n° 1054 di Rep.

24-12-1955

CONTRATTO PRELIMINARE DI AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDITA DELL'ALLOGGIO.

Tra l'Istituto Autonomo Case Popolari - di Brindisi - rappresentato dai signori Comte. Nicola Vallarino e Avv. Vincenzo Palumbo nelle rispettive qualità di Presidente e di Direttore escluso ogni loro personale responsabilità e il Sig. Ponzo Antonio di Pietro che stipula per sè e suoi eredi, successori ed avente causa, in via solidale ed invisibile come in appresso, si conviene quanto segue, in modo fin d'ora impegnativo per il Sig. Ponzo Antonio e salve e riservate invece le approvazioni del Consiglio di Amministrazione, come al successivo art.16 e Patto aggiuntivo, per l'I.A.C.P. di Brindisi.

Art.1 - L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi, come sopra rappresentato, assegna in affitto con patto di futura vendita, a norma del D.L.8 maggio 1947, n°399 integrato con i decreti legislativi 22 dicembre 1947, n°1600, 7 aprile 1948, n°1029, e legge 2 luglio 1949, n°408 all'affittuario Sig. Ponzo Antonio di Pietro che accetta in via solidale ed indivisibile per sè e suoi eredi, successori ed aventi causa, l'alloggio posto in Ostuni via Pisanelli civico n°..... costituito da n°...3..... locali effetti oltre servizi, quale sarà indicato più precisamente nel tipo planimetrico dell'alloggio stesso che verrà allegato al contratto in forma pubblica, da stipularsi successivamente come all'art.16. Il fabbricato l'alloggio è indicato col n°. 5/A.

Art.2 - Durante il periodo di locazione di cui al presente contratto, l'alloggio dovrà essere esclusivamente adibito per abitazione dell'affittuario stesso e della sua famiglia escluso qualsiasialtro uso.
L'affittuario dichiara di avere già presa esatta e completa cognizione dell'alloggio e di riconoscere espressamente che esso gli è consegnato in perfetto stato di manutenzione, rifinito in ogni sua parte a regola d'arte e completo di infissi ed altri annessi e connessi di qualsiasi specie.

Art.3 - L'affittuario ha prima d'ora, versato all'Istituto la somma infruttifera di £. 183.333= (lire Centottantatremilatrecentotrentatre=) quale quota provvisoria a titoli di acconto e anche di caparra del futuro acquisto, nonchè per cauzione della regolare esecuzione del presente contratto.

A sensi dell'art.4 della legge 2 luglio 1949, n°408, l'Affittuario dichiara che tanto egli, quanto il coniuge, non possiedono nel territorio del Comune di Ostuni dei fabbricati il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a lire 18.000, o comunque di altra abitazione di almeno 3 vani e accessori, nè di avere alienato propietà come sopra descritte dopo il 1° luglio 1947. Dichiara inoltre di non essere iscritto nei ruoli dell'Imposte dirette per reddito imponibile non di lavoro superiore a £.150.000 e che ai fini dell'imposte progressiva il suo patrimonio non supera £.3.000.000.

Si conviene che la presente locazione avrà la durata di anni 25= mesi -=- giorni -=- a partire dal 29-12-1955= e quindi fino al giorno 29-12-1980= Trascorsi dieci anni dall'inizio della locazione, l'affittuario potrà richiedere il trasferimento anticipato della propietà dell'alloggio, previà versamento di un capitale corrispondente al valore attuale della quote di affitto di cui al successivo art.4, ancora dovute per ammortamento del capitale investito, calcolato al saggio di interesse del mutuo vigente.

Art.4 - Il canone d'affitto è fissato provvisoriamente in annue £. 87.120= (lire Ottantasettemilacentoventi=)

L'Istituto locatore provvederà successivamente a fissare il canone definitivo, in base al quale si effettueranno fra le parti contraenti gli opportunui conguagli di ed avere entro il termine di un mese della comunicazione dell'Ente medesimo dandosene pure atto nell'istrumento di cui all'art.16. Il canone locatizio/provvisorio e quello definitivo dovranno essere versati in rate mensili anticipate alle scadenze d'uso (10 di ogni mese).

