



Sede Legale Via Trieste 36 20013 MAGENTA (MI)  
Sedi Operative: via Cusani 10 20121 Milano MI e Commissione Elettorale Nazionale Via Carnovali 88 24126 BERGAMO  
Libro Verbali delle Assemblee dei Delegati

## **ASSEMBLEA dei DELEGATI ASSODIRBANK**

### **1-2022**

### **Verbale della riunione tenutosi il giorno 18 gennaio 2022**

**in videoconferenza con piattaforma zoom**

L'Assemblea dei Delegati 2022, con avviso di convocazione del Presidente Cavenaghi del 20 dicembre 2021, espressamente deliberato dal Consiglio del 15 dicembre 2021 (\*), è stata convocata in remoto per il giorno 17 gennaio 2022 alle ore 07.00 in prima convocazione, e per il giorno 18 gennaio 2022 alle ore 10.00 in seconda convocazione, con il seguente Ordine del giorno:

- 1) Nomina del Presidente dell'Assemblea;
- 2) Nomina del Segretario dell'Assemblea;
- 3) Nomina di due Delegati per la sottoscrizione del processo verbale;
- 4) Approvazione del Verbale dell'Assemblea del 28 giugno 2021;
- 5) Proposta del Consiglio del 15 dicembre 2021 di vendita dell'immobile, di proprietà in Milano, con conferimento del mandato all'Agenzia Immobiliare Toscano;
- 6) Varie ed eventuali.

(\*) Il Consiglio, visto il punto 5 dell'O.d.G., ha deliberato nel rispetto dell'art 7.2 comma 10 dello Statuto: "proporre all'Assemblea la compravendita di immobili di proprietà previa delibera assunta a maggioranza qualificata di 2/3 dei componenti del Consiglio".

Alle ore 10.10 di martedì 18 gennaio 2022, in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, il Presidente Cavenaghi Gianfranco saluta e ringrazia tutti i partecipanti, comunica che, per soli motivi pratici, è stato organizzato un gruppo operativo in Vicenza, composto da Cavenaghi, Tagliapietra, Cremona, Negri e Zamengo, ognuno presente in teleconferenza col proprio computer. Poi ritiene opportuno ricordare Lorenzoni Ferruccio, colonna storica, e Cavicchini Fausto buon collaboratore, mancati recentemente.

Passa quindi al punto 1 dell'OdG ed avvisa che il Presidente dell'ultima Assemblea del 28 giugno 2021, Taverna Carlo, non ha potuto partecipare di persona all'attuale Assemblea solo per motivi strettamente personali e, che di comune accordo, propongono di nominare Presidente dell'attuale Assemblea il Consigliere Cremona Vittorio. **I Delegati presenti votano in modo favorevole ed all'unanimità.** Il Presidente Cremona Vittorio ringrazia sentitamente per l'importante incarico, dichiara aperta e validamente costituita l'Assemblea in seconda convocazione e passa al



Sede Legale Via Trieste 36 20013 MAGENTA (MI)  
Sedi Operative: via Cusani 10 20121 Milano MI e Commissione Elettorale Nazionale Via Carnovali 88 24126 BERGAMO  
Libro Verbali delle Assemblee dei Delegati

punto 2 dell'O.d.G. proponendo ai presenti di nominare Segretario dell'Assemblea Negri Sergio. **I Delegati presenti approvano con parere unanime.**

Il Presidente Cremona Vittorio passa al punto 3 dell'O.d.G. e candida i Signori Tagliapietra Luigi e Zamengo Italo come "Delegati alla sottoscrizione del processo verbale": **i Delegati di Assodirbank presenti approvano all'unanimità.**

Infine il Presidente Cremona da incarico al Segretario Negri Sergio di rendicontare i Delegati presenti e per delega. Il Segretario fornisce il seguente dettaglio, suddivisi per singolo Comitato Territoriale:

Delegati presenti on line:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| C.T. 01 Nord Ovest:            | Claveri Ezio, <b>Vandoni Giuseppe</b> ; Saffiotti Francesco   |
| C.T. 02 Nord Lombardia:        | Boltri Marco, Dolzini Giampiero, Guffanti Renato (+) Ventura Giorgio;   |
| C.T. 03 Milano:                | Airaghi Antonio, Faleschini Pier Paolo, Garagiola Roberto, Marini Mario, Ramella Flavio, Tesi Patrizia;                                       |
| C.T. 04 Bergamo:               | Caprioli Pietro, Crespi Giuseppe, <b>Taricco Mario</b> , Paganessi Silvana;   |
| C.T. 05 Brescia:               | Frugoni Bruno, <b>Kirchmayr Bruno</b> , Ferrari Angelo, Paiardi Giampaolo;  |
| C.T. 06 Sud Lombardia:         | Cavenaghi Gianfranco, Flisi Giuseppe, Goffetti Fabiano;   |
| C.T. 07 Triveneto:             | Bogoni Giampaolo, Cattarossi Luigi, Cremona Vittorio, De Domeneghi Carlo, Menegoni Alberto, Tagliapietra Luigi, Taverna Carlo, Zamengo Italo; |
| C.T. 08 Emilia Romagna:        | Masironi Luigi, <b>Minutolo Marcello</b> , Pellacani Carlo.   |
| C.T. 09 Toscana Umbria Marche: | Benelli Silvio; <b>Micale Piero Luigi</b> , Vasta Silvio;   |
| C.T. 10 Centro Sud e Isole:    | Cassarò Agostino, Felicini Corrado, Ibrido Giuseppe, Santoro Pasquale.  |

- in grassetto i Delegati con doppio voto.

(+) entrato alle 11,25

**Per un totale di nr. 42 Delegati presenti.**

Hanno ricevuto delega i signori:

- |          |                    |                                       |
|----------|--------------------|---------------------------------------|
| C.T. 01: | Vandoni Giuseppe   | da parte di Giario Luigi;             |
| C.T. 04: | Taricco Mario      | da parte di Scalabrin Fulvio.         |
| C.T. 05: | Kirchmayr Bruno    | da parte di Barba Antonio;            |
| C.T. 08: | Minutolo Marcello  | da parte di Goi Luigi;                |
| C.T. 09: | Micale Piero Luigi | da parte di Barsotti Libero Fabrizio. |

**Per un totale di nr. 5 delegati che, aggiunti ai 42 Delegati presenti, portano ad una espressione di voto di 47 Delegati.**

Risultano essere assenti i seguenti Delegati:

- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| C.T. 03: | Azzolina Giuseppe;    |
| C.T. 08: | Antognoli Gianfranco; |



Sede Legale Via Trieste 36 20013 MAGENTA (MI)  
Sedi Operative: via Cusani 10 20121 Milano MI e Commissione Elettorale Nazionale Via Carnovali 88 24126 BERGAMO  
Libro Verbali delle Assemblee dei Delegati

C.T. 10: Santini Paggi Paola.

