

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)

Reg. a OSTUNI
Il 10 LUG. 1990

al n. 360 serie II

con lire 103.000

INVIM L.

Il Direttore f.to

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

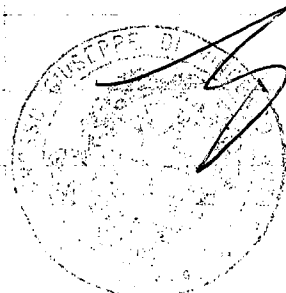
1) Pietro DELL'ANNO, avvocato, nato a Fasano il 20 luglio 1939, quale Presidente e legale rappresentante dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi, Via G.B.Casimiro n.27, ivi domiciliato per la carica, c.f. 00061820742, assistito da

2) Liborio GRAZIUSO, avvocato, nato a Brindisi il 23 gennaio 1947, in qualità di facente funzioni del coordinatore generale del suddetto Istituto, ivi domiciliato per la carica, da una parte e

3) Filomena MINELLI, pensionata, nata a Fasano il 19 dicembre 1905, ivi domiciliata, Via Turati n.3, c.f. MNL FMN 05T59 D508W (vedova).

PREMESSO

- che Filomena Minelli è assegnataria di un alloggio di edilizia residenziale pubblica compreso nel fabbricato sito nel Comune di Fasano, che in seguito verrà meglio descritto;
- che la stessa ha presentato in data 11 novembre 1988 domanda diretta ad ottenere la cessione in proprietà dell'alloggio predetto;



- che il prezzo di cessione dell'alloggio deve essere determinato ai sensi dell'art.28 della Legge 8.8.1977 n.513 modificato ed integrato dagli artt.28, 29 della Legge 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, 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 8.8.1977 n.513 e 52 della Legge 5.8.1978 n.457.

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

ARTICOLO 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 8.8.1977 n.513 modificato ed integrato dall'art.52 della Legge 5.8.1978 n.457 alla signora Filomena Minelli, in prosiegua più brevemente denominata promittente: che promette di acquistare per sé, i suoi eredi ed aventi causa l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Fasano, Via Turati, lotto 2° piano 1°, ivi distinto

col numero interno 3 composto da n.5 vani utili ed accessori, oltre la proprietà pro quota e l'uso in comune delle cose indivise.

L'alloggio confina a nord con Via Turati, ad est con stessa ditta, a sud con Via Grandi e ad ovest con vano scala.

L'alloggio di che trattasi è segnato nel N.C.E.U. del Comune di Fasano, alla partita 5958 foglio 42 particella 181 subalterno 3 vani catastali cinque categoria A/3 classe 2^a

rendita catastale L.730:-

450.000

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 dall'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 condizione in cui si trova senza veruna garanzia per vizi occulti.

ARTICOLO 2

Il valore venale dell'alloggio, mediante valutazione per campione, stabilito secondo quanto previsto dall'art.29 della Legge 8.8.77 n.513, viene provvisoriamente determinato in L.18.000.000 (diciottomilioni) per cui, applicando le detrazioni soggettive previste dall'art.28 della Legge 8.8.1977 n.513, modificato dall'art.52 della Legge 5.8.1978 n.457 il

prezzo di cessione viene provvisoriamente fissato in L.11.340.000 (undicimilionitrecentoquarantamila).

ARTICOLO 3

Il prezzo di cui al precedente articolo 2, scontato nella misura di Legge del 30 %, oltre l'IVA nella misura del 4% come per legge, è pari a L. 7.938.000 (settemilioninovecentotrentottomila) è stato già corrisposto dal promittente all'Istituto come risulta dalla ricevuta n.18 del 12.4.1990 rilasciata dal Servizio Amministrazione dell'Istituto.

ARTICOLO 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 comunicati dall'Istituto ed al pagamento del prezzo come sopra determinato.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 6

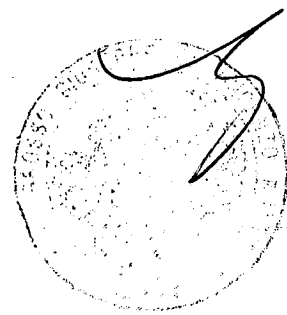
Salvo causa di forza maggiore il promittente che non verserà entro il termine che gli evrrà comunicato dall'istituto le maggiori somme da lui dovute in base al conteggio U.T.E. o che non addiverrà alla stipula del contratto definitivo di vendita nel termine che gli verrà pure fissato dall'Istituto stesso, 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.