Durante l'intera locazione, inoltre, il canone locatizio potrà essere aumentato proporzionalmente sempre agiudizio dell'Istituto

e

e previo assenso del Ministero dei Lavori Pubblici, in rapporto a gravami fiscali eventualmente imposti sullo stabile o sulla pigione o comunque inerenti al presente contratto e in rapporto pure alle maggiori spese di gestione, ritenuto che queste ultime entrano nel canone d'affitto annuo di cui sopra per l'ammontare di £. 31.656 (trentunmilaseicentocinquantasei).....

Art.5 - L'affittuario Sig. Ramos Antonio..... dichiara di aver preso cognizione e di obbligarsi, sempre anche per i suoi eredi, successori od aventi causa, in via solidale ed indivisibile, ad osservare lo Statuto del locatore..... Istituto Autonomo Case Popolari - di Brindisi..... e tutte le norme che disciplinano l'inquilinato dell'Ente stesso, giusta in regolamento in vigore del quale cui all'atto viene rilasciata copia libera all'affittuario che ne accusa ricevuta. Cessando della qualità di inquilino per diventare compropietario, l'affittuario, suoi eredi o successori, dovranno osservare sia le norme riguardanti le compropietà, già contenute nel presente contratto, che quelle contenute nel futuro contratto per la cessione in propietà dell'alloggio e nel regolamento di condominio di cui all'art.14 -

Art.6 - L'Istituto, in conformità alle disposizioni del D. L.8 maggio 1947, n°139, integrato con i DD.LL. 22 dicembre 1947 n°1600; 17 aprile 1948, n°1029; e legge 2 luglio 1949, n°408 si obbliga a sua volta, nel caso in cui per tutta la durata della locazione l'Affittuario abbia pagato regolarmente il canone mensile come sopra stabilito e osservati tutti gli altri obblighi imposti dal presente contratto, a procedere alla scadenza del termine della locazione stessa e a favore dell'affittuario stesso, alla stipulazione dell'atto di vendita dell'alloggio di cui al presente contratto, senza ulteriori oneri a di lui carico, tranne le spese dell'istrumento di compravendita e sue dipendenti e conseguenti, essendo già state passate a favore dell'Ente le somme di cui all'art.3.

Art.7 - Il trasferimento della propietà dell'alloggio avverrà nelle condizioni di fatto, di diritto e di manutenzione in cui esso risulterà alla data di stipulazione dell'atto di venditadi

cui sopra, quindi eventualmente anche con la iscrizione ipotecaria presa dall'Istituto per conseguire i mutui e prestiti per la costruzione dell'edificio, assumendosi però l'Ente stesso tutti gli oneri di tale iscrizione fino alla sua cancellazione, come anche tutti gli altri oneri per le ipoteche giudiziali e gli altri vincoli di qualsiasi natura che gravassero sullo stabile. Nulla potrà eccepirsi da parte dell'Affittuario, e suoi eredi e successori o eventi causa, nei confronti dell'Istituto venditore relativamente nelle condizioni di stabilità, di conservazione e di manutenzione dell'alloggio ed anche dell'intero stabile, gli impianti e servizi tutti, anche se fossero del tutto diverse dello stato attuale.

Art.8 - L'Istituto si riserva:

a) - di frazionare secondo riterrà opportuno l'intero quartiere nel quale si trova l'alloggio, in separati condomini, assegnando ad ognuno di essi così un solo stabile, come diversi stabili insieme;

b) - di determinare la porzione censuaria così dello alloggio di cui al presente contratto che delle altre porzioni dello stabile;

c) - di determinare le porzioni di stabile e gli spazi che dovranno restare in comune proprietà.