*Organi Sociali:*

	<i>presenti</i>	<i>assenti</i>
<i>Presidente Onorario</i>		<i>Gipponi Tino</i>
<i>C.E.N.</i>	<i>Pegurri Antonio. Garigiola Claudio, Chiodi Roberto</i>	<i>Savy Giorgio</i>
<i>Collegio Revisori</i>	<i>Coda Ernesto</i>	<i>Rosini Tullio, Soldà Giovanni</i>
<i>Collegio Proviviri</i>	<i>Fognani Maria Linda, Di Luzio Enio</i>	<i>Irace Raffaele</i>
<i>Segretario</i>	<i>Negri Sergio</i>	

*N.B.: Il Delegato Guffanti è entrato alle 11,25; il Delegato Taverna è, per i gravi motivi evidenziati, entrato e uscito più volte; Il Delegato Marini è uscito alle 11.50; il Delegato Goi, pur avendo dato delega, si è collegato per un tempo limitato. Il Presidente dei Revisori Coda è uscito alle 11.40.*

*Punto 4 dell'Ordine del Giorno: Riprende la parola il Presidente Cremona Vittorio e chiede se ci sono osservazioni sul verbale dell'Assemblea del 28 giugno 2021, documento spedito unitamente alla Convocazione. Non essendoci alcun intervento il Presidente mette in votazione col seguente risultato:*

*Contrari: nessuno:*

*Astenuti 14 in quanto assenti all'incontro: Flisi, Cassarà, Paiardi, Tesei, Felicini, Taricco, Santoro, Goffetti, Caprioli, Vandoni, Claveri, Cattarossi, Garigiola, Ferrari.*

*Favorevoli: 32 (il Delegato Guffanti non era presente).*

*L'Assemblea approva.*

*Il Presidente Cremona passa quindi al punto 5 dell'OdG;*

*"Proposta del Consiglio del 15 dicembre 2021 di vendita dell'immobile, di proprietà in Milano, con conferimento del mandato all'Agenzia Immobiliare Toscano".*

*Pur avendo fornito ai partecipanti ogni documento necessario, chiede al Presidente Cavenaghi di aggiornare la situazione sull'immobile di via Cusani.*

*Cavenaghi fa presente che da oltre 40 mesi Assodirbank, per il tramite di Consigli ed Assemblee, ha attivato un percorso ben definito e finalizzato alla vendita dell'immobile di via Cusani. L'aver sciolto il contratto di affitto con Dircredito, l'aver onorato ogni promessa di suddivisione del plusvalore, l'aver deliberato una tassazione a diminuzione del carico fiscale sul plusvalore, l'aver preso in considerazione ogni possibile intervento come cambio di destinazione, il possibile frazionamento ed eventuale ristrutturazioni, sono già una chiara ed espressa conferma di volontà di vendita, allo stato attuale, dell'immobile di via Cusani, MI da*



parte di Assodirbank. Per cui vista l'età media elevata (75 anni), i costi inerenti all'immobile, la necessità di portare liquidità in associazione e che la pandemia ha impedito ogni ulteriore possibile intervento, il Consiglio ha ritenuto di sottoporre l'operazione all'Assemblea.

Atto finale di questo percorso è l'attribuzione del mandato a vendere da affidare ad una Agenzia immobiliare. Cavenaghi ricorda che sono state prese in considerazione più Agenzie, incluse quelle segnalate da Minutolo (CT8) e Taricco (CT4), ma, dopo svariati incontri, dove lo stesso Presidente ha più volte sollecitato l'invito a presenziare a Delegati e Soci esperi del settore, la scelta è caduta sull'Agenzia Toscano di Mi. Nel più ampio rispetto dello Statuto e del Regolamento ricorda anche di aver fornito, in sede di Convocazione della presente Assemblea, copia del mandato da sottoscrivere, incluso la correzione consigliata dal nostro legale, unitamente alla certificazione fiscale ed alla perizia asseverata.

Riprende la parola il Presidente Cremona ed invita i partecipanti ad intervenire.

Chiedono la parola, Santoro (vendere e progettare un piano iniziative per sapere cosa fare dopo), Taricco (abbiamo avuto troppa fretta di chiudere la locazione, sono incerto, corriamo il rischio di fare come a Roma dove il troppo pretendere ci ha fatto perdere 300.000,00 euro ca rispetto al valore di mercato), Marini (sollecita di affittare l'immobile, troppi costi pochi introiti, comunque sono favorevole alla vendita però sollecito il Consiglio affinché prepari un Bilancio previsionale di ogni spesa annuale da sottoporre all'Assemblea – allego nota da allegare al Verbale), Paiardi (mi preoccupa il momento di vendita dell'immobile. Le prossime Olimpiadi 2026 consigliano di aspettare a vendere per un quasi certo rialzo dei prezzi, magari affittare non per 12 anni a condizioni accorte – troppa fretta di vendere penalizzerà l'importo di vendita).

Cavenaghi fa presente che la nostra Associazione ha una età media di 75 quasi anni, che la vendita difficilmente sarà prima della "scadenza fiscale 1/2024" visto che le altre agenzie attribuiscono un valore attuale a 1,1 mln di euro. Il nostro prezzo minimo di vendita di 1.360/m euro ben superiore ai valori attuali.

Proseguono gli interventi. Benelli (favorevole alla vendita ora – occorre fare qualcosa a favore dei nostri Soci – non siamo impresa immobiliare - l'età media deve preoccuparci), Saffiotti (vedo una specie di liquidazione della nostra Associazione - per cercare qualche introito si potrebbe sentire il Comune/Regione per proporlo come "house-Covid/persone fragili" ovviamente senza spese e/o incombenze per noi), Cassarà (vendere si ed il prima possibile / il prezzo mi sembra ben ponderato / ritoccherei il canone\*parametro di locazione/occupazione eventuale), Garagiola (vendere potrebbe essere inteso anche come "rent to buy" il che potremmo accettare un canone oppure un acconto/anticipo, situazione che ci azzera ogni successiva spesa a nostro carico / oggi abbiamo una flessione dell'importo degli affitti in Milano /in più le richieste di chi acquista per ristrutturare sono influenzate dai maggiori costi di ristrutturazione che sono passati da 1.700 euro/mq ai 2.500 euro/mq di oggi), Ferrari (vendere si però avere subito le idee chiare di come utilizzare gli introiti / se la scadenza fiscale è 1/2024 ci sono un paio d'anno per verificare il miglior prezzo di vendita), Taverna (l'immobile ci drena grande liquidità / Roma ci ha insegnato che il troppo pretendere ci fa incassare di meno / sento parlare di progetti/piani operativi sull'introito, ma Signori abbiamo uno Statuto che all'art. 2 riporta "lo scopo di Assodirbank" basta rispettarlo: iniziative a favore dei Soci e beneficienza), Dolzini (estinguere il mutuo per una vendita senza alcun gravame, visto la modesta remunerazione delle somme investite- alta la provvigione).



Sede Legale Via Trieste 36 20013 MAGENTA (MI)  
Sedi Operative: via Cusani 10 20121 Milano MI e Commissione Elettorale Nazionale Via Carnovali 88 24126 BERGAMO  
Libro Verbali delle Assemblee dei Delegati

*Cavenaghi comunica che la nostra vendita si può considerare "a termine", ma ogni operazione imm.re ha tempi non brevi e quindi occorre impostare ogni scelta il prima possibile. Avvisa che sulla piazza di Milano le provvigioni che vanno dal 3 al 5% e che la Toscana ci chiede un 3,5%= L'importante è metterlo sul mercato ed avere un riscontro reale del suo valore, mantenendo l'importo minimo di vendita a 1.360.000= superiore ai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate. In merito al mutuo ricordo che lo spread a nostro carico è inferiore all'1% quindi non certo penalizzante.*

