

REP. 14.235/2205

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

(Ai sensi dell'art.28 della legge 8 agosto 1977 n.513 modificato ed integrato dall'art.52 della Legge 5 agosto 1978, n. 457)

Con la presente scrittura privata intervenuta oggi in Brindisi, tra i sottoscritti:

1) DELL'ANNO Pietro, avvocato, nato a Fasano il 20 luglio 1939 e domiciliato, per la carica, presso lo IACP di Brindisi Via Casimiro n.27, il quale interviene e stipula questo atto non in proprio, ma per conto ed in rappresentanza dell'Istituto Autonomo Case Popolari per la provincia di Brindisi - via G. B. Casimiro n.27 - (codice fiscale n. 00061820742), nella sua qualità di Presidente, legale rappresentante del nominato Istituto, a ciò autorizzato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Regione Puglia n. 3 in data 5.1.1990 che in copia autentica é allegata sub A) ad atto Notaio De Laurentiis di Ostuni del 15.5.1990 repertorio n. 10122, reg. a Ostuni il 22.5.1990 al n. 242, ed in forza di delibera n. 6494 del 5.10.1988 e delibera n. 6700 del 13.12.1988 che al presente si allegano rispettivamente sub A) e B).

2) Melpignano Giuseppe, nato il 6 luglio 1955 ad Ostuni ove risiede a via Onofrio Solari n. 20 il quale, in forza di procura speciale ricevuta dal Notaio De Laurentiis di Ostuni in data 4.12.1990, rep. 13346, che al presente si allega sub C), interviene in quest'atto nel nome ed interesse quale procuratore di:

MELPIGNANO Angelo, pensionato, nato il 19 aprile 1918 ad Ostuni ove domicilia a via Tamburrini n. 7/5 (cf: MLP NGL 18D19 G187Y), coniugato ed in comunione dei beni.

PREMESSO

- che il rappresentato Melpignano Angelo é assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica compreso nel fabbricato sito nel Comune di Ostuni che in seguito verrà meglio descritto;

- che lo stesso ha presentato in data 08.08.88 domanda per ottenere la cessione in proprietà dell'alloggio predetto;

- che il prezzo di cessione dell'alloggio dev'essere determinato ai sensi dell'art. 28 della L.8.8.1977 n. 513, modificato ed integrato dagli articoli 28 e 29 della L. 5.8.1978 n. 457;

- che in pendenza della valutazione definitiva dell'alloggio da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, l'Istituto alienante, ai sensi del citato articolo é autorizzato a stipulare un contratto preliminare di vendita sulla base di un prezzo provvisorio, stabilito mediante valutazione per campione;

- che, nella determinazione di tale prezzo provvisorio si é tenuto conto di quanto previsto in materia di riduzione dagli articoli 28 della L.8.8.1977 n. 513, e 52 della L. 5.8.1978 n. 457.

UFFICIO REGISTRO - OSTUNI

Registrato a Ostuni il 5 FEB. 1991

al N. 88 Serie IV

esatte Lire Duecentotrentamila (203.000)

IL DIRETTORE

(Abbatepaolo d.ssa Maria)

Abbatepaolo



51

Tutto quanto innanzi premesso, con il presente atto si conviene e stipula quanto appresso:

ART. 1) L'Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Brindisi, come sopra rappresentato, ed in appresso più brevemente denominato "Istituto", promette di vendere, ai sensi dell'art. 28 della L.8.8.1977 n. 513, modificato ed integrato dall'art. 52 della L. 5.8.1978 n. 447, al signor Melpignano Angelo, in prosiegua più brevemente denominato "promittente", che, a mezzo del suo procuratore, promette di acquistare per se, i suoi eredi ed aventi causa, l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Ostuni alla via Tamburrini n.7/5, al secondo piano, e ivi distinto col numero interno 5, composto da n. tre vani utili ed accessori, ed un locale cantinato distinto dal n. interno 5, il tutto parti a n. 5,5 vani virtuali, oltre la proprietà "pro quota" e l'uso in comune delle cose indivise; l'alloggio confina a con detta via da tre lati e beni Lato Antonio, il locale cantinato confina con cantinato int. 4, cantinato int. 6 e corridoio condominiale. L'alloggio e cantinato di che trattasi é segnato nel N.C.E.U. del Comune di Ostuni alla partita 6346, ditta Istituto Autonomo per le Case Popolari, fol. 89, p.lla 325/5, Contrada Malandrino, p.2°, categ. A/3 di 2°, v. 5,5, rcf. 814.