Art.9 - Il presente contratto è stipulato col patto di risoluzione espressa "ipso jure" e "ipso facto", con tutte le conseguenze di ragione e di legge oltre che negli altri previsti dalla legge e dal presente contratto, anche quando l'affittuario:

1 - non paghi le somme dovute all'Ente locatore nei termini contrattuali e comunque da esso stabilite, sulle quali egli dovrà in ogni caso corrispondere gli interessi di mora fissati dall'Ente in misura % per cento;

2 - non si presti alle ulteriori stipulazioni contrattuali previste dall'art.6;

3) - non abiti i locali;

4) - non usi della cosa locata, egli o persona comunque risiedente nell'alloggio, da "buon padre di famiglia", oppure se ne serva per uso diverso da quello di abitazione contrario alla norma le, alla degenza o al decoro comunque con abusi di qualsiasi natura.

E' quindi assolutamente escluso l'uso dell'alloggio di cui al presente contratto, per uffici o laboratori di qualsiasi genere, per magazzini e depositi di merce, e per scuole anche di musica e canto, per sale da ballo e ritrovi, pensioni, camere d'affitto, istituti ed agenzie di qualsiasi specie, ambulatori e case di cura, gabinetti per malattie infettive e contagiose, ecc. Dandosi atto per tutte queste specificazioni, sono semplicemente esemplificative e non tassative. I solai ed i sottotetti non potranno essere adibiti come dimora nè stabile, nè occasionale di persone;

5) - subaffitti o ceda in tutto od in parte i locali, oppure vi introduca gratuitamente persone estranee alla famiglia, senza lo espresso e condizionato consenso scritto dello Ente locatore, il quale potrà anche negare tale consenso quando lo ritenga opportuno a suo giudizio, senza essere tenuto a palesare i motivi;

6) - tenga cani ed altri animali, salvo il condizionato consenso dell'Ente;

7) - Parcheggi egli o persona risiedente comunque nell'alloggio, anche con macchine od altro;

8) - apporti modificazioni non autorizzate dall'Ente ai locali o allo stabile, oppure li danneggi comunque;

9) - veda comunque le disposizioni di legge, lo Statuto dello Ente, il presente contratto e le altre norme regolamentari di cui all'art.51;

10) - per la sua condotta morale e civile o per comunque riporti fatti che rendano indegno dal giudizio di Consiglio di Amministrazione del locatore Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani.

Art.11° - Nei casi di cui sopra, oltre alla risoluzione "ipso jure" e "ipso facto" del contratto e al conseguente sfratto di persone e cose dai locali, l'Ente avrà diritto:

1) - di esigerè il pagamento delle rate d'affitto maturate fi
no all'effettivo rilascio dell'alloggio e delle altre somme
dovute dall'affittuario per qualsiasi altro titolo;
2) - di esigere, oltre alle somme versate a norma degli articoli
3 e 4 come risarcimento dei danni derivanti o derivabili dalla
inadempienza contrattuale dell'affittuario, dell'eventuale inaf
fittanza o del riaffitto a condizioni meno vantaggiose, degli
eventuali rifacimenti e riparazioni allo stabile, la differenza
in più se i danni sono di ammontare maggiore.
In nessun caso l'affittuario potrà pretendere la restituzione
dei canoni locatizi di cui all'art.4,che costituiscono unicamen
te il corrispettivo per l'uso dell'alloggio e neppure qualsiasi
indennizzo per le migliorie eventualmente praticate allo stabile.

Art.11 - Oltre a quant'altro in oggetto sia previsto dalla
legge o dal futuro contratto per la cessazione in proprietà dello
alloggio e del Regolamento di condominio di cui al successivo ar-
ticolo 14, la risoluzione "ipso jure" e "ipso facto" del contrat
to dell'acquisto dell'alloggio, con le conseguenze di legge, è
fin d'ora stabilita pel periodo dell'avvenuto passaggio in pro-
prietà dell'alloggio stesso, tanto nei confronti dell'affittuario
che dei suoi eredi, successori ed aventi causa, quando il proprie
tario possessore dell'alloggio, chiunque egli sia
1) - non usi della cosa locata, egli e chiunque altro occupante
l'alloggio, da buon padre di famiglia, oppure se ne serva o per-
metta che altri se ne serva per uso diverso da quello di abitaz
zione o contrario alla normalità, alla decenza e al decoro, op-
pure al carattere civile del fabbricato o comunque che abusi di
qualsiasi natura;
a titolo esemplificativo e non tassativo sono quindi fin da ora
stabilite ed accettate dall'affittuario per sè, suoi eredi, ed
aventi causa, anche pel periodo dell'avvenuto passaggio in pro-
prietà dell'alloggio, le stesse esclusioni e prohibizioni circa
l'uso dell'alloggio ed accessori contenute nel precedente art.
3, comma 4°;
2) - non saldi alle relative scadenze le somme dovute al con-
dominio;