*Alle 11.20 entra il Delegato Guffanti Renato*

*Chiedono la parola: Korchmayr (come delegato di Barba il mio voto sarà contrario-a mio avviso è pericoloso legarci ad una Agenzia imm.re), Minutolo (concordo con Taverna / si vendere / no estinzione mutuo / fare attenzione alla scadenza del mandato a vendere per evitare di pagare prestazioni non ricevute), Boltri (sono sempre stato contrario alla vendita / in sede di valutazione peritale, tecnici di mia conoscenza sarebbero stati disponibili a meglio indirizzarci / esprimo il mio voto contrario sia nel rito/forma che nel merito/sostanza / commissioni per l'Ag troppo alte / la scadenza del mandato non è ben definita / recesso errato / il resto del mandato va bene / mutuo, concordo con l'ipotesi Dolzini / penso in maniera opposta a Taverna /focus dell'associazione l'attenzione ai Soci / prezzi in crescita concordo con Paiardi/ Determinate uscite sono state autorizzate dal Consiglio ma completamente errate).*

*Alle 11.47 esce Marini Mario e conferma il suo voto favorevole al presente punto dell'O.d.G.*

*Cavenaghi si meraviglia che a posteriori ci siano possibili acquirenti quando ogni suo invito a presenziare all'incontro con Toscana è stato ignorato da tutti, i soli presenti agli incontri erano Cavenaghi e Garagiola. Inutile parlare dopo. Si meraviglia del non voler vendere quando si è una Associazione "chiusa" con una età media di 75 anni e non si vedono "highlander".*

*Altri interventi: Flisi (vendere. concordo con Cassarà e Taverna / prima vendere poi si decideranno le iniziative / un'associazione chiusa dovrebbe rendere liquido il suo patrimonio al più presto).*

*Alle 11.53 esce il Delegato Minutolo e fa presente di essere favorevole al presente punto dell'OdG.*

*Il Presidente Cremona passa la parola al Tesoriere-Delegato il quale ritiene opportuno fare chiarezza sui dati di Bilancio di Assodirbank. L'attuale liquidità ammonta a 520.000 euro (400/m in polizze 100/m in fondi e 20/m c/c); la gestione 2021 chiuderà con un disavanzo di 138/m euro ca.a fronte di esborsi per 175/m euro ca. La gestione 2022 vedrà un disavanzo gestionale di 100/m euro senza alcun intervento a favore dei Soci, così come il successivo 2023 che vedrà alle stesse condizioni un disavanzo di 70/m euro ca.. Quindi se il residuo debito del mutuo ammonta a 310/m euro, significa che non siamo in grado di estinguerlo per mancanza dei fondi. Paiardi (chiede se l'accordo della prelazione del 50% sulla plusvalenza della vendita dell'immobile è tombale), Cassarà (Dircredito) e Cavenaghi confermano che l'accordo è stato tombale e liberatorio per entrambe le parti. Paganessi (dobbiamo venderlo / abbiamo speso 18/m euro per la sua rivalutazione / meglio aspettare il 2024 / eccessivo 3,5% di provvigione / no questo mandato a vendere-meglio affidarsi ad un avvocato / recesso troppo rigido), Chiodi (CEN – il mio parere è di andare avanti così come proposto), Garagiola (le nostre note a rettifica allegata al mandato sono state fatte da uno studio legale / ogni Socio che ha possibili acquirenti dovrebbe proporlo subito al Presidente Cavenaghi).*



Alle 12.08 il Presidente Cremona Vittorio, onde anticipare ulteriori uscite di delegati, pone in votazione il punto 5 dell'O.d.G. e, visto l'importanza della chiarezza chiama singolarmente i Delegati che hanno così votato:

C.T.	Favorevoli	Astenuti	Contrari
01	Claveri E, Saffiotti F, Vandoni G/Giarlo L.		
02	Guffanti R, Ventura G		Dolzini G, Boltri M.
03	Airaghi A, Faleschin P, Garagiola R, Marini M, Ramella F, Tesei P,		
04	Paganessi S,		Caprioli P, Crespi G, Taricco M/Scalabrin F
05			Frugoni B, Kirchmayr B/Barba A, Ferrari A Paiardi G
06	Cavenaghi G, Fliisi G, Goffetti F		
07	Bogoni G, Cattarossi L, Cremona V, De Domeneghi C, Menegoni A, Tagliapietra L, Taverna C, Zamengo I		
08	Masironi L, Minutolo M/Goi L, Pellacani C.		
09	Benelli S, Micale P/Barsotti L, Vasta S		
10	Cassarà A, Felicini C, Ibrido G		Santoro P

Assenti: Azzolina G (C.T. 3), Antognoli G (C.T. 9), Santini Paggi P (C.T. 10)

In grassetto i 5 Delegati che hanno dato delega.

Il Presidente Cremona Vittoria ricorda che, il punto dell'O.d.G., deve rispettare il dettato del punto 6.6 comma 2 dello Statuto "Deliberazioni dell'Assemblea" che riporta: **"Tuttavia, le deliberazioni relative alla modifica del presente Statuto, le deliberazioni concernenti la vendita di immobili e la costituzione di diritti reali sugli stessi, nonché quelle concernenti l'acquisto di beni immobili nonché l'assunzione di mutui ipotecari, sono prese con maggioranza non inferiore ai 2/3 dei Delegati presenti e votanti"**.

Considerando che i votanti sono 47 e che i 2/3 dei presenti ammonta a 31,33, porta il quorum approvazione ad un minimo di 32 Delegati favorevoli.

Il Presidente Cremona, dopo la chiamata singola, comunica l'esito della votazione:

**Delegati presenti      47 (42 presenti e 5 per delega)**  
**Delegati assenti        3**  
**Delegati contrari       12**  
**Delegati astenuti       0**  
**Delegati favorevoli    35**



Sede Legale Via Trieste 36 20013 MAGENTA (MI)  
Sedi Operative: via Cusani 10 20121 Milano MI e Commissione Elettorale Nazionale Via Carnovali 88 24126 BERGAMO  
Libro Verbali delle Assemblee dei Delegati

### ***L'Assemblea approva.***

*Il Presidente Cremona Vittorio fa presente che all'ultimo punto dell'O.d.G. non ci sono argomenti da trattare e, considerando l'urgenza di abbandonare l'incontro da parte di diversi Delegati, alle 12.18 dichiara chiusa l'Assemblea.*

*Il Segretario*

*Negri Sergio*

*Il Presidente dell'Assemblea*

*Cremona Vittorio*

*Delegati per la sottoscrizione del processo verbale:*

*Zamengo Italo*

*Tagliapietra Luigi*

*Il Presidente Assodirbank*

*Cavenaghi Gianfranco*



**Allegato su richiesta del Delegato Marini Mario (via mail)**

**Oggetto: assemblea odierna**

Mittente [mario marini](#)  
Destinatario [Segretario Assodirbank](#)  
Data Oggi 10:58 18 01 2022

## Allegati

- [nota assemblea gennaio 22- vendita immobile.docx \(~13 KB\)](#)Show options

Come richiesto invio la mia dichiarazione di voto. Cordiali saluti  
Mario Marini

Immobile via Cusani

Vorrei ribadire in questa sede che resto convinto che Assodirbank avrebbe interesse a ricercare l'affitto dell'immobile. Il tempo trascorso senza alcuna condivisione su tale ipotesi ed il relativo accumularsi di costi, oltre che di mancati ricavi, mi porta oggi ad esprimere il mio parere favorevole alla vendita. Non entro nei termini e nelle modalità, ritenendo che la complessità di una simile operazione richieda dedizione e competenza e che il Consiglio non possa far altro che assegnare l'incarico ad un operatore immobiliare professionale per il tramite di apposita commissione delegata ad hoc.

Mi preme tuttavia rimarcare quanto, ora ed a maggior ragione a valle della compravendita in oggetto, si renda opportuno che il Consiglio predisponga un dettagliato bilancio previsionale, adeguatamente supportato da regole che disciplinino modalità e motivazioni per autorizzare ogni sorta di spesa, e che queste siano sempre orientate alla soddisfazione degli scopi associativi. Detto bilancio previsionale dovrà essere sottoposto annualmente all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea.



