

CONTRATTO PRELIMINARE DI AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDI-
TA DELL'ALLOGGIO.

Tra. l'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi
rappresentato dai signori. Com. L. Ubaldo Vallarino... e...
...Reg. Vito Sportelli... nelle rispettive qualità
di Presidente e di Direttore escluse ogni loro personale re-
sponsabilità e il Sig. Sportelli Vito su Canino...
che stipula per sé e suoi eredi, successori ed aventi causa,
in via solidale ed indivisibile come in appresso, si convie-
ne quanto segue, in modo fin d'ora impegnativo per il sig.
...Sportelli Vito... e salve e riservate in-
vece le approvazioni del Consiglio di Amministrazione, come
al successivo art. 16 e Patto aggiuntivo, per. I. I. A. C. P.
.....

Art. 1 - L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Pro-
vincia di Brindisi, come sopra, rappresentato, assegna in af-
fitto 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, 17 aprile 1948, n. 1029 e legge 2 luglio 1949, n.
408, all'Affittuario sig. Sportelli Vito...
che accetta in via solidale e indivisibile per sé e suoi
eredi, successori ed aventi causa, l'alloggio posto in
...Brindisi... al civico n. costituito da n. 4...
locali effettivi, oltre servizi, quale sarà indicato più pre-
cisamente nel tipo planimetrico dell'alloggio stesso che
verrà allegato al contratto in forma pubblica, da stipularsi

F.to: Sportelli

F.to: Vallarino

successivamente come all'art. 15.

Nel fabbricato l'alloggio è indicato col n. 9....

Art. 2- Durante il periodo di locazione di cui al presente contratto, lo alloggio dovrà essere esclusivamente adibito per abitazione dell'affittuario stesso e della sua famiglia, escluso qualsiasi altro uso.

L'affittuario dichiara di aver 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 £. 220.000.==.....

(lire. duecento ventimila.==.....) quale quota

provvisoria a titolo di acconto e anche di caparra del futuro acquisto, nonché 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 Brimis... dei fabbricati il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a £. 18.000, o comunque di altra abitazione di almeno 3 vani e accessori, nè di avere alienato proprietà come sopra descritte dopo il 1° luglio 1947. Dichiaro inoltre di non essere iscritto nei ruoli delle imposte dirette per reddito imponibile non di lavoro superiore a £. 150.000, e che ai fini dell'imposta progressiva, il suo patrimonio non supera £. 3.000.000.

F.to: Spertelli

F.to: Vallarino

Si conviene che la presente locazione avrà la durata di
anni 25 mesi giorni a partire dal

20 giugno 1953 e quindi fino al giorno.....

20 giugno 1978..... Trascorsi dieci anni dall'inizio della
locazione, l'affittuario potrà richiedere il trasferimento an-
ticipato della proprietà dell'alloggio previo versamento di un
capitale corrispondente al valore attuale delle quote di affit-
to 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 anno
L. 84.600= (lire ottantaquattromila)

L'Istituto locatore provvederà successivamente a fissare il
canone definitivo, in base al quale si effettueranno tra le
parti co traenti gli opportuni conguagli di dare ed avere en-
tro il termine di un mese della comunicazione dell'Ente medesi-
mo 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 a giudizio dell'I-
stituto 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, ritenute che que-
ste ultime entrano nel canone d'affitto annuo di cui sopra per
l'ammontare di L. 33.000= (trentamila)

F.to: Spertelli
F.to: Vallano

Art. 5- L'affittuario Sig. *Spertelli Vito*.....

dichiara di aver preso cognizione e di obbligarsi, sempre anche per i suoi e propri eredi, successori ed aventi causa, in via solidale e indivisibile, ad osservare così lo Statuto del Locatore. *I.A.C.P.*.....

che tutte le norme che tutte le norme che disciplinano l'inquilinato dell'Ente stesso, giusta il regolamento in vigore del quale qui all'atto viene rilasciata copia libera all'affittuario che ne accusa ricevuta.

Cessando della qualità di inquilino per diventare comproprietario, l'affittuario, suoi eredi o successori, dovranno osservare così le norme riguardanti le comproprietà, già contenute nel presente contratto, che quelle contenute nel futuro contratto per la cessione in proprietà 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 dello 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.