Il tutto come risulta meglio dalle planimetrie che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti al presente atto si allegano sub D).

L'appartamento sarà venduto allo stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, senza obbligo da parte dell'Istituto di ulteriori opere di ultimazione e migliorie e non potrà essere destinato ad uso diverso dell'abitazione. Il promittente, a mezzo del suo procuratore, dichiara di avere perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e di ricevere l'immobile, con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizione in cui si trova, senza veruna garanzia per vizi occulti.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, l'Istituto dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui al presente contratto sono state iniziate in data anteriore al 1967, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa in data odierna che al presente atto si allega sub E) per formarne parte integrante.

ART. 2) Il valore venale dell'alloggio, mediante valutazione per campione, stabilito secondo quanto previsto dall'art. 29 della L.8.8.1977 n. 513 viene provvisoriamente determinato in £. SEIMILIONI CENTOSETTANTAQUATTROMILA (6.174.000), per cui, applicando le detrazioni soggettive prevista dall'art. 28 della L.8.8.1977 n. 513, modificato dall'art. 52 della



L. 5.8.1978 n. 457, il prezzo di cessione viene provvisoriamente fissato in £. 8.820.000

ART. 3) Il prezzo di cui al precedente art. 2, scontato nella misura di legge del 30% oltre l'IVA nella misura del 4% come per legge, è stato già corrisposto dalla promittente all'Istituto come risulta dalla ricevuta n. 18 del 29.05.89

rilasciata dal servizio amministrazione dell'Istituto.

ART. 4) Dopo che l'Ufficio Tecnico Erariale avrà proceduto alla definitiva determinazione del valore venale dell'alloggio, l'Istituto darà comunicazione alla promittente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedire nel domicilio da essa eletto nel successivo art. 13 del prezzo definitivo al netto di tutte le riduzioni di legge. La promittente si obbliga sin d'ora alla stipulazione del contratto definitivo di vendita entro i termini che le saranno comunicati dall'Istituto ed al pagamento del prezzo come sopra determinato.

ART. 5) Qualora, prima della stipulazione del contratto definitivo di vendita dovessero intervenire modificazioni nella vigente normativa di legge in base alla quale si stipula il presente contratto, l'Istituto stipulerà con la promittente il contratto definitivo di vendita applicando la nuova normativa. In questo caso il conguaglio tra il dovuto ed il versato verrà effettuato prima della stipula e con le modalità stabilite dall'Istituto.

ART. 6) Salvo causa di forza maggiore, la promittente che non verserà entro il termine che le verrà comunicato dall'Istituto le maggiori somme da essa dovute in base al conteggio UTE o che non addiverrà alla stipula del contratto definitivo di vendita nel termine che le verrà pure fissato dall'Istituto stesso, decadrà dal diritto alla cessione in proprietà, con conseguente risoluzione ad ogni effetto del presente contratto. Essa avrà diritto alla sola restituzione delle somme versate, senza alcun interesse e con deduzione di quanto da lei dovuto a titolo di canone di locazione.

ART. 7) Prima della stipulazione del contratto definitivo di vendita sarà effettuato il conguaglio tra quanto già corrisposto dalla promittente, in base al presente contratto, e quanto avrebbe dovuto corrispondere, sia a titolo di anticipo che di rate mensili, in base al prezzo definitivo.

Le maggiori somme dovute a conguaglio del prezzo da parte della promittente saranno gravate del tasso d'interesse del cinque per cento (5%) in caso di pagamento per contanti e del 5,50% o 6% in caso di pagamento rateale.