**toscano** S.p.A.

CONFERIMENTO INCARICO  
VENDITA

SOCIETÀ INCARICATA: TOSCANO S.p.A. - SOCIETÀ A SOCIO UNICO - CAPITALE SOCIALE € 129.100,00 INT. VERS.  
SEDE LEG. VIA NOMETANA 90/92 ROMA - COD. FISC./PART. IVA/ N. ISCRIZ. REGISTRO IMPRESE DI ROMA 06853521000  
GIÀ ISCRITTA AL RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA AL N. 7712-1-3, ED OGGI AL R.E.A. ROMA 994793  
AMM.RE DELEGATO E LEGALE RAPPRESENTANTE SIG. RENATO MAFFEY.

Sede Milano: Ag. 1 - Via Pindemonte, 2 - 20129 - T. 02 795429 - CCIAA MI 1679187

**AVVERTENZA:** IL PRESENTE MODULO, IN FORMATO ELETTRONICO EDITABILE, VIENE UTILIZZATO DALL'AGENZIA IN LUOGO DI QUELLO CARTACEO ESCLUSIVAMENTE A CAUSA DELLE LIMITAZIONI IMPOSTE DAL GOVERNO PER L'EMERGENZA COVID-19 E SOLO PER IL PERIODO DI VIGENZA DELLE STESS. IL CLIENTE FARÀ PERVENIRE ALL'AGENZIA L'ORIGINALE SOTTOSCRITTO NON APPENA POSSIBILE.

SPETT.

 **toscano** S.p.A.

SOCIETÀ INCARICATA: TOSCANO S.P.A. - SOCIETÀ A SOCIO UNICO - CAPITALE SOCIALE € 129.100,00 INT. VERS. SEDE LEG. VIA NOMETANA 90/92 ROMA - COD. FISC./PART. IVA/ N. ISCRIZ. REGISTRO IMPRESE DI ROMA 06853521000 GIÀ ISCRITTA AL RUOLO AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA AL N. 7712-1-3, ED OGGI AL R.E.A. ROMA 994793 AMM.RE DELEGATO E LEGALE RAPPRESENTANTE SIG. RENATO MAFFEY.

Sede Milano: Ag. 1 - Via Pindemonte, 2 - 20129 - T. 02 795429 - CCIAA MI 1679187

CONFERIMENTO INCARICO

OGGETTO: VENDITA

IL SOTTOSCRITTO **CAVENAGHI GIANFRANCO**

NATO A **LIVRAGA** IL **05/04/1951** C.F. **CVNGFR51D05E627Y**  
RESIDENTE IN **VIA FELICE CAVALLOTTI 34, PIADENA DRIZZONA (CR) , 26034** TEL. **3487126315**  
E-MAIL **PRESIDENTE@ASSODIRBANK.EU** PEC \_\_\_\_\_

(INDICARE IN CASO DI SOCIETÀ E/O ENTI COLLETTIVI IN GENERE)

NELLA QUALITÀ DI **PRESIDENTE** DELLA **ASSODIRBANK, sede in BERGAMO, P.IVA 80199030588**

CONFERISCE AL SOGGETTO SOPRA INTESTATO, DI SEGUITO INDICATO QUALE "AGENZIA INCARICATA", L'INCARICO A PROMUOVERE E PROCURARE LA VENDITA DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' \_\_\_\_\_ DELL'IMMOBILE DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTO:

### DICHIARAZIONI DEL CONFERENTE L'INCARICO

#### • DESCRIZIONE IMMOBILE

IMMOBILE SITO IN: COMUNE **MILANO** PROVINCIA **MI**  
VIA/PIAZZA **CUSANI** N° **10** SCALA \_\_\_\_\_ PIANO **2** INTERNO \_\_\_\_\_  
DESCRIZIONE **IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 349 PARTICELLA 33 SUBALTERNO 83**

• PROPRIETÀ' INTESTATA A **ASSODIRBANK con sede in BERGAMO** \_\_\_\_\_

• VISITE  CONSEGNA CHIAVI ENTRO IL \_\_\_\_\_  GIORNI ED ORARI DI DISPONIBILITÀ \_\_\_\_\_

• PROVENIENZA  COMPRAVENDITA  SUCCESSIONE  DONAZIONE  ALTRO \_\_\_\_\_

• ALTRE INFORMAZIONI  GARANTITO LIBERO ALL'ATTO NOTARILE DA PERSONE E COSE ED ATTUALMENTE \_\_\_\_\_

LOCATO AL SIG./SOC. \_\_\_\_\_ (TEL. \_\_\_\_\_)  
AL CANONE MENSILE DI € \_\_\_\_\_ CON CONTRATTO USO \_\_\_\_\_ SCADENZA CONTRATTO \_\_\_\_\_

GRAVATO DA MUTUO: BANCA **UNICREDIT** CAPITALE RESIDUO CIRCA € **300.000,00**

DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE PER CONSENTIRNE LA REGOLARE VENDITA L'IMMOBILE DOVRÀ ESSERE

• CONFORME ALLE NORMATIVE EDILIZIE, URBANISTICHE E CATASTALI

• LIBERO DA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

• LIBERO DA GRAVAMI, VINCOLI, SERVITÙ, ETC., COSÌ COME DA DEBITI E GIUDIZI RELATIVI A RAPPORTI AD ESSO INERENTI (CONDOMINIALI, FISCALI, ETC.)

EVENTUALI PRECISAZIONI DEL CONFERENTE L'INCARICO

### MODALITÀ DI VENDITA

#### • PREZZO

PREZZO RICHIESTO € \_\_\_\_\_ ( **VEDI ALLEGATO "A"** \_\_\_\_\_ ),  
DA REGOLARE COME SEGUE

#### • MODALITÀ DI PAGAMENTO RICHIESTE

1) **QUANTO AL 20% DEL PREZZO**, A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA, DA VERSARE CON ASSEgni INTESTATI ALLA PROPRIETÀ' IN OCCASIONE DELLA STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE, CHE SI TERRÀ PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA INCARICATA ENTRO E NON OLTRE 30 (TRENTA) GIORNI DALLA ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO;

2) **QUANTO AL SALDO PREZZO**, ALLA DATA FISSATA PER IL ROGITO, IN ASSEgni CIRCOLARI E/O CON L'INTERVENTO DI UN ISTITUTO BANCARIO O FINANZIARIO, ALLE CONDIZIONI STABILITE DA QUEST'ULTIMO.

L'ATTO NOTARILE VERRÀ STIPULATO PRESSO LO STUDIO NOTARILE SCELTO DA PARTE ACQUIRENTE, ENTRO 120 (CENTOVENTI) GIORNI DAL VERSAMENTO DELLA SOMMA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1).

LE SPESE RELATIVE, CONNESSE E DIPENDENTI SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

IL POSSESSO ATTIVO E PASSIVO DELL'IMMOBILE PASSERÀ IN FAVORE DELL'ACQUIRENTE ALLA DATA DELL'ATTO NOTARILE.

L'EVENTUALE MUTUO RESIDUO GRAVANTE SULL'IMMOBILE DOVRÀ ESSERE ESTINTO A CURA E SPESE DELLA PARTE VENDITRICE ALLA DATA DI STIPULA DELL'ATTO NOTARILE.

GLI EVENTUALI GRAVAMI, COME SOPRA INDICATI, DOVRANNO ESSERE COMUNQUE TEMPESTIVAMENTE RISOLTI AL FINE DI PERMETTERE LA REGOLARE CONCLUSIONE DELLA COMPRAVENDITA.