3) - ceda in affitto, anche parziale, il propio alloggio senza la dovuta autorizzazione;
4) - arechi gravi disturbi egli o persona se colui convivente o comunque occupante l'alloggio, anche con macchine od altro;
5) - apporti modificazioni sostanziali all'appartamento senza la debita autorizzazione o comprometta la solidità e la sicurezza dell'appartamento stesso o dello stabile di cui fa parte o comunque vi arrechi danno qualsiasi anche dal lato estetico;
6) - commetta gravi infrazioni alle norme di legge, al contratto di cessione in proprietà o al regolamento condominio, oppure si renda colpevole di atti lesivi dell'onore o della dignità.
L'azione per la risoluzione del contratto competerà all'Istituto finchè esso sia compropietario di qualsiasi porzione dello stabile e successivamente alla Assemblea dei compropietari dello stabile stesso.
All'Ente e all'Assemblea analagomente e rispettivamente spetterà pure di dare l'autorizzazione prevista nei commi 3° e 5° del presente articolo.
L'affittuario accetta fin d'ora anche per i suoi successori sredi ed aventi causa, che le pattuizioni di cui al presente articolo vengano o a richiesta dell'Ente inserite a suo tempo o nel futuro contratto per la cessione in proprietà dell'alloggio, oppure, a giudizio dell'Ente stesso, nel Regolamento di cui al successivo articolo 14.-

Art.12 - Per tutta la durata dell'affitto, nello stabile in cui l'appartamento si trova, l'Istituto provvederà a suo esclusivo carico all'ordinaria manutenzione:
a) - del tetto delle scale, cortili, spazi verdi, cancelletti, recinti;
b) - delle colonne di scarico delle acque bianche e nere;
c) - delle facciate interne ed esterne o delle porzioni di stabile e degli impianti di uso comune in genere, in base alla esplificazione contenuta nell'art.6 lettera c)-
Tutte le altre eventuali riparazioni all'alloggio saranno invece a carico a carico esclusivo dell'affittuario, pur venendo eseguite, occorrendo, anche d'ufficio, dall'Ente locatore, a spese dell'affittuario medesimo.

Le somme dovute dall'affittuario in base al presente articolo, dovranno da questi essere rimborsate entro 30 giorni dalla richiesta scritta.

L'affittuario, previa autorizzazione dell'Ente, potrà provvedere direttamente per propio conto, ma sempre a suo carico esclusivo alle sole opere di semplice manutenzione e migliorieche desiderasse eseguire nell'appartamento locato.

Quando lo stabile sia dotato di riscaldamento centrale, l'affittuario accetta fin d'ora, senza riserva alcuna, tutti gli oneri e le condizioni che dall'Ente stesso saranno stabiliti per lo impianto e per l'esercizio di esso o pel reparto delle spese relative.

Art.13 - Qualora l'affittuario, per trasferimento in altra città o per altri giustificati motivi da valutarsi dall'Ente a suo insindacabile giudizio, richiedesse la rescissione del presente contratto, l'Istituto potrà procedere alla pura e semplice rifusione e senza alcun interesse, di un somma pari a quella versata provvisoriamente o definitivamente a norma dell'art.3, la quale potrà essere diminuita, a giudizio dell'Ente, di una quota corrispondente all'ammontare delle spese occorrente per riparare i deterioramenti dell'alloggio, avvenuti nel corso della locazione, semprechè il conduttore non provi che essi siano accaduti per cause a lui non imputabili.