ARTICOLO 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 al conguaglio del prezzo da parte del promittente saranno gravate del tasso di interesse del 5% in caso di pagamento per contanti e del 5,50% o 6% in caso di pagamento rateale.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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 a corrispondere una quota mensile provvisoria per spese di amministrazione e servizi vari suscettibile di va-

riazioni 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.

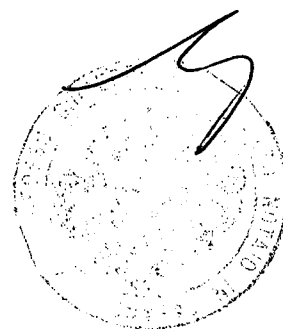
ARTICOLO 10

Con riferimento all'articolo 40 della Legge 28.2.1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, il legale rappresentante dell'Istituto promittente venditore dichiara che le opere di costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare dedotta nel presente contratto, sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa in data odierna che al presente atto si allega con la lettera "B" per formarne parte integrante ed inscindibile.

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

ARTICOLO 11

Per un periodo di dieci anni dalla data della stipulazione del presente contratto e comunque fino a quando non sarà stato pagato l'intero prezzo e stipulato il contratto definitivo di vendita, il promittente non potrà alienare, neppure par-



zialmente, a nessun titolo l'alloggio promesso 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 60 giorni 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, nè, 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 nell'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.

ARTICOLO 12

A norma dell'articolo 10 del vigente Statuto dello IACP e dell'articolo 17 del C.C.N.L. 1983/65, ~~il~~ presente atto è controfirmato dal Coordinatore Generale dello IACP e, ~~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.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 14

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

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 16

Le parti convergono l'applicazione dei benefici ed agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e dichiarare che il presente contratto, con quello definitivo di vendita verrà assoggettato ad IVA.

ARTICOLO 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 la immediata risoluzione del contratto.

Il presente contratto resterà depositato negli atti del notaio GIUSEPPE GROSSO di Fasano, che ne autenticerà le firme.

Detto notaio è autorizzato a rilasciare copia autentica a

chiunque ne faccia richiesta.

Brindisi, 16 maggio 1990.

Firmato: Pietro Dell'Anno, Liborio Graziuso, Minelli Filomena.

Repertorio n.4945

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dr GIUSEPPE GROSSO, notaio iscritto al ruolo del distretto di Brindisi, residente in Fasano, con studio alla Via Fogazzaro n.73,

CERTIFICO

che previa rinuncia della parte ai testi, è stata apposta in mia presenza, in calce all'atto e sugli altri fogli, la precedente firma di: Liborio Graziuso, avvocato, nato a Brindisi il 23 gennaio 1947, in qualità di facente funzioni del coordinatore generale dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Brindisi, Via G.B.Casimiro n.27, ivi domiciliato per la carica, della cui identità personale sono certo.

Brindisi, sedici maggio millenovecentonovanta.

Firmato: GIUSEPPE GROSSO notaio (sigillo).

Repertorio n.4976

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dr GIUSEPPE GROSSO, notaio iscritto al ruolo del distretto di Brindisi, residente in Fasano, con studio

alla Via Fogazzaro n.73,

CERTIFICO

che in mia presenza ed alla presenza dei testimoni noti ed idonei: Carmela Guglielmi, nata a Fasano il 28 agosto 1959, ivi domiciliata, Via Rosselli n.78 e Vincenza Tursi, nata a Fasano il 21 agosto 1966, ivi domiciliata, Via Mandolla n.19, impiegate, è stata apposta in calce all'atto e sugli altri fogli la precedente firma di: Filomena Minelli, pensionata, nata a Fasano il 19 dicembre 1905, ivi domiciliata, Via Turati n.3, della cui identità personale sono certo.

Fasano, diciassette maggio millenovecentonovanta.

Firmato: Carmela Guglielmi, Vincenza Tursi, GIUSEPPE GROSSO
notaio (sigillo).

Repertorio n.5154

Raccolta n. 1254

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dr GIUSEPPE GROSSO, notaio iscritto al ruolo del distretto di Brindisi, residente in Fasano, con studio alla Via Fogazzaro n.73,

CERTIFICO

che previa rinuncia della parte ai testi, è stata apposta in mia presenza, in calce all'atto e sugli altri fogli, la precedente firma di Pietro DELL'ANNO, avvocato, nato a Fasano il 20 luglio 1939, in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Pro-

vincia di Brindisi, Via G.B.Casimiro n.27, ivi domiciliato

per la carica, della cui identità personale sono certo.

Fasano, ventinove giugno millenovecentonovanta.

Firmato: GIUSEPPE GROSSO notaio (sigillo).