**AVVERTENZA: IL PRESENTE MODULO, IN FORMATO ELETTRONICO EDITABILE, VIENE UTILIZZATO DALL'AGENZIA IN LUOGO DI QUELLO CARTACEO ESCLUSIVAMENTE A CAUSA DELLE LIMITAZIONI IMPOSTE DAL GOVERNO PER L'EMERGENZA COVID-19 E SOLO PER IL PERIODO DI VIGENZA DELLE STESSA. IL CLIENTE FARÀ Pervenire ALL'AGENZIA L'ORIGINALE SOTTOSCRITTO NON APPENA POSSIBILE.**

## CONDIZIONI DI INCARICO

### A) COMPENSO PER L'AGENZIA INCARICATA

IL CONFERENTE L'INCARICO RICONOSCE ESPRESSAMENTE IN FAVORE DELL'AGENZIA INCARICATA UN COMPENSO PARI A:

€ \_\_\_\_\_ ( **TRE VIRGOLA CINQUE PER CENTO** ) + IVA.

TALE COMPENSO MATURERÀ AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DELL'AFFARE E VERRÀ VERSATO COMUNQUE NON OLTRE LA DATA FISSATA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE.

IL COMPENSO SARÀ COMUNQUE DOVUTO ANCHE LADDOVE LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE AVVENGA CON SOGGETTI INDIRIZZATI ALL'ACQUISTO TRAMITE L'OPERATO DELL'AGENZIA INCARICATA SUCCESSIVAMENTE ALLA SCADENZA DELL'INCARICO O ALL'EVENTUALE RECESSO DEL CONFERENTE L'INCARICO; A TAL FINE, AL TERMINE DEL PRESENTE INCARICO, VERRÀ INVIATA APPOSITA LISTA DEI CLIENTI.

IL COMPENSO, LADDOVE CALCOLATO IN PERCENTUALE, DOVRÀ ESSERE CONTEGGIATO SUL PREZZO COSÌ COME STABILITO NEL PRESENTE INCARICO OVVERO SU QUELLO EVENTUALMENTE DIVERSO ESPRESSAMENTE CONCORDATO.

ANCHE IN CASO DI MANCATA CONCLUSIONE DELL'AFFARE, DOVRÀ COMUNQUE ESSERE RICONOSCIUTO DA PARTE DEL CONFERENTE L'INCARICO UN COMPENSO IN FAVORE DELL'AGENZIA INCARICATA PER AVERE QUESTA IMPEGNATO LA PROPRIA ORGANIZZAZIONE NELLA RICERCA DEL TERZO INTERESSATO ALL'AFFARE, NEI SEGUENTI CASI:

**A/1) MANCATA ACCETTAZIONE NEL PERIODO DI INCARICO, IN ASSENZA DI GIUSTIFICATI MOTIVI GIURIDICAMENTE RILEVANTI, DI UNA PROPOSTA DI ACQUISTO CONFORME ALL'INCARICO STESSO. NEL CASO SUDDETTO, ESSENDOSI COMUNQUE PERVENUTI AD UN POSITIVO ESITO DELL'ATTIVITÀ SVOLTA DALL'AGENZIA INCARICATA, IL COMPENSO DOVUTO SARÀ**

- PARI AL 70 % + IVA DELLA PROVVISORIE CONCORDATA AL **PUNTO A**, NEL CASO IN CUI L'EVENTO AVVENGA ENTRO 2 (DUE) MESI DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO;

- PARI AL 80 % + IVA DELLA PROVVISORIE CONCORDATA AL **PUNTO A**, NEL CASO IN CUI L'EVENTO AVVENGA OLTRE 2 (DUE) MESI DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO;

**A/2) RECESSO (VEDI PUNTO E).**

### B) SCADENZA E RINNOVO INCARICO

IL PRESENTE INCARICO SI INTENDE CONFERITO CON DECORRENZA IMMEDIATA, SINO ALLA DATA DEL 31/12/2022.

IN MANCANZA DI ESPRESSA DISDETTA, CHE DOVRÀ Pervenire ALMENO 15 (QUINDICI) GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA, LO STESSO SI INTENDERÀ TACITAMENTE RINNOVATO, PER UNA SOLA VOLTA, ALLE STESSA CONDIZIONI, PER UN PERIODO DI TEMPO PARI AL PRIMO.

AVVISATO IN FORMA SCRITTA DALL'AGENZIA INCARICATA ENTRO 10 (DIECI) GIORNI DALL'AVVENUTO RINNOVO, IL CONFERENTE L'INCARICO POTRÀ REVOCARE LA CLAUSOLA DI ESCLUSIVA, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, MEDIANTE ANALOGA COMUNICAZIONE DA INVIARSI ALL'AGENZIA INCARICATA ENTRO ULTERIORI 10 (DIECI) GIORNI DALLA RICEZIONE. RESTA SALVA LA FACOLTÀ DELL'AGENZIA INCARICATA, IN TAL CASO, DI SVINCOLARSI SENZA ADDEBITO ALCUNO DALL'INCARICO RICEVUTO.

### C) PROPOSTE DI ACQUISTO

L'AGENZIA INCARICATA È AUTORIZZATA A FAR SOTTOSCRIVERE DA EVENTUALI ASPIRANTI ACQUIRENTI PROPOSTE DI ACQUISTO RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO, CHE PROVVEDERÀ A COMUNICARE TEMPESTIVAMENTE AL CONFERENTE L'INCARICO.

L'AGENZIA INCARICATA NON È TENUTA A RICEVERE E/O COMUNICARE PROPOSTE DI ACQUISTO NON PRESENTATE IN FORMA SCRITTA.

IL CONFERENTE L'INCARICO SI IMPEGNA A COMUNICARE L'ACCETTAZIONE PROPRIA O, SE PERSONA DIVERSA, DEL/I PROPRIETARIO/I DELL'IMMOBILE, ENTRO I TERMINI DI IRREVOCABILITÀ PREVISTI NELLA PROPOSTA.

L'AGENZIA INCARICATA DA PARTE SUA SI IMPEGNA DI CONSEGUENZA A DARE TEMPESTIVA NOTIZIA AL PROPONENTE ACQUIRENTE DELL'EVENTUALE ACCETTAZIONE DA PARTE DELLA PROPRIETÀ.

EVENTUALI PROPOSTE NON CONFORMI AL PRESENTE INCARICO POTRANNO ESSERE COMUNQUE SOTTOPOSTE AL CONFERENTE L'INCARICO, IL QUALE RESTERÀ PERÒ LIBERO DI VALUTARLE, IMPEGNANDOSI UNICAMENTE A FORNIRE UNA RISPOSTA SCRITTA IN MERITO ALLA EVENTUALE ACCETTAZIONE O MENO DELLE MEDESIME.

### D) ESCLUSIVA E PENALE

A TUTELA DELLA TRASPARENZA DELLE TRATTATIVE DI COMPRAVENDITA CONDOTTE CON I CONSUMATORI INTERESSATI ALL'IMMOBILE, NEI CONFRONTI DEI QUALI DEVE ESSERE TUTELATO IL DIRITTO A NEGOZIARE CON UN UNICO INTERLOCUTORE, MA ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLE PRESTAZIONI POSTE A CARICO DELL'AGENZIA INCARICATA (**PUNTO F**), E SOPRATTUTTO AD EVITARE CHE LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE STESSO POSSA RISULTARE ALTERATA E DANNEGGIATA DA UNA PLURIMA E DISOMOGENEA ESPOSIZIONE SUL MERCATO, IL PRESENTE INCARICO DEVE INTENDERSI CONFERITO IN VIA ESCLUSIVA IN FAVORE DELL'AGENZIA INCARICATA.