ART. 8) Con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data del presente contratto saranno a carico della promittente tutte le spese di amministrazione, assicurazione



e manutenzione tanto ordinaria che straordinaria, sia dell'alloggio promesso in vendita che delle parti comuni. — Da tale data saranno a carico della promittente anche tutte le spese relative ai servizi di pulizia ed illuminazione delle parti comuni, di riscaldamento ed altri servizi comuni, nonché quelle per imposte e tasse, erariali e/o locali e di ogni altro genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e le parti comuni dello stabile.

ART. 9) Qualora già costituito, la promittente entrerà a far parte del condominio stesso assumendo i diritti e gli obblighi previsti dal regolamento di condominio per gli altri condomini. Fino a che il condominio non sia stato, però, formalmente costituito, l'amministrazione dello stabile di cui fa parte l'alloggio oggetto del presente contratto, continuerà ad essere tenuta dall'Istituto venditore, al quale il promittente si impegna di corrispondere una quota mensile provvisoria per spese di amministrazione e servizi vari suscettibile di variazioni annuali.

Dalla data della formale costituzione del condominio, l'amministrazione e gestione dello stabile, nel quale è compreso l'alloggio del presente contratto, passa al condominio stesso e da tale data le spese di cui al comma precedente saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dal promittente.

ART. 10) Sono vietate le modifiche, trasformazioni ed innovazioni sia dell'alloggio promesso in vendita e sue pertinenze che delle parti comuni del fabbricato.

ART. 11) Per un periodo di dieci anni dalla data di stipulazione del presente contratto e comunque fino a quanto non sarà stato pagato l'intero prezzo e stipulato il contratto definitivo di vendita, il promittente non potrà alienare, neppure parzialmente, a nessun titolo l'alloggio promesso in vendita né su di essi potrà costituire alcun diritto reale di godimento o di garanzia.

Decorso il termine di dieci anni suddetto e sempre che sia stato pagato l'intero prezzo e stipulato il contratto definitivo, il promittente potrà alienare l'alloggio in questione.

In tal caso egli, però, dovrà darne comunicazione scritta all'Istituto il quale potrà esercitare, entro giorni sessanta dal ricevimento di detta comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione, rivalutato sulla base delle variazioni ISTAT dell'Indice Generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il promittente ha tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi previa autorizzazione scritta del Presidente dell'Istituto.



La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'Istituto venditore, corredata dei documenti i quali comprovino i motivi per i quali viene chiesto il consenso.

L'obbligo di presentazione della domanda di autorizzazione alla locazione sussiste fino a quando non sia decorso il termine previsto e non si siano verificate le condizioni di cui al primo comma del presente articolo, occorrenti per poter alienare l'alloggio.

Non può ritenersi accordato tacitamente il consenso in alcun caso, né, se accordato per un tempo limitato, può ritenersi, alla scadenza, tacitamente prorogato.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, nonché delle prescrizioni e condizioni contenute nella autorizzazione alla locazione concessa dal Presidente dell'Istituto, è nulla. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal Giudice.

ART. 12) A norma dell'art. 10 del vigente statuto dell'I.A.C.P. e dell'art. 17 del C.C.N.L. 1983/65, il presente contratto viene controfirmato dal Coordinatore Generale dell'I.A.C.P. e, in caso di sua assenza o impedimento, dal suo faciente funzioni.

Le spese, imposte e tasse presenti e future inerenti e conseguenti al presente contratto definitivo di vendita saranno a carico esclusivo dell'assegnatario il quale sin da ora accetta di sostenerle. Sono altresì a carico dell'assegnatario le spese degli allegati al presente atto.

ART. 13) Agli effetti della esecuzione del presente contratto le parti eleggono rispettivamente il proprio domicilio come segue: l'Istituto nella propria sede e la promittente nell'alloggio assegnatole, ove l'Istituto potrà comunicare e far notificare ogni atto sia giudiziale che extragiudiziale.

ART. 14) Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto è esclusivamente competente il foro di Brindisi.

ART. 15) Per quanto non espressamente convenuto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme di cui alla L. 8.8.1977 n.513, alla L. 5.8.1978 n.457, nonché, in generale, alle norme legislative vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e alla Legislazione Civilistica per quanto compatibile.

ART. 16) Le parti convengono l'applicazione dei benefici ed agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e dichiarano che il presente contratto, con quello definitivo di vendita verrà assoggettato ad I.V.A.

ART. 17) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile

contesto sicché la violazione di una soltanto di esse comporta la immediata risoluzione del contratto.

Il presente contratto resterà depositati negli atti del Notaio Paolo De Laurentiis di Ostuni che ne autenticerà le firme. Detto Notaio è autorizzato a rilasciare copia autentica a chiunque ne faccia richiesta.

Letto, approvato e sottoscritto.

Girolamo De Laurentiis
Alf. Lorusso

Rep. 14235

Raccolta: 2205

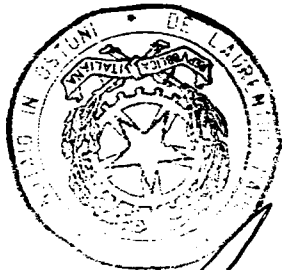
AUTENTICA DI FIRME

Repubblica Italiana

Io sottoscritto Avv; Paolo De Laurentiis fu Girolamo, Notaio in Ostuni, iscritto nel collegio notarile del Distretto di Brindisi;

CERTIFICO

che previa rinuncia dei comparenti, di comune accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, i signori: Longo Antonio, ingegnere, nato in Francavilla Fontana l'8 giugno 1937 e domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Brindisi alla Via Casimiro n.27, nella spiegata qualità di Coordinatore Generale dell'Istituto Medesimo; Dell'Anno Pietro, avvocato, nato il 20.07.1939 a Fasano e domiciliato per la carica a Brindisi presso la sede dell'Istituto Autonomo Case Popolari in Via Casimiro n.27, nella spiegata qualità di Presidente e quindi legale rappresentante della Istituzione pro/tempore a quanto sopra autorizzato con decreto della Giunta Regionale della Regione Puglia n.3 del 5.1.1990, che in copia conforme si trova allegata sotto la lettera A) all'atto autenticato da me il 15.05.90 al Rep. 10121 registrato il 22 detti al n. 22, a quanto infra autorizzato con Delibere del Commissariato Straordinario dell'Istituto medesimo n. 6494 del 5.10.88 e n. 6700 del 13.12.88 che in copie estratte conformi si allegano al presente: sub A) e B); da una parte e Melpignano Giuseppe, nato a Ostuni il 6.7.55 ed ivi residente in Via O. Solari n.20 in forza di procura speciale ricevuta da me il 4.12.90 Rep. 13346 che si allega al presente sub C), quale procuratore di MELPIGNANO ANGELO nato a Ostuni il 19.04.18 ed ivi residente in Via Tamburrini n.7/5, pensionato, c.f.: (MLP NGL 18D19 G187Y), coniugato e in comunione dei beni, della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le



SPECIFICA

bollo _____
 scritt. _____
 onorario 32.811
 c. n. 7.189
 archivio 4.000
 totale _____

proprie firme in calce all a scrittura innanzi estesa ed a --
 margine dei fogli intermedi come per legge . I componenti mi
 richiedono di tenere la detta scrittura in deposito nei miei
 rogiti e mi autorizzano a rilasciarne copia autentica a chiun-
 que ne faccia richiesta. _____

Le parti concordemente e irrevocabilmente rinunciano alla fa-
 coltà di richiedere la restituzione del presente contratto.

Brindisi, addì 24 gennaio 1991

Stefano P. Riccio



OMISSIS ALLEGATI
 E CONFORME ALL'ORIGINALE
 Ostuni, addì 1 GIU. 2001