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

Prot. N. 896

ALLEGATO A
AL N. 4154
di raccolta

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DELIBERAZIONE N. 7478

OGGETTO: APPROVAZIONE DI STIPULAZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, DA EFFETTUARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 28 E 29 DELLA LEGGE 8.8.77, N.513 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

L'anno millenovecentottanta nove il giorno TREDICI del mese di DICEMBRE ore 11,00
in Brindisi, nell'apposita sala delle adunanze dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi,
sita in Via G.B. Casimiro, n. 27.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con l'assistenza dell'Ing. Antonio LONGO, Coordinatore Generale, con funzioni di Segretario, incaricato della redazione del presente verbale.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
nominato con D.P.G.R. n. 84 dell'11/2/86

- Visto l'art. 29 della Legge 8/8/77, n. 513 e successive modificazioni ed integrazioni, concernente la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica previa autorizzazione della Regione Puglia;
- Viste le deliberazioni della Giunta Regionale n. 3509 del 16/4/87 e n. 8748 del 30/9/87 che autorizzavano l'Istituto alla vendita degli alloggi nelle stesse deliberazioni indicati;
- Considerato che, ai sensi del 2° comma dello stesso art. 29, la cessione deve avvenire secondo le condizioni e modalità di cessione previste dall'art. 28 della stessa legge;
- Ravvisata la necessità di dover provvedere, in pendenza della valutazione definitiva da parte dell'U.T.E., alla stipula di preliminari di vendita, sulla base di un prezzo provvisorio stabilito mediante valutazione per campione;

- Visti gli atti elaborati dal competente Ufficio Tecnico che determinano le valutazioni per campione degli alloggi di cui all'allegato elenco che del presente provvedimento deliberativo costituisce parte integrante, essenziale ed inscindibile, secondo i criteri di cui alla deliberazione n. 6700 del 13/12/88, vistata per presa d'atto dal CO.RE.CO. nella seduta del 20/1/89, Rep. n. 63;
- Esaminati i prospetti di calcolo del prezzo provvisorio determinato sulla base della documentazione reddituale prodotta dagli interessati;
- Constatato che lo schema del preliminare di vendita, approvato con deliberazione commissariale n. 5482 del 9/4/87 vistata per presa d'atto dal CO.RE.CO. nella riunione del 30/4/87, Rep. n. 2917, contiene la precisazione che il prezzo stabilito deve ritenersi a titolo provvisorio in attesa che l'U.T.E. stabilisca il prezzo definitivo di cessione, così come richiesto dall'organo di controllo in sede di presa d'atto della più innanzi citata deliberazione n. 6700/88;
- Con il voto consultivo favorevole del Coordinatore Generale,

D E L I B E R A

- DI APPROVARE la stipulazione dei contratti preliminari di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'allegato elenco, che del presente provvedimento deliberativo costituisce parte integrante, essenziale ed inscindibile, da effettuarsi a favore dei relativi utenti, ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge 8/8/1977, n. 513 e successive modificazioni ed integrazioni, dando mandato ai competenti uffici di provvedere a quanto occorrente per il perfezionamento dei relativi atti.

• BIENCO DEGLI ALLOGGI DA CEDERE AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA LEGGE 8/8/1977, N. 513 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

COMUNE	LOTTO CANT.	VIA PIAZZA	SC./INT.	PREZZO PROVVISORIO DI CESSIONE	GENERALITÀ ASSEGNETARIO
MESAGNE	4°	Via F.lli Badiera	D/5	9.395.100.=	DE MAURO ERRES
CISTERMINO	1°	Via Dante	B/10	8.190.000.=	PUNZI IGNAZIO
FRANCAVILLA FONTANA	C/2861	Via F. Baracca	C/18	9.368.550.=	CANNALIRE COSIMO (ex CANNALIRE GIOVANNI)
FRANCAVILLA FONTANA	C/16977	Via G. La Pira	unica/5	13.770.000.=	IUSPA Cto (ex CAPOBIANCO COSIMA)
FASANO	2°	Via Turati	C/3	11.340.000.=	MINELLI FILOMENA ved. CARITERI LUIGI)
FASANO	5°	Via Don Minzoni	A/1	14.053.000.=	LOCENTE AURELIA ved. TAURO GIUSEPPE
FASANO	6°	Via Treves	A/2	13.360.000.=	DE CAROLIS LUCREZIA
FRANCAVILLA FONTANA	C/16977	Via Gramsci	unica/2	16.736.500.=	LETIZIA ANTONIO

IL COORDINATORE GENERALE

F. LO (Dott. Ing. Antonio LONGO)

IL COMMISSARIO STRUTTORARIO

F. LO (Dott. Ing. Ermanno ELIA)

15/04/1989
GENERALITÀ