IL CONFERIMENTO A TERZI DI ANALOGO INCARICO PER IL MEDESIMO IMMOBILE, SIA PURE VENGANO INDICATI PREZZO, TERMINI E/O MODALITÀ DI COMPRAVENDITA DIVERSI, NONCHÈ LA VENDITA PER PROPRIO CONTO NEL PERIODO DI INCARICO, COSTITUIRÀ INADEMPIMENTO AL PRESENTE ACCORDO NEI CONFRONTI DELL'AGENZIA INCARICATA.

IL SUDDETTO INADEMPIMENTO ESPORRÀ IL CONFERENTE L'INCARICO AL PAGAMENTO DI UNA PENALE PARI AL 70% DELLA PROVVISORIE CONCORDATA AL **PUNTO A**.

### E) RECESSO

AL CONFERENTE L'INCARICO, SEMPRE CHE NON SIA STATA GIÀ DEBITAMENTE COMUNICATA UNA PROPOSTA DI ACQUISTO CONFORME ALLE CONDIZIONI DI VENDITA, È ATTRIBUITA LA FACOLTÀ DI RECEDERE ANTICIPATAMENTE DAL PRESENTE CONTRATTO, FATTO SALVO IL RICONOSCIMENTO DI UN COMPENSO IN FAVORE DELL'AGENZIA INCARICATA PER AVERE QUESTA IMPEGNATO LA PROPRIA ORGANIZZAZIONE NELLA RICERCA DEL TERZO INTERESSATO ALL'AFFARE.

L'IMPORTO DI TALE COMPENSO AUMENTERÀ CON IL DECORRERE DELL'INCARICO STESSO, ED IN PARTICOLARE CORRISPONDERÀ:

- AD UNA SOMMA PARI AL 70 % + IVA DELLA PROVVISORIE CONCORDATA AL **PUNTO A** IN CASO DI RECESSO ESERCITATO ENTRO IL SECONDO MESE;

- AD UNA SOMMA PARI AL 80 % + IVA DELLA PROVVISORIE CONCORDATA AL **PUNTO A** IN CASO DI RECESSO ESERCITATO OLTRE IL SECONDO MESE E SINO ALLA DATA DI SCADENZA DEL PRESENTE CONTRATTO.

LE PARTI CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE DOVRÀ INTENDERSI QUALE VOLONTÀ DI RECESSO, CON LE CONSEGUENZE COME SOPRA PREVISTE, ANCHE IL REITERATO RIFIUTO DA PARTE DEL CONFERENTE L'INCARICO A CONSEGNARE TEMPESTIVAMENTE LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA ED INDISPENSABILE ALLA COMPRAVENDITA OVVERO A CONSENTIRE LE VISITE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO CON LE MODALITÀ CONCORDATE, IN ASSENZA DI GIUSTIFICATI MOTIVI GIURIDICAMENTE RILEVANTI.

SARÀ INVECE POSSIBILE PER IL CONFERENTE L'INCARICO RECEDERE SENZA ADDEBITO ALCUNO, SIA IN PRESENZA DI MOTIVI OSTATIVI GIURIDICAMENTE RILEVANTI E NON ADDEBITABILI A COLPA E/O FATTO DEL CONFERENTE L'INCARICO STESSO, SIA NEL CASO IN CUI PER QUALSIVOGLIA MOTIVO DOVESSE VENIR MENO IL RAPPORTO DI AFFILIAZIONE/FRANCHISING TRA L'AGENZIA INCARICATA E LA GRUPPO TOSCANO S.P.A.; IN TAL CASO L'AGENZIA INCARICATA DOVRÀ PROVVEDERE A DARNE IMMEDIATA COMUNICAZIONE AL CONFERENTE L'INCARICO.

### F) PRESTAZIONI DELL'AGENZIA INCARICATA

IN CONSIDERAZIONE DELL'ESCLUSIVA RILASCIATA, L'AGENZIA INCARICATA SI IMPEGNA A PROPRIA CURA E SPESE, TRAMITE LA PROPRIA ORGANIZZAZIONE E PER TUTTA LA DURATA DEL PRESENTE CONTRATTO, A PROMUOVERE LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI CUI SOPRA, ED IN PARTICOLARE A:

- CURARNE LA PUBBLICITÀ SU GIORNALI, PERIODICI SPECIALIZZATI E/O SITI WEB, CON LE MODALITÀ RITENUTE COMMERCIALMENTE PIÙ OPPORTUNE PER IL BUON ESITO DELL'INCARICO CONFERITO;

- INSERIRE LA PUBBLICITÀ RELATIVA ALL'IMMOBILE SIA SULLA PUBBLICAZIONE "TOSCANO CASE" CHE SUL SITO INTERNET WWW.TOSCANO.IT;

- GARANTIRE, DURANTE GLI ORARI DI APERTURA DELL'AGENZIA, UN SERVIZIO DI SEGRETERIA IN GRADO DI FORNIRE AGLI INTERESSATI OGNI INFORMAZIONE SULL'IMMOBILE IN VENDITA;

- FORNIRE AL CONFERENTE L'INCARICO AGGIORNAMENTI SULL'ATTIVITÀ ESPLETATA E L'ESISTENZA E/O ANDAMENTO DI EVENTUALI TRATTATIVE IN CORSO;

- ACCOMPAGNARE TRAMITE PROPRI INCARICATI TUTTI I CLIENTI INTERESSATI A VISITARE L'IMMOBILE;

- FORNIRE ASSISTENZA, ANCHE LOGISTICA, PER LA SOTTOSCRIZIONE DEGLI ATTI NECESSARI;

FATTO SALVO IL DIRITTO AL COMPENSO EVENTUALMENTE DOVUTO, L'AGENZIA INCARICATA, SEMPRE IN CONSIDERAZIONE DELL'ESCLUSIVA RILASCIATA, RINUNZIA INOLTRE ESPRESSAMENTE AL RIMBORSO PREVISTO IN PROPRIO FAVORE DALL'ART.1756 C.C., ASSUMENDOSI IN PROPRIO OGNI SPESA RELATIVA ALLA PROMOZIONE DELL'IMMOBILE, CHE RIMARRÀ TOTALMENTE A PROPRIO CARICO ANCHE IN CASO DI MANCATA CONCLUSIONE DELL'AFFARE.

**AVVERTENZA:** IL PRESENTE MODULO, IN FORMATO ELETTRONICO EDITABILE, VIENE UTILIZZATO DALL'AGENZIA IN LUOGO DI QUELLO CARTACEO ESCLUSIVAMENTE A CAUSA DELLE LIMITAZIONI IMPOSTE DAL GOVERNO PER L'EMERGENZA COVID-19 E SOLO PER IL PERIODO DI VIGENZA DELLE STESS. IL CLIENTE FARÀ Pervenire ALL'AGENZIA L'ORIGINALE SOTTOSCRITTO NON APPENA POSSIBILE.

### G) RESPONSABILITÀ

IL CONFERENTE L'INCARICO SI ASSUME OGNI RESPONSABILITÀ NEI CONFRONTI DELL'AGENZIA INCARICATA IN MERITO ALLA VERIDICITÀ E COMPLETEZZA DEI DATI E DELLE INFORMAZIONI RELATIVI ALL'IMMOBILE DI CUI AL PRESENTE INCARICO, VOLENDOSENE RITENERE IN CASO CONTRARIO RESPONSABILE E RISPONDENDONE AI SENSI DI LEGGE PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO PROVOCATO.