F.to: *Spertelli*

F.to: *Vallano*

Art. 7- Il trasferimento della proprietà dell'alloggio avverrà nelle condizioni di fatto, di diritto e di manutenzione in cui esso risulterà alla data di stipulazione dell'atto di vendita di 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 e aventi causa, nei confronti dell'Istituto venditore relativamente alle condizioni di stabilità, di conservazione e di manutenzione dell'alloggio e anche dell'intero stabile, gli impianti e servizi tutti, anche se fossero del tutto diversi dallo stato attuale.

Art. 8- L'Istituto si riserva:

- a)- di frazionare secondo riterrà più 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 posizione censuaria così dell'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

F.to: Martelli

F.to: Volturno

di ragione e di legge oltre che negli altri casi 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 stabiliti, sulle quali egli dovrà in ogni caso corrispondere gli interessi di mora fissati dall'Ente in misura del 7 per cento;

2)-non si presti alle ulteriori stipulazioni contrattuali previste nell'art. 16;

3)-non abiti i locali;

4)-non usi della casa locata egli o persona comunque risiedente nell'alloggio, da buon padre di famiglia, oppure, se ne serve per uso diverso da quello di abitazione contrario alla morale, alla decenza e al decoro o 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, per scuole anche di musica e canto, per sale da ballo e ritrovi, pensioni, camere d'affitto, istituti ed agenzie di qualsiasi specie, ambulanze e case di cura, gabinetti per malattie infettive e contagiose, ecc. dandosi atto che tutte queste specificazioni, sono semplicemente esemplificative e non tassative. I solai ed i sottotetti non potranno essere adibiti come dimora né stabile, né occasionale di persone;

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

F.to: Vallarino F.to: Morbelli

1) motivi;

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

7)-arrechi disturbo egli o persona comunque risiedente nello alloggio, anche con macchine od altro;

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

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

5;

10)-per la sua condotta morale e civile o per condanne riportate si renda indegno a giudizio del Consiglio di Amministrazione del locatore Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi.

Art. 10) Nei casi di cui sopra, oltre alla risoluzione "juso jure" e "juso facto" del contratto e al conseguente sfratto di persone e cose dai locali, l'Ente avrà diritto:

1)-di esigere il pagamento delle rate d'affitto maturate fino 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 e derivabili

dall'inadempienza contrattuale dell'affittuario, dall'eventuale

inaffittanza o dal riaffitto a condizioni meno vantaggiose,

se, e dagli 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

F.to: Vallerano F.to: Spadella

dei canoni locatizi di cui all'art. 4, che costituiscono unicamente il corrispettivo per l'uso dell'alloggio e néppure 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 cessione in proprietà dell'alloggio o del Regolamento di condominio di cui al successivo art. 14, la risoluzione "juso jure" e "juso facto" del contratto di acquisto dell'alloggio, con le conseguenze di legge, è fin d'ora stabilita per il periodo dell'avvenuto passaggio in proprietà dello alloggio stesso, tanto nei confronti dell'affittuario che dei suoi eredi, successori e aventi causa quando il proprietario possessore dell'alloggio, chiunque egli sia :

1)-non usi della casa locata, egli o chiunque altro occupante l'alloggio, da buon padre di famiglia, oppure se ne serva o permetta che altri se ne serva per uso diverso da quello di abitazione o contrario alla moralità, alla decenza e al decoro, oppure al carattere civile del fabbricato o comunque con abusi di qualsiasi natura;

A titolo esemplificativo e non tassativo sono quindi d'ora stabilite ed accettate dall'affittuario per sé, suoi successori, eredi, ed aventi causa, anche per il periodo dell'avvenuto passaggio in proprietà dello alloggio, le stesse esclusioni e proibizioni circa .

F.to: Mortella

F.to: Vallarino

L'affittuario accetta fin d'ora anche per i suoi successori eredi ed aventi causa, che le pattuizioni di cui al presente articolo vengano, 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 art. 13.

