

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CITTA' DI VIBO VALENTIA**

**Rep. n. 170**

**Contratto di compravendita**

**OGGETTO:** Vendita di alloggio di edilizia residenziale pubblica. Legge n.560/1993.

L'anno duemiladiciotto (2018) il giorno 06 (sei) del mese di giugno presso la Sede Municipale del Comune di Vibo Valentia (VV), piazza Martiri d'Ungheria, avanti a me dott. Michele Fratino, Segretario Generale del Comune di Vibo Valentia, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse dell'Ente, ai sensi dell'art. 97 – comma 4 lett. c) del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si sono personalmente costituiti i signori:

1) dott. Filippo Nesci (codice fiscale: NSC FPP 71P26 I854P), nato a Soriano Calabro (VV), il 26 settembre 1971, il quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Vibo Valentia (codice fiscale: 00302030796), nella sua qualità di Dirigente del Settore 4 - Urbanistica, nominato con Decreto Sindacale n. 7 del 14 giugno 2016 e confermato con Decreto Sindacale n. 9 del 20 aprile 2017, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune" o "Venditore";

2) sig.ra Domenica Lo Giudice, nata a Vibo Valentia (VV), il 16 maggio 1986, e residente in Vibo Valentia, alla Via Varelli, n. 8 della frazione Piscopio (codice fiscale LGD DNC 86E56 F537E), di stato civile coniugata ed in regime di separazione dei beni, di seguito nel presente atto denominata

*Handwritten signature of Domenico Lo Giudice*

*Handwritten signature of Domenico Lo Giudice*



*Handwritten signature*

“Acquirente”.

Gli intervenuti, della cui identità personale io Segretario Generale rogante sono personalmente certo, mi richiedono, con il mio consenso, di rinunciare all’assistenza dei testimoni.

**Le parti, preliminarmente, dichiarano quanto appresso:**

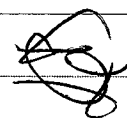
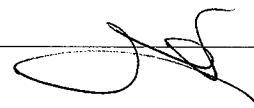
- che con deliberazioni consiliari n. 84 del 19 ottobre 2001 e n. 26 del 3 aprile 2002, si è stabilito di procedere all’acquisizione al patrimonio comunale di alcuni alloggi di proprietà del Demanio dello Stato;

- che con contratto Rep. n. 1905 del 15 ottobre 2002, registrato a Catanzaro il 22 ottobre 2002 al n. 3572 serie I, l’Agenzia del Demanio dello Stato - filiale di Catanzaro, ha ceduto al Comune, a titolo gratuito, n. 285 (duecentoottantacinque) alloggi di E.R.P. di proprietà demaniale, ricadenti nell’ambito territoriale del Comune di Vibo Valentia;

- che, pertanto, il Comune risulta proprietario dell’unità immobiliare di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), sita nel Comune di Vibo Valentia, alla Via Varelli, n. 8, della frazione Piscopio, di seguito meglio descritta;

- che l’unità immobiliare, è stata locata dall’Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale Pubblica (A.T.E.R.P.) della Provincia di Vibo Valentia, al sig. Lo Giudice Paolo, nato a Vibo Valentia (VV), il 01 ottobre 1932, nonno dell’acquirente, giusto contratto Rep. n. 5439, stipulato in data 01 ottobre 1960, registrato a Catanzaro il 15 ottobre 1960 al n. 3675, in seguito rinnovato, in data 15 marzo 1967, Rep. n. 13409, registrato al n. 2052, posizione contabile n. 6327;

- che la sig.ra Lo Giudice Domenica, dichiara, ai sensi della legge regionale n. 33 del 26 giugno 1987 e s.m.i., di subentrare come la nipote convivente,



dal 1996, del legittimo assegnatario, deceduto, Lo Giudice Paolo;

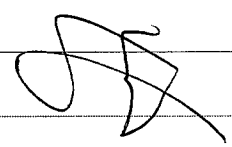
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13 maggio 2011, è stato approvato il piano di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, predisposto in attuazione delle Legge 24 dicembre 1993, n. 560;

- che il piano di vendita, prevede la possibilità della vendita anche ad uno dei componenti del nucleo familiare del legittimo assegnatario.