### H) INTERSCAMBIO

L'AGENZIA INCARICATA, AFFILIATA AL FRANCHISING GRUPPO TOSCANO OPERANTE A LIVELLO NAZIONALE, POTRÀ FAR SUBENTRARE IN TUTTI I RAPPORTI NASCENTI DAL PRESENTE INCARICO, PER UNA MIGLIORE GESTIONE DELLO STESSO, ALTRA AGENZIA ADERENTE AL MEDESIMO FRANCHISING, EVENTUALMENTE COMPETENTE PER TERRITORIO.

IL CONFERENTE L'INCARICO, PREVENTIVAMENTE INFORMATO, POTRÀ RIFIUTARE, A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO, TALE PASSAGGIO DI COMPETENZE MEDIANTE RACCOMANDATA A.R. DA INVIARSI ENTRO 7 (SETTE) GIORNI DALLA RICEZIONE DELLA COMUNICAZIONE.

RESTA SALVA LA FACOLTÀ DELL'AGENZIA INCARICATA, IN TAL CASO, DI SVINCOLARSI SENZA ADDEBITO ALCUNO DALL'INCARICO RICEVUTO, ANCHE SE GIÀ ACCETTATO.

### I) PUBBLICITÀ

L'AGENZIA INCARICATA È AUTORIZZATA A PUBBLICIZZARE L'IMMOBILE CON LE MODALITÀ, LA DESCRIZIONE ED IL PREZZO PIÙ OPPORTUNI AL FINE DI OTTENERE LA REALIZZAZIONE DELL'AFFARE COSÌ COME RICHIESTO.

IL CONFERENTE L'INCARICO PRESTA ALTRESÌ IL PROPRIO CONSENSO ALLA PUBBLICAZIONE DI IMMAGINI FOTOGRAFICHE DELL'IMMOBILE A SCOPO PUBBLICITARIO.

### J) COMUNICAZIONI

OGNI COMUNICAZIONE AVVERRÀ ALL'INDIRIZZO COME SOPRA INDICATO DAL SOTTOSCRITTORE DEL PRESENTE INCARICO, DA CONSIDERARSI QUALE DOMICILIO ELETTO AI FINI DI OGNI ULTERIORE AVVISO.

### K) VARIE

L'ALLEGATO "A" SI CONSIDERA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE INCARICO.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

L'AGENZIA INCARICATA SI RISERVA LA FACOLTÀ DI ACCETTARE IL PRESENTE INCARICO.

\_\_\_\_\_ Lì \_\_\_\_\_ FIRMA

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 C.C. VENGONO SPECIFICAMENTE APPROVATE PER ISCRITTO, DAL SOTTOSCRITTO, LE CLAUSOLE: A/1, A/2) ULTERIORI CASI DI RICONOSCIMENTO DI UN COMPENSO IN FAVORE DELL'AGENZIA INCARICATA; B) TACITO RINNOVO DELL'INCARICO; D) ESCLUSIVA E PENALE; E) CORRISPETTIVO DEL RECESSO; H) POSSIBILITÀ DI RECESSO DELL'AGENZIA INCARICATA IN CASO DI MANCATA ACCETTAZIONE DELL'INTERSCAMBIO.

\_\_\_\_\_ Lì \_\_\_\_\_ FIRMA

## INFORMATIVA EX ART. 49, CO. 1, DEL D. LGS. 206/2005 (CODICE DEL CONSUMO)

IL SOTTOSCRITTO CAVENAGHI GIANFRANCO

### DICHIARA

- DI AVER RICEVUTO L'INFORMATIVA EX ART. 49, CO. 1, DEL D. LGS. 206/2005 (CODICE DEL CONSUMO)
- CHE IL CONTRATTO È STATO STIPULATO:  NEI LOCALI COMMERCIALI  FUORI DAI LOCALI COMMERCIALI

E CHIEDE DI DARE IMMEDIATA ESECUZIONE AL CONTRATTO

\_\_\_\_\_ FIRMA

## CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI EX ART.7 DEL GDPR UE 2016/679

IL SOTTOSCRITTO CAVENAGHI GIANFRANCO

### DICHIARA

- DI AVER LETTO E COMPRESO L'INFORMATIVA DI CUI ALL'ART. 13 DEL GDPR UE 2016/679 RESA DALLA GRUPPO TOSCANO S.P.A., TITOLARE DEL TRATTAMENTO;
- DI AVER PRESO ATTO DEI DIRITTI CHE LA LEGGE RISERVA ALL'INTERESSATO;

### E PRESTA IL CONSENSO

1. ALL'INVIO, IN FORMA CARTACEA E/O TELEMATICA E/O TELEFONICA, DI COMUNICAZIONI COMMERCIALI RELATIVE AI SERVIZI OFFERTI DALLE SOCIETÀ DEL GRUPPO TOSCANO, ATTIVITÀ ED EVENTI PROMOSSI DALLE STESS, QUESTIONARI, INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO, RILEVAZIONI DELLA SODDISFAZIONE DELLA CLIENTELA SULLA QUALITÀ DEI SERVIZI RESI E SULL'ATTIVITÀ SVOLTA,

SÌ  
 NO \_\_\_\_\_ FIRMA

2. ALL'INVIO, IN FORMA CARTACEA E/O TELEMATICA, DI NEWSLETTER RELATIVE AD EVENTI E SERVIZI DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO TOSCANO

SÌ  
 NO \_\_\_\_\_ FIRMA

(I CONSENSI SONO FACOLTATIVI)

IL SOTTOSCRITTO CAVENAGHI GIANFRANCO

### DICHIARA

- DI AVER LETTO E COMPRESO L'INFORMATIVA DI CUI ALL'ART. 13 DEL GDPR UE 2016/679 RESA DALLA TOSCANO S.P.A., TITOLARE DEL TRATTAMENTO;
- DI AVER PRESO ATTO DEI DIRITTI CHE LA LEGGE RISERVA ALL'INTERESSATO;

### E PRESTA IL CONSENSO

1. ALL'INVIO, IN FORMA CARTACEA E/O TELEMATICA E/O TELEFONICA, DI COMUNICAZIONI COMMERCIALI RELATIVE AI SERVIZI OFFERTI, ATTIVITÀ ED EVENTI PROMOSSI, QUESTIONARI, INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO, RILEVAZIONI DELLA SODDISFAZIONE DELLA CLIENTELA SULLA QUALITÀ DEI SERVIZI RESI E SULL'ATTIVITÀ SVOLTA,

SÌ  
 NO \_\_\_\_\_ FIRMA

2. ALL'INVIO, IN FORMA CARTACEA E/O TELEMATICA, DI NEWSLETTER

SÌ  
 NO \_\_\_\_\_ FIRMA

(I CONSENSI SONO FACOLTATIVI)

## **ALLEGATO "A" DELL'INCARICO N° IVD – AA 19713 - T**

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria di primo grado per effetto del contratto di mutuo ipotecario sottoscritto con Unicredit.

### **Modalità di vendita**

Il Prezzo richiesto per la vendita varia a seconda che l'atto definitivo di compravendita sia sottoscritto in data antecedente o posteriore al 1 gennaio 2024.

### **Ipotesi A – rogito entro il 31 dicembre 2023**

Nel caso in cui l'atto definitivo di compravendita debba / possa essere celebrato entro il 1 gennaio 2024 il prezzo della compravendita non potrà essere inferiore a euro **1.592.500,00**.

