

399426

Dr. ERNESTO NAR

NOTAIO

Corso Umberto, 72

Tel. 0831/22.39.27

72100 BRINDISI

475

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 fra i sottoscritti:

- ELIA Erminio, nato ad Oria il 4 settembre 1926 e domiciliato, per la carica, presso l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Brindisi, Via Casimiro, 27, il quale interviene e stipula questo atto non in proprio, ma per conto ed in rappresentanza dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi (Codice Fiscale 00061820742), nella sua qualità di Commissario Straordinario e legale rappresentante del nominato Istituto a ciò autorizzato con deliberazione n.6337 del 29 giugno 1988, vistata dal Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 28 luglio 1988 rep.n.4997, che, in copia autentica, trovasi nei rogiti del notaio che autenticherà il presente atto:

- ZAMMILLO Teodoro nato a Brindisi il 23 febbraio 1934 ove domiciliato in Via Panzini n.23, impiegato, codice fiscale ZMMTDR34B23B180W che dichiara di essere coniugato con MIGLIETTA Anna Raffaella, nata a Brindisi il 22 dicembre 1939 e con lui convivente, codice fiscale MGLNRF39T62B180B di trovarsi con la stessa in regime di comunione legale dei beni.

PREMESSO

- Che il Sig.ZAMMILLO Teodoro è assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica compreso nel fabbricato sito nel Comune di Brindisi che in seguito verrà meglio descritto.
- che lo stesso ha presentato in data 17 agosto 1972 domanda diretta ad ottenere la cessione in proprietà dell'alloggio predetto;
- che alla data del 18 agosto 1977 non era stato concluso il contratto di cessione in proprietà;
- che il Sig.ZAMMILLO Teodoro in data 19 ottobre 1977 ha confermato nei termini di legge la predetta domanda di cessione in proprietà dell'alloggio in questione;
- che il prezzo di cessione dell'alloggio deve essere determinato 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;
- che in pendenza della valutazione definitiva dell'alloggio da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, l'Istituto alienante, ai sensi del citato articolo, è 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 è tenuto conto di quanto previsto, in materia di riduzioni, dagli artt.28 della Legge 8 agosto 1977, n.513 e 52 della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Reg.to a Brindisi

il 28/12/89

al n. 918

Tutto quanto innanzi premesso, con il presente atto si conviene e si 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 Legge 8 agosto 1977, n.457, al Sig. ZAMMILLO Teodoro in prosieguo più brevemente denominato promittente: che promette di acquistare per sè, i suoi eredi ed aventi causa l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Brindisi, Via A.Panzini n.23, lotto 25, scala C, piano primo e ivi distinto col numero interno 3, composto da quattro vani utili ed accessori, oltre la propria pro quota e l'uso in comune delle cose indivise.

L'alloggio confina con appartamento int.2 della stessa scala e con altri beni dello IACP per i restanti lati.

L'alloggio di che trattasi è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Brindisi alla partita 2232, foglio 28, particella 577, subalterno 18, vani catastali 7, categoria A/3, classe 2, rendita catastale L.2786.

L'appartamento sarà venduto nello 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 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 condizioni in cui si trova senza veruna garanzia per vizi occulti.

ART.2 - Il valore venale dell'alloggio, mediante valutazione per campione, riferito alla data di entrata in vigore della Legge 8 agosto 1977, n.513, viene provvisoriamente determinato in lire 12.000.000 (dodicimilioni), per cui, applicando le detrazioni soggettive previste dall'art.28 della Legge 8 agosto 1977, n.513, modificato dall'art.52 della Legge 5 agosto 1978, n.457 il prezzo di cessione viene provvisoriamente fissato in lire 5.632.200 (cinquemilioneiseicentotrentaduemila duecento).

ART.3 - Il prezzo di cui al precedente art.2, scontato nella misura di legge di lire 5.632.200, oltre l'IVA nella misura di lire 112.644 come per legge, è stato già corrisposto dal promittente all'Istituto come risulta dalla ricevuta n.16 del 12 aprile 1988 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 al promittente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedire nel domicilio da lui eletto nel successivo art.13 del prezzo definitivo al netto di tutte le riduzioni di legge.

Il promittente si obbliga sin d'ora alla stipulazione del contratto definitivo di vendita entro i termini che gli saranno

no 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 il 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, il promittente che non verserà entro il termine che gli verrà comunicato dall'Istituto le maggiori somme da lui dovute in base al conteggio U.T.E. o che non addiverrà alla stipula del contratto definitivo di vendita nel termine che gli verrà pure fissato dall'Istituto stesso, decadrà dal diritto alla cessione in proprietà, con conseguente risoluzione ad ogni effetto del presente contratto.

Egli avrà diritto alla sola restituzione delle somme versate, senza alcun interesse e con deduzione di quanto da lui dovuto a titolo di canone di locazione.

ART.7 - Prima della stipulazione del contratto definitivo di vendita sarà effettuato il conguaglio fra quanto già corrisposto dal 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 del promittente saranno gravate del tasso d'interesse del 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 del 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 del promittente anche 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 del 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 il 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 quando non sarà pagato l'intero prezzo e stipulato il contratto definitivo di vendita, il promittente non potrà alienare, neppure parzialmente, a nessun titolo l'alloggio premesso in vendita né su di esso 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 gg.60 dal ricevimento di detta comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione, rivalutata 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 dello IACP e dell'art.17 del C.C.N.L. 1983/85, in caso di sua assenza o impedimento, dal suo facente funzione.

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 il promittente nell'alloggio assegnatogli, 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 Legge 8 agosto 1977, n.513, alla legge 5 agosto 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 IVA.

ART.17 - Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicchè la violazione di una soltanto di esse comporta l'immediata risoluzione del contratto.

Il presente contratto resterà depositato negli atti del notaio che ne autenticerà le firme.

Detto notaio è autorizzato a rilasciare copia autentica a chiunque ne faccia richiesta.

Brindisi, 20 dicembre 1988

Firmati: Elia Erminio, Zammillo Teodoro.

Repertorio n.1678

Raccolta n.475

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Ernesto NARCISO, Notaio in Brindisi con studio al Corso Umberto n.72, iscritto nel Collegio Notarile di Brindisi,

C E R T I F I C O

che, previa rinuncia delle parti all'assistenza dei testimoni

col mio consenso, hanno firmato in mia presenza in calce all'atto che precede:

- ELIA Erminio, nato ad Oria il 4 settembre 1926, nella qualità di Commissario Straordinario dello

- ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI BRINDISI, con sede alla Via Casimiro, 27 e presso il quale domicilia per la carica, Cod.fiscale 00061820742);

- ZAMMILLO Teodoro nato a Brindisi il 23 febbraio 1934 ove domicilia in Via Panzini n.23, impiegato, C.F.ZMMTDR34B23B180W.

Delle cui identità personali io Notaio sono certo.

Brindisi, venti dicembre millenovecentottantotto

Firmato: Ernesto Narciso Notaio. V'è l'impronta del sigillo notarile.

La presente copia dattiloscritta, composta di due fogli, è conforme all'originale munito delle prescritte firme.

Si rilascia per uso

Brindisi,