**Premesso:**

- che tutti gli atti citati e non materialmente allegati quali parti integranti del presente atto, sono depositati presso il Settore 4 - Servizio 1 - Ufficio 4 - Edilizia Residenziale Pubblica –

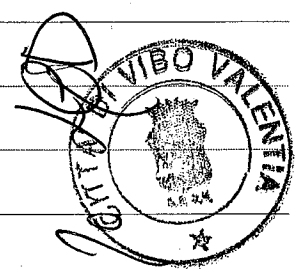
Tanto premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti costituite



CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

**ARTICOLO 1: Consenso ed Oggetto.**

Il Comune, vende alla sig.ra Lo Giudice Domenica, che accetta ed acquista, per come identificata precedentemente, la seguente unità immobiliare compresa in un fabbricato di edilizia residenziale pubblica sito nel Comune di Vibo Valentia, alla Via Varelli, n. 8, primo piano; precisamente l'alloggio contrassegnato dalla posizione contabile n. 6327, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibo Valentia, in testa alla parte venditrice, al foglio n. 50, particella n. 536, sub. 4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza di vani 4, rendita €. 123,95 (euro centoventitre/95). Il tutto è meglio identificato nella planimetria catastale che, debitamente sottoscritta, a norma di legge, dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale.



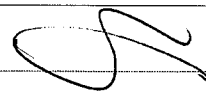
Il Comune, come sopra rappresentato, dichiara che i dati catastali sopra menzionati e la relativa planimetria, regolarmente depositata in Catasto, sono conformi all'attuale stato di fatto della porzione immobiliare in oggetto.

**ARTICOLO 2: Consistenza.**

L'unità immobiliare in oggetto, viene trasferita con le proporzionali quote di comproprietà, sulle parti del fabbricato predetto comuni ai sensi di legge e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato, senza riserva alcuna dalla parte Acquirente, che esonera il Venditore da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi alle norme di legge, e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti nonché con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri e le servitù, così come dal Comune Venditore si possiede.

Le parti espressamente dichiarano di essere state edotte da me Segretario rogante, in ordine agli obblighi di cui al D.Lgs. n. 192 del 19 Agosto 2005, come modificato da ultimo dal Decreto Legge n. 63 del 04 giugno 2013, convertito con modificazione in Legge n. 90 del 03 agosto 2013, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale, n. 181, in data 03 agosto 2013, in vigore dal 04 agosto 2013.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) della porzione immobiliare trasferita, come da Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal tecnico abilitato, geometra Carlo Basilio Russo, in data 23 luglio 2017, che, in originale, debitamente sottoscritto a norma di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B", per formarne



parte integrante e sostanziale.

**ARTICOLO 3: Prezzo.**

Il prezzo della vendita, determinato ai sensi della legge n. 560/1993, concordemente e senza riserva alcuna accettato dalle parti, è di €. 9.370,62 (euro novemilatrecentosettanta/62).

Tale somma il Comune dichiara di aver già interamente ricevuto dalla parte acquirente, giusta ricevuta rilasciata dalla Banca Nazionale del Lavoro, Agenzia di Vibo Valentia, datata 18 dicembre 2008, a favore del Comune di Vibo Valentia, con causale di versamento "Acquisto alloggio, posizione 6327, sito nel Comune di Vibo Valentia".

Il Venditore, pertanto, rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

**ARTICOLO 4: Garanzie.**

Il Venditore, garantisce la piena e libera proprietà e disponibilità dell'immobile oggetto della presente compravendita, comprese le quote proporzionali dello stabile e delle parti comuni del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte, nonché dell'area di pertinenza dei fabbricati.

Il Venditore è tenuto a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:

- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale sia formale;
- che su quanto trasferito non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali a terzi spettanti.

**ARTICOLO 5: Provenienza.**

Quanto trasferito è pervenuto al Comune dall'Agenzia del Demanio dello



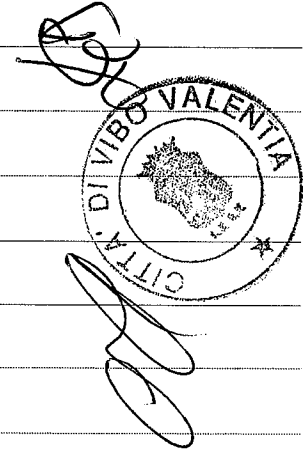
Stato - filiale di Catanzaro - in forza dell'atto pubblico, rogato dalla dott.ssa De Vito Maria, funzionario tributario, all'uopo designata a ricevere atti in forma pubblica amministrativa, Rep. n. 1905 del 15 ottobre 2002, registrato a Catanzaro il 22 ottobre 2002 al n. 3572 serie I.

