accettare ed approvare specificamente tutte le clausole in esso contenute in particolar modo riguardanti il pagamento del canone, delle spese condominiali, delle spese gestionali della Cooperativa, recesso, successione, messa in mora.



Il Socio

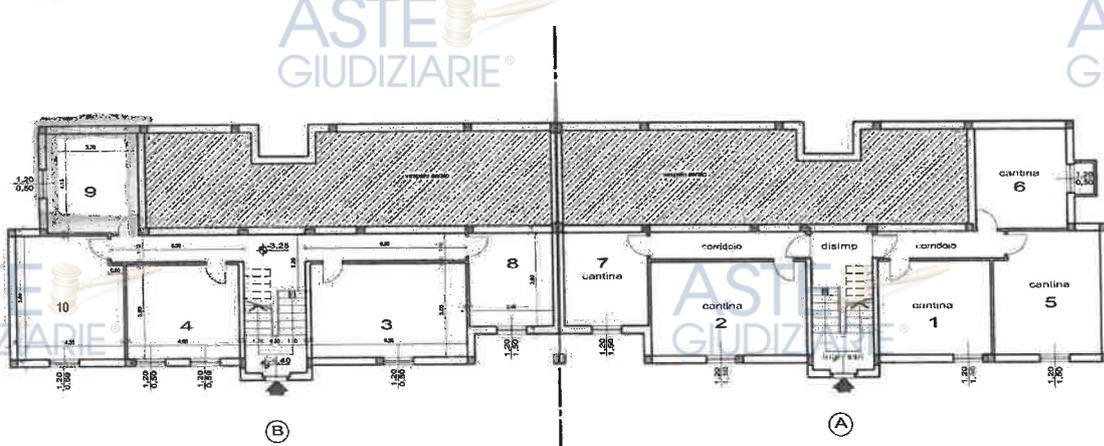


PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:200





PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Scala 1:200





PLANIMETRIA GENERALE - Scala 1:200

