

E.A. 403852
AVV. GRAZIANO

700 01 037 0530/0 Q

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI ALLOGGIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA

(Legge 4.11.1963 n. 1460 e

D.P.R. 23.5.1964 n. 655 art. 14)

*Contratto
stipulato il 10.9.2002*
Tra i sottoscritti:

- ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI della Provincia di Brindisi, con sede in Brindisi alla Via Casimiro n. 27, C.F.: 00061820742;

- ZACCARIA Anna Maria, nata in Brindisi il 18 Giugno 1958 ed ivi residente alla Piazza Giotto n. 6, casalinga, C.F.: ZCC NMR 58H58 B180U, coniugata in comunione dei beni;

- ZACCARIA Rita, nata in Brindisi il 11 Gennaio 1963 e residente in Milano alla Via Tracia n. 3/C, infermiera, C.F.: ZCC RTI 63A51 B180Z, coniugata in comunione dei beni;

- ZONNO Cosima, nata in Brindisi il 13 Novembre 1928 ed ivi residente alla Piazza Giotto n. 6, pensionata, C.F.: ZNN CSM 28S53 B180Z, vedova, la quale interviene nel presente Atto per sè ed in nome e per conto di: ZACCARIA Angela Rita Anna, nata in Brindisi il 5 Marzo 1957 e residente in Firenze alla Via B. Dei n. 106, impiegata, C.F.: ZCC NLR 57C45 B180M, coniugata in comunione dei beni, giusta procura speciale ad acquistare autenticata nella firma dal Notaio ERICO Michele in data 8 Agosto 2002 Rep. n. 70950, che, si allega al presente Atto sotto la lettera "A";

P R E M E S S O

- che il Signor ZACCARIA Antonio, nato in Brindisi il 3 Gennaio 1919 già in vita domiciliato in Brindisi alla Piazza Giotto n. 6, e deceduto in Brindisi il 17 Gennaio 1977, come risulta dal certificato di morte rilasciato dal Comune di Brindisi in data 24 Novembre 1997, che si allega al presente Atto sotto la lettera "B", risulta assegnatario in proprietà immediata dell'alloggio sito nel Comune di Brindisi alla Piazza Giotto n. 6, Lotto 37°, interno 5, al piano terzo, composto da numero cinque (5) vani utili oltre gli accessori, nonchè un locale scantinato posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, in forza di contratto provvisorio di cessione dell'alloggio citato, stipulato in data 10 febbraio 1972, registrato in Brindisi il 29 febbraio 1972 al n. 2128 mod. II°, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 23 maggio 1964, n. 655, in attesa della stipulazione del contratto definitivo di compravendita, da effettuarsi all'atto della definitiva determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;

- che il predetto assegnatario, a seguito di comunicazione dell'Istituto concernente il prezzo definitivo di cessione dell'alloggio, ha manifestato la volontà di pagarlo in unica soluzione;

TUTTO CIO PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del D.P.R. 23 maggio 1964 n. 655, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi, come sopra rappresentato ed in appresso più brevemente indicato "Istituto", vende e trasferisce in proprietà ai Signori ZACCARIA Anna Maria, ZACCARIA Rita, ZONNO Cosima e ZACCARIA Angela Rita Anna, quali eredi del predetto ZACCARIA Antonio, come risulta dal certificato situazione di famiglia rilasciato dal Comune di Brindisi in data 24 Novembre 1997, che si allega al presente Atto sotto la lettera "C", in appresso più brevemente indicati "parte acquirente", che, come sopra rappresentati e costituiti, accettano per loro, loro eredi, ed aventi causa ed acquistano, l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Brindisi alla Piazza Giotto n. 6, Lotto 37°, interno 5, al piano terzo, composto di numero cinque (5) vani utili oltre gli accessori, nonchè un locale scantinato posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise. Confinante a nord con proprietà RANDINO Giovanni, a sud con proprietà DE MARCO Cosimo e ad est con detta Piazza Giotto, salvo se altri.

Detto alloggio unitamente al locale scantinato è riportato nel NCEU del Comune di Brindisi, alla partita 10987, correttamente intestato, foglio 75, particella 357 sub 14, n. 6, piano 3-1SS, interno 5, zc. 1, Ctg. A/3, cl. 2, vani 7,5 R.C. Euro 600,38.

L'alloggio viene venduto e trasferito in proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza l'obbligo, da parte dell'Istituto venditore, di ulteriori opere di ultimazione, migliorie e manutenzione e non potrà essere destinato ad uso diverso dall'abitazione. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'alloggio e, pertanto, di accettare in proprietà l'immobile, come sopra individuato, con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizione in cui si trova, senza nessuna garanzia per vizi occulti, con la proporzionale comproprietà su quanto per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio infracitato di proprietà comune ed indivisibile dei condomini, ad eccezione dei distacchi della casa che l'Istituto venditore si riserva di utilizzare come meglio crederà opportuno. La parte acquirente rinuncia senza diritto a compenso all'eventuale facoltà di sopraelevazione prevista dall'art. 1227 del Codice Civile.