**ARTICOLO 6: Effetti giuridici.**

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi e dalla data odierna decorrono altresì vantaggi ed oneri rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente. Ugualmente saranno a carico della parte acquirente gli oneri conseguenti ad atti ed azioni dalla stessa effettuati prima della stipulazione del presente atto, nonché qualsiasi onere, debito e obbligo di pagamento a qualsiasi titolo o causa, anche se accertati o richiesti successivamente alla data del presente atto, ma riferenti ad epoca precedente.

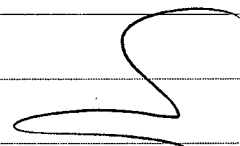
**ARTICOLO 7: Amministrazione dell'immobile.**

L'amministrazione dello stabile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, viene assunta dal condominio, costituito in base alla vigenti norme del codice civile. A decorrere dal primo giorno del mese successivo alla data odierna, la parte acquirente entrerà a far parte dell'amministrazione speciale gestita dal Comune, assumendo i diritti e gli obblighi previsti dal Regolamento, depositato presso il Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro con verbale, in data 1 luglio 1985, repertorio n. 20019, registrato a Catanzaro il 9 luglio 1985, al n. 2712, serie I. Restano a carico ed a cura della parte acquirente le opere e le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovrimposte e tasse erariali, regionali, provinciali e comunali, responsabilità civile, per riscaldamento, ascensori, portierato e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombero e



immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'unità immobiliare in oggetto, gli accessori e gli elementi comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui fa parte. Il passaggio da amministrazione speciale ad amministrazione condominiale vera e propria, da costituirsi in base alle vigenti norme del codice civile, avverrà automaticamente nel momento in cui nello stabile in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, risultino ceduti in proprietà più di quattro alloggi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 del Codice Civile, in base al quale l'amministrazione condominiale nominerà, anche, l'amministratore. Dalla data di costituzione dell'amministrazione condominiale, tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, imposte e sovrimposte, tasse erariali, regionali, provinciali e comunali, assicurazione incendi e responsabilità civile, riscaldamento, ascensore, portierato e pulizie, illuminazioni parti comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, e così via, saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente. Il condominio è obbligato a provvedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dello stabile. La facoltà di provvedere transitoriamente e direttamente alla manutenzione e gestione dello stabile, non comporta assunzione di responsabilità proprie dell'amministratore condominiale da parte del Comune, in ordine alla tempestiva esecuzione delle opere di riparazione e manutenzione dello stabile stesso. Sono vietate le modifiche, trasformazioni ed innovazioni alle parti comuni dello stabile, salvo esplicito consenso scritto del Comune o del condominio, se costituito.

**ARTICOLO 8: Obblighi dell'Acquirente.**

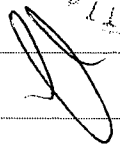
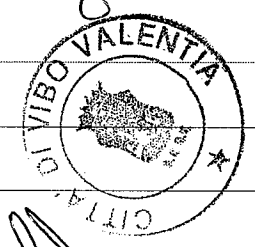
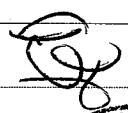


Ai sensi dell'art. 1, comma 20, della citata legge n. 560/1993, l'unità immobiliare in oggetto, non potrà essere alienata neppure parzialmente dalla parte acquirente, a nessun titolo, né potrà essere modificata la sua destinazione d'uso, per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di registrazione del presente atto. Decorso tale termine, qualora il proprietario intenda vendere l'unità immobiliare in oggetto, deve darne comunicazione al Comune, che potrà esercitare il diritto di prelazione. Ai fini di cui sopra, si applicano gli artt. 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, da intendersi qui integralmente riportati. In caso di modifica della destinazione d'uso nei limiti temporali di cui sopra, con o senza la prescritta autorizzazione comunale, il Comune potrà richiedere o il ripristino dell'originaria destinazione abitativa oppure la risoluzione del contratto, restando a carico della parte acquirente proprietaria, ogni conseguente onere e responsabilità, anche per danni.