L'alloggio di cui è oggetto il presente contratto non può essere ceduto o alienato all'affittuario se non siano trascorsi 10 anni dall'assegnazione e previo consenso dell'Ente locatore.

Art.14 - L'affittuario Sig.. Bruno Antonio ..... si obbliga sin d'ora di accettare integralmente e senza riserva alcuna che gli obblighi assunti da esso in forza degli antecedenti articoli per il periodo del successivo passaggio in proprietà dell'alloggio, vengano prodotti in opportuna forma del Regolamento di condominio da redigersi a suo tempo a cura dell'Ente, nel quale Regolamento saranno pure contenute le altre condizioni ed obblighi riguardanti il condominio, quali verranno stabiliti dall'Ente locatore stesso.

Art.15 - In forza degli obblighi solidali e indivisibili stabiliti con le espresse disposizioni del presente contratto, in caso di morte dell'affittuario Sig. Ponos Antonio ..... i suoi eredi, successori ed aventi causa, saranno pure essi tenuti solidamente ed indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti stabiliti nel presente contratto e per la loro rappresentanza dovranno designare fra di loro una sola persona che sia di gradimento all'Ente il quale provvederà d'ufficio alla designazione stessa, qualora essa non venga fatta dagli interessati, sempre ed in ogni caso permanendo negli interessati stessi la solidarietà e indivisibilità degli obblighi.
Qualora gli eredi successori ed aventi causa intendessero chiedere la rescissione del presente contratto e fare cessione dell'alloggio sia prima che dopo il passaggio in proprietà saranno applicate le disposizioni contenute nell'art.13.-

Art.16 - L'affittuario Sig. Ponos Antonio di Pietro ..... s'impegna fin d'ora ad accettare le modificazioni od aggiunte che il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto riterrà di introdurre al presente contratto, con l'approvazione del Ministero competente.
La pattuazione del presente contratto e le modificazioni ed aggiunte che venissero ad praticate dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente come sopra, saranno tradotte nell'atto pubblico oppure nella privata scrittura in forma autentica, alle quali le parti si obbligano di addivinire non appena l Ente lo giudichi possibile e dopo la determinazione definitiva così del versamento iniziale di capitale che del canone locatizio annuo di cui agli articoli 3 e 4 dopo effettuati i conseguenti conguagli di dare ed avere.
L'Istituto provvederà a tale atto a mezzo di notaio di sua scelta o di suo funzionario appositamente delegato a norma di legge.

Art.17 - Per la piena osservanza di quanto sopra le parti obbligano se stessi, beni ed eredi, nelle più valide forme di legge e per l'effetto eleggono il loro domicilio in Brindisi anche e per gli atti esecutivi, in quanto all'Istituto pres-

so la sua sede in Via Casimiro ed in quanto all'affittuario Sig. ...Pomes Antonio.....in Via Pisanelli.. Per tutto quanto non sia previsto e derogato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni delle vigenti leggi.

Art.18 - Tutte le pattuizioni contenute nella presente scrittura, si dichiarano fra di loro correlative e inscindibili, la inosservanza anche di una sola di esse darà diritto all'Ente lo stesso alla immediata risoluzione del contratto, per fatto e colpa dell'affittuario inadempiente.

Art.19 - Le spese e le tasse tutte del presente contratto, della sua tradizione in atto pubblico o scrittura privata autentica e annesse, inerenti o conseguenti, nonchè le imposte e le tasse di qualsiasi natura che fossero per derivare dal contratto stesso, sono a carico dell'affittuario Sig. Pomes ...Antonio.....?.....

PATTO AGGIUNTO - L'affittuario Sig. Pomes Antonio..... dichiara di essere edotto che l'Ente non è ancora in possesso della formale autorizzazione del Ministero dei Lavori Pubblici prevista dalla legge 2 luglio 1949, n°408, per la stipulazione del presente contratto.

Qualora questa autorizzazione non venisse accordata, il contratto stesso sarà da ritenersi nullo, senza che l'affittuario abbia a pretendere l'indennità o risarcimento di sorta. In tale evenienza sarà stipulato un contratto di semplice locazione, naturalmente con un canone determinato in base alle disposizioni di legge e le somme versate dall'affittuario, in base agli Art.3 e 4, saranno computate in conto affitto.