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, della scale, cortili, spazi verdi, cancelli, recinti;
 - b) - delle colonne di scarico delle acque bianche e nere;
 - c) - delle facciate esterne ed interne o delle porzioni di stabile e degli impianti di uso comune in genere, in base esemplificazione contenuta nello
- Tuttavia eventuali riparazioni all'alloggio saranno invece 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 proprio conto, ma sempre a suo carico esclusivo alle sole opere di manutenzione e migliorie che egli avesse eseguite nell'appartamento locato.

F. To: Spontelli
F. To: Vallarino

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 l'impianto e per l'esercizio di esso e per il riparto delle spese relative.

Art. 13- Qualora l'affittuario, per trasferimento in altra città e 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 una 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 dall'affittuario se non siano trascorsi 10 anni dall'assegnazione e previo consenso dell'Ente locatore.

Art. 14- L'affittuario sig. *Sperelli Vito*.....
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 tradotti

F.to: Sperelli

F.to: Vallano

in opportuna forma nel Regolamento di condominio da redigersi a suo tempo a cura dell'Ente, nel quale regolamento saranno pure contenute anche 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. *Spartelli*.

... *Vito* i suoi eredi, successori ed aventi causa, saranno pure essi tenuti solidalmente 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 cessazione dell'alloggio sia prima che dopo il passaggio in proprietà saranno applicate le disposizioni contenute nell'art. 13.

Art. 16- L'affittuario sig. *Spartelli Vito*

s'impegna fin d'ora ad accettare le modificazioni ed aggiunte che il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto riterrà di introdurre al presente contratto, con l'approvazio-

F.to: Vallarino F.to: Spartelli

ne del Ministero competente.

La pattuizioni del presente contratto e le modificazioni ed aggiunte che venissero ad esso 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 addivenire non appena l'Ente lo giudichi possibile e dopo la d terminazione definitiva così del versamento iniziale di capitale che del canone locatizio annuo di cui agli articoli 3, 4, e dopo effettuati i conseguenti conguagli di dare ed avere.

L'Istituto provvederà a tale atto a mezzo di notaio di sua scelta o di un suo funzionario appositamente delegato a norma di legge.

Art. 17- Per la piena osservanza di quanto sopra le parti obbligano se stesse, beni, ed eredi, nelle più valide forme di legge e per l'effetto eleggono il loro domicilio in Brindisi anche per gli atti esecutivi, in quanto all'Istituto presso la sua sede in Via Casimiro ed in quanto all'affittuario sig. *Spartelli Vito* in via. *Canimino*.

.....

Per tutto quanto non sia previsto e derogato nel presente contratto, le parti si rimettono alla disposizioni delle vigenti leggi.

Art. 18- Tutte le pattuizioni contenute nella presente scrittura, si dichiarano fra di loro correlative e inscindibili,

F. R. Vallarino F. R. Spartelli

per cui l'inosservanza anche solo di una di esse darà diritto all'Ente locatore 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 traduzione in atto pubblico o scrittura privata autenticata e annesse, inerenti o conseguenti, nonché le imposte e le tasse di qualsiasi natura che fossero per derivare dal contratto stesso, sono a carico dell'affittuario

Sig. *Spartelli Vito* come e nella misura di cui

all'Art. 153 del R.D. 28/4/38 n. 1165

PATTO AGGIUNTO - L'affittuario sig. *Spartelli Vito*

..... 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 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 all'art. 3 e 4, saranno computate in conto affitto. Ugualmente nullo sarà da ritenersi il contratto e nessuna pretesa a indennizzo o risarcimento l'affittuario potrà ac-

F. to: Vellavino F. to: Spartelli

campare nel caso di revoca dell'assegnazione per qual-
altro
siasi motivo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Brindisi, li. 18. giugno. 1953.

IL PRESIDENTE

(Com. te U. Vallarino)

F.to: Ubaldo Vallarino

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

F.to: Vito Spartelli

L'AFFITTUARIO

F.to: Spartelli Vito fu Lanino

Registrato a Brindisi il 3 luglio 1953 al n. 28. mod. 1° Vol. 102

Per copia conforme.

Esatto L. 1.500. (millecinquecento).

Brindisi, 19 giugno 1953.

IL SEGRETARIO

V. Spartelli



PRESIDENTE
(Com. te Ubaldo Vallarino)