La parte acquirente non potrà conseguire, in affitto, o in proprietà, altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo, in qualsiasi forma concessi, dello Stato o di altro Ente pubblico. Ogni atto, stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nullo. La parte acquirente dichiara, per sé e per il proprio nucleo familiare, di essere in possesso di tutti i requisiti e condizioni previsti dalla legge per il mantenimento del diritto all'assegnazione dell'immobile; in difetto il presente atto sarà da ritenersi nullo ad ogni effetto.

**ARTICOLO 9: Riferimenti urbanistici.**

Il dott. Filippo Nesci, nella specificata qualità, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, reso, da me Segretario Generale, edotto sulle





sanzioni previste dall'art. 76 dello stesso D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta, con riferimento all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, che le opere di costruzione del fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare in oggetto, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e di ogni altra successiva disposizione normativa in materia di abusivismo edilizio, la parte acquirente dichiara che, in ordine all'unità immobiliare in oggetto, non sono stati mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e che alla stessa, nonché alle parti condominiali, aree esterne e così via, non sono state apportate modifiche, mutamenti, variazioni o costruzioni in genere che richiedessero provvedimenti autorizzativi da parte dei competenti organi o che, comunque, possano costituire abusivismo ai sensi dello stesso D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni, nonché della legge del 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni, e di qualsiasi altra normativa vigente in materia di abusivismo edilizio.

**ARTICOLO 10: Pendenze.**

La parte acquirente dichiara di non aver pendente alcun giudizio nei confronti del Comune, né in qualità di attrice, né in qualità di convenuta.

**ARTICOLO 11: Domicilio.**

Ad ogni effetto ed anche per quanto riguarda il presente atto, le parti eleggono il proprio domicilio rispettivamente: il Comune nella propria sede legale e l'Acquirente nell'alloggio acquistato.



Per ogni controversia dipendente o inerente al presente atto, è esclusivamente competente il Foro di Vibo Valentia.

**ARTICOLO 12: Agevolazioni fiscali.**

Ai fini di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti in materia, la parte acquirente dichiara:

- di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinate ad abitazione nel Comune di Vibo Valentia, ove risiede;
- di voler adibire l'immobile acquistato a propria abitazione;
- di non aver fruito altre volte delle agevolazioni richieste.

Le parti dichiarano, altresì, che la presente vendita non è soggetta all'I.V.A.

**ARTICOLO 13: Regime tributario.**

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed esente dalle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 32, comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

**ARTICOLO 14: Spese.**

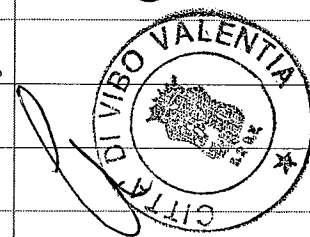
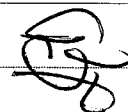
Tutte le spese del presente atto e le dipendenti, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico dell'Acquirente.

**ARTICOLO 15: Adempimenti.**

Saranno curati dal Segretario Generale rogante gli adempimenti necessari alla registrazione del presente contratto; restano, invece, a carico del Dirigente del Settore 4 - Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile, tutti i successivi adempimenti (voltura, trascrizione, ecc.).

**ARTICOLO 16: Trattamento dei dati personali.**

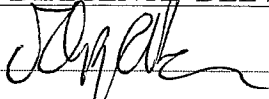
Il Comune, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 2003 e s.m.i., informa l'Acquirente che tratterà i dati contenuti nel presente contratto,




esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Richiesto io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. 11 pagine a video dandone lettura ai comparenti, unitamente alle parti leggibili degli allegati, i quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà per cui, a conferma, viene sottoscritto attraverso l'acquisizione digitale della sottoscrizione autografa, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 25, comma 2, del D.Lgs. 07 marzo 2005, n. 82.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4: **dott. Filippo Nesci**



L'ACQUIRENTE: **sig.ra Domenica Lo Giudice**



IL SEGRETARIO GENERALE: **dott. Michele Fratino**

