

REPUBBLICA ITALIANA
CITTA' DI VIBO VALENTIA

Rep. n. 168

Contratto di compravendita

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

L'anno duemiladiciotto (2018) il giorno 03 (tre) del mese di maggio 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. Giuseppe Servelli, nato a Vibo Valentia (VV), il 01 ottobre 1932, e residente in Vibo Valentia, alla Via Mesima, n. 40, della frazione Piscopio (codice fiscale SRV GPP 32R01 F5370), di seguito nel presente atto denominato "Acquirente";



A large, stylized handwritten signature in black ink. Below the signature is a circular official seal of the Municipality of Vibo Valentia, identical to the one in the top right corner.

Gli intervenuti, della cui identità personale io Segretario Generale rogante sono certo, rinunziano, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni e preliminarmente fanno constare col presente atto, ai sensi dell'articolo 2659, comma 1, numero 1 del Codice Civile, che il sig. Servelli Giuseppe è di stato civile vedovo.

Le parti 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 in 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, frazione Piscopio, Via Mesima, n. 40, 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. Giuseppe Servelli, nato a Vibo Valentia (VV), il 01 ottobre 1932, giusto contratto stipulato in data 16 gennaio 1962, posizione contabile n. 61348.
- 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 -

Innanzi a me ufficiale rogante, da me preventivamente ammonita sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, la parte acquirente dichiara:

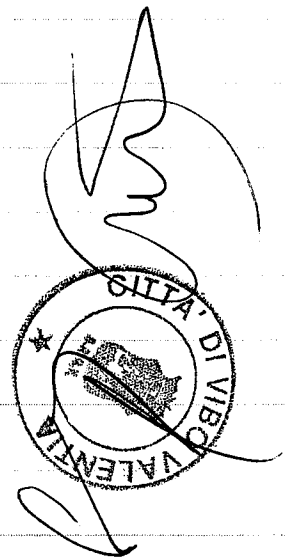
- di non possedere altro alloggio destinato ad abitazione, idoneo alle esigenze del proprio nucleo familiare, nel Comune di Vibo Valentia, ove risiede;
- di voler adibire l'immobile acquistato a propria abitazione;
- di non usufruire di un reddito superiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione.

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 al sig. Giuseppe Servelli