ARTICOLO 2

La presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro Duemilaventidue virgola ottantacinque (Euro 2.022,85) così come determinato ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 23/5/64 n. 655. Tale somma è stata già interamente versata dalla parte acquirente oltre l'I.V.A. nella misura del 4%, precedentemente alla firma del presente Atto all'Istituto venditore il quale, con il presente Atto, ne rilascia ampia e definitiva quietanza, rinunciando ad ogni iscrizione di ufficio. Con il che la proprietà dell'alloggio suindicato, con tutti i diritti, azioni e ragioni, si intende trasferita alla parte acquirente.

ARTICOLO 3

La parte acquirente dichiara di avere piena cognizione dei titoli giustificativi della proprietà e dello stato materiale e giuridico dell'alloggio acquistato e perciò di esonerare, come di fatto esonera, l'Istituto venditore dal produrre la legale documentazione.

ARTICOLO 4

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 23 maggio 1964 n. 655 considerato che il contratto provvisorio indicato in premessa prevede che tutti gli effetti della cessione in proprietà dell'alloggio decorrono dalla propria data di sottoscrizione, l'alloggio oggetto del presente contratto, non potrà essere alienato dalla parte acquirente a qualsiasi titolo, neanche parzialmente, per un periodo di anni dieci, dalla data di stipulazione del citato contratto provvisorio.

Sono nulli di pieno diritto i contratti di alienazione stipulati in violazione del precedente comma.

ARTICOLO 5

La parte acquirente non potrà conseguire, nè in affitto nè in proprietà, altro alloggio costruito a totale carico o con il pagamento o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualsiasi forma concessi, dallo Stato o di altro Ente Pubblico.

Ogni pattuizione stipulata in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nulla.

ARTICOLO 6

Premesso che la gestione dei servizi comuni è già stata demandata a tutti gli assegnatari, con la vendita della prima unità dell'edificio è venuto a costituirsi il condominio, che amministrerà l'intero edificio.

Fino a quando non saranno state redatte le tabelle millesimali, tutte le spese condominiali saranno ripartite fra i condomini pariteticamente in relazione a ciascuna unità immobiliare posseduta.

Le tabelle millesimali, se non sono state ancora approntate, saranno redatte a cura e spese degli assegnatari.

L'amministrazione del Condominio in nessun caso può essere affidata all'Istituto e pertanto gli acquirenti sono obbligati a nominare, senza indugio, l'amministratore del condominio.

Gli assegnatari degli alloggi, che non abbiano ancora richiesto il trasferimento in proprietà o che non abbiano ancora formalizzato l'atto di acquisto e che non intendano acquistare, rispondono delle loro obbligazioni per i servizi comuni direttamente verso il condominio e, per esso, verso l'amministratore; questi è autorizzato sin d'ora ad agire per il recupero dei crediti del condominio e sino all'esaurimento del giudizio di esecuzione; solo in caso di infruttuoso esito dell'esecuzione, l'amministratore potrà richiedere all'IACP quanto dovuto dagli assegnatari morosi.

ARTICOLO 7

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara:

- con riferimento all'art. 40 della legge 28/2/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, che le opere di costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare dedotta nel presente contratto, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica esistente;

- che i redditi derivanti dall'alloggio oggetto del presente contratto, sono stati regolarmente denunciati nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

Ai sensi della stessa legge la parte acquirente dichiara di non aver apportato modifiche né all'appartamento né alle pertinenze rilevanti ai fini della disciplina urbanistica.

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.

ARTICOLO 8

A norma dell'art. 10 del vigente Statuto dello I.A.C.P. e dello art. 17 del C.C.N.L. 1983/1985, il presente contratto viene controfirmato dal Coordinatore Generale dell'I.A.C.P. e, in caso di sua assenza od impedimento, dal suo facente funzioni.

ARTICOLO 9

Per quanto non espressamente convenuto nel presente Contratto, le parti fanno riferimento alle norme della legislazione vigente in materia di edilizia residenziale pubblica e civilistica per quanto compatibili.

ARTICOLO 10

Le spese, imposte e tasse presenti e future, comunque conseguenti al presente contratto, sono a carico esclusivo dell'acquirente che accetta di sostenerle.

ARTICOLO 11

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto, le parti eleggono rispettivamente il proprio domicilio: l'Istituto nella propria sede e l'acquirente nell'alloggio assegnatogli, ove l'Istituto potrà comunicare e fare notificare ogni atto sia giudiziale che extragiudiziale.

ARTICOLO 12

Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto, è esclusivamente competente il Foro di Brindisi.

ARTICOLO 13

Le parti convengono l'applicazione dei benefici ed agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

Le parti inoltre autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Brindisi, a trascrivere il presente Atto.

Tutte le clausole del presente contratto, formano un unico ed inscindibile contesto.

Le parti richiedono che il presente Atto rimanga a raccolta del Notaio autentificante le firme del medesimo Atto.

Brindisi, 11