In tal caso le modalità di pagamento richieste sono:

- a) 20% del prezzo a titolo di caparra confirmatoria da versare con assegni intestati alla proprietà in occasione della stipula del contratto preliminare che si terrà presso gli uffici dell'agenzia incaricata entro e non oltre trenta 30 giorni dall'accettazione della proposta di acquisto;
- b) saldo prezzo alla data fissata per il rogito da corrispondere a mezzo assegni circolari.

L'atto notarile verrà stipulato presso lo studio notarile scelto da parte acquirente entro e non oltre 120 giorni dal versamento della somma di cui al precedente punto a).

Le spese di tale atto saranno a carico di parte acquirente.

Gli oneri fiscali e ogni ulteriore onere accessorio sul prezzo di compravendita come sopra indicato sono a carico di parte acquirente.

Il possesso attivo e passivo dell'immobile passerà in favore dell'acquirente alla data dell'atto notarile.

Il mutuo residuo gravante sull'immobile sarà estinto a cura e spese della parte venditrice entro la data di stipula del contratto di compravendita.

### **Ipotesi B – rogito dopo il 1 gennaio 2024**

Nel caso in cui l'atto definitivo di compravendita debba / possa essere celebrato dopo il 1 gennaio 2024 il prezzo della compravendita non potrà essere inferiore a euro **1.360.000,00**.

In tal caso l'offerta d'acquisto dovrà essere formulata alle seguenti condizioni:

- a) versamento del 20% del prezzo a titolo di caparra confirmatoria da versare con assegni circolari intestati alla proprietà in occasione della stipula del contratto preliminare di compravendita da effettuarsi entro e non oltre 30 giorni dalla accettazione della proposta;
- b) Il contratto preliminare dovrà essere stipulato con atto pubblico trascritto
- c) gli oneri anche fiscali discendenti dalla stipulazione del contratto preliminare saranno a carico di parte promissaria acquirente.
- d) Il saldo prezzo dovrà essere versato alla data fissata per il rogito in assegni circolari.

Nel caso in cui venga prevista la possibilità da parte del promissario acquirente di occupare l'immobile dopo la stipula del contratto preliminare di vendita e prima del contratto definitivo di compravendita, le spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione saranno a carico della parte promissaria acquirente, la quale dovrà versare alla proprietà una indennità di occupazione per tutto il periodo di detenzione dell'immobile fino al rogito. Tale indennità potrà essere scomputata dal prezzo definitivo della compravendita.

In tal caso la parte promissaria acquirente potrà detenere l'immobile senza apportare modificazioni; eventuali lavori, sia di ordinaria, che di straordinaria amministrazione dovranno essere preventivamente autorizzati dalla proprietà e saranno a esclusivo carico della parte promissaria acquirente, la quale non potrà pretendere alcun rimborso dalla parte promittente venditrice.

L'atto notarile dovrà essere stipulato presso il Notaio scelto da parte acquirente entro e non oltre il 31 marzo 2024, termine da considerarsi essenziale.

Le spese di tale atto saranno totalmente a carico di parte acquirente. Gli oneri fiscali e oneri accessori sul prezzo di compravendita sono a carico di parte acquirente

Il mutuo residuo gravante sull'immobile sarà estinto a cura e spese della parte venditrice entro la data di stipula del contratto di compravendita.

#### **Ulteriori note**

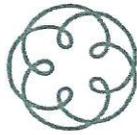
Con riferimento a quanto previsto al punto A "*compenso per l'agenzia incaricata*" e in particolare con riguardo a quanto previsto nel punto A1 si precisa che la mancata accettazione passibile di generare un compenso è relativa ad offerte di importi e contenuti riconducibili alle ipotesi A e B delle modalità di vendita di cui al precedente punto "Modalità di vendita".

....., .....

FIRMA:

.....

Gianfranco Cavenaghi



## C.M. DATA S.r.l. S.t.p.

*Dott. Morazzoni Gabriele*  
*Dott. Tabonis Maximilian*  
Revisori dei conti

*20028 San Vittore Olona (MI)*  
*Phone + 39 - 0331-517454*  
*fax + 39 - 0331-420048*  
*e.mail: [info@cmdatade.it](mailto:info@cmdatade.it)*

**Spett.le Assodirbank**  
**c.a. Presidente Gianfranco Cavenaghi.**

### **Rivalutazione beni di impresa: tra opportunità fiscali e tutela del patrimonio di impresa nel caso di perdite**

Un'importante misura per il rilancio dell'economia, prevista dal decreto di agosto, è sicuramente rappresentata dalla possibilità delle imprese di poter rivalutare, anche solo contabilmente, i propri beni, sia materiali che immateriali, con esclusione di quelli alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività di impresa, nonché le partecipazioni in società controllate e collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile costituenti immobilizzazioni finanziarie, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019. Una delle novità di questa legge di rivalutazione è rappresentata dalla possibilità di effettuare la rivalutazione distintamente per ciascun bene e non per categorie omogenee di beni, come sempre è stato previsto nelle precedenti versioni della medesima agevolazione. Il comma 2 dell'art. 110 del decreto 104 del 14 agosto 2020 diventa un efficace strumento di tax planning, in quanto permette di individuare, già nei bilanci 2020 nei quali la rivalutazione dovrà essere eseguita, con un'ottica di convenienza fiscale, i cespiti che dovranno essere rivalutati fiscalmente per azzerare la plusvalenza tassabile all'atto della loro cessione nel 2024. Mentre la deducibilità delle maggiori quote di ammortamento sui beni rivalutati hanno rilevanza fiscale già nel periodo di imposta 2021, influente per la vostra associazione, i maggiori valori dei cespiti, ai fini del calcolo della plusvalenza o minusvalenza, saranno riconosciuti non prima del periodo di imposta 2024 nell'ipotesi di loro cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa o al consumo personale o familiare dell'imprenditore. Quindi calandoci nel concreto, avendo voi un immobile patrimonio ai sensi dell'art. 90 del TUIR non va ammortizzato. Il valore di libro dell'immobile iscritto a libro cespiti e a bilancio, è di euro 759.688,00. Supponiamo che il valore di perizia dell'immobile sia di 1.360.000 mila euro, che l'associazione ha convenienza a rivalutare fiscalmente in quanto dovrà essere venduto nel 2024. L'imposta sostitutiva che la società pagherà per procedere alla rivalutazione fiscale dell'immobile è di euro 18.009,36  $(-759.688 + 1.360.000 - 600.312 \times 3\%)$ . Nel 2024 l'immobile rivalutato verrà venduto al prezzo di 1.360.000 mila euro scontando una plusvalenza tassabile di euro zero, e dunque un risparmio fiscale pari alla differenza tra la tassazione IRES/IRAP e l'imposta sostitutiva del 3% come di seguito:  $\text{Maggior valore } 600.312 \text{ mila} \times 24,9\% (= \text{IRES/IRAP } 27,9\% - \text{Imposta sostitutiva } 3\%) = \text{euro } 149.477,68 \text{ risparmio fiscale}$ .

L'imposta sostitutiva è pagabile in tre annualità.

Qualora intendiate alienare l'immobile prima del 2024 e ottenere il risultato analogo a quanto sopra esposto, ovvero 1.360.000,00, il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a euro 1.592.500.

Al netto delle imposte incassereste euro  $(1.592.500 - 759.688) = 832.812 * 27,9\% = 232.354 = 1.360.146$  netto incassato. Si ricorda infine che la plusvalenza è tassabile pro quota nei quattro esercizi successivi.

Milano 20.12.2021.

Morazzoni Dr. Gabriele