Egualmente nullo sarà da ritenersi il contratto e nessuna pretesa a indennizzo o risarcimento l'affittuario potrà accampare nel caso di revoca della assegnazione per qualsiasi altro motivo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Brindisi, li 29-12-1955.....

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
f.to Polvani Vincenzo.....

IL PRESIDENTE
(Com.te Ubaldo Vallerino)

L'AFFITTUARIO f.to Pomes Antonio di Pietro —

Registrato a Brindisi: il 14 gennaio 1956=

al N.° 2029 - mod. 8 : Vol. 113

Esatte Lire 5.240= (Cinquemiladuecentoquaranta)

p/l Procuratore Superiore

(f.to illeggibile)

PER COPIA CONFORME

BRINDISI 29 GEN. 1956

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE
(Com.te Ubaldo Vallarino)

Istituto Autonomo Case Popolari per la Prov.a

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
della Provincia di BRINDISI

1176 di Prot. Brindisi, 6 DIC. 1955

6/3

Amm.

OGGETTO: Assegnazione alloggio.

RACCOMANDATA

Sig. Tomeo Antonio di Pietro

Via S. Spaventeo N. 1

OSTUNI

In relazione alla Sua istanza 25/7/1955 comunico che Le è stato assegnato in locazione con patto di futura vendita, l'appartamento n. 9/5 piano II° di 4,75 vani legali, allostabile VIII° Lotto in Ostuni, Via Pisanelli.

L'assegnazione si intende fatta alle condizioni tutte di cui al Decreto 9/7/1955, a quelle del contratto di fitto secondo lo schema adottato con deliberazione Consiliare e del piano finanziario provvisorio 11 Giugno 1955 nonche' delle altre previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia popolare.

Peraltro non essendo ancora questo Istituto in possesso della formale autorizzazione del Ministero dei LL.PP., prevista dalla Legge 2/7/49, numero 408, per la stipula del contratto cui innanzi, e qualora essa non venisse accordata, l'assegnazione in oggetto si intendera' nulla per ogni effetto in tal caso ed in quello di revoca dell'assegnazione, per qualunque altro motivo, da parte del Ministero dei LL.PP. o degli organi di vigilanza, Ella nulla potra' pretendere per indennita' o risarcimento di sorta ne' accampare pretese, mentre l'Istituto si riserva di mutare l'assegnazione a riscatto in quella di semplice locazione.

Ove Ella intenda accettare dovra' prendere possesso dell'alloggio alle ore 8 del giorno 10 corrente, data in cui si procedera' alla consegna, avvertendo che non presentandosi ne' facendo conoscere tempestivamente le ragioni dell'assenza od impedimento, sara' ritenuta rinunciataria. La consegna dell'appartamento, subordinata alla espressa accettazione di tutte le clausole riportate nella presente, e' condizionata al preventivo pagamento delle seguenti somme, per rateo prima mensilita', da effettuare a mezzo di assegno bancario, non trasferibile, intestato all'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi:

MENSILITA' SCADENTE AL 1O DI OGNI MESE

Quota di ammortamento	L. 973 x 4.75	= L.	4.622=
Manutenzione ordinaria	" 234 x 4.75	= "	1.112=
Manutenzione straordin.	" 175 x 4.75	= "	832=
Amministraz.e assicuraz.	" 146 x 4.75	= "	694=
	L.	L.	7.260
Acqua consumo normale e Luce		"	500
I.G.E. 3% su L. 7.260		"	218
	L.		7.978
Deposito spese contrattuali (una tantum)		L.	9.000
TOTALE		L.	16.978=

La quota di ammortamento suindicata si intende in via affatto provvisoria e come tale suscettibile di aumento o di diminuzione in rapporto all'effettivo ammontare delle opere che stara' per risultare dagli atti finali di collaudo, cui e' subordinato il piano finanziario definitivo, nonche' alla caratura dell'alloggio.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
(Com.te Ubaldo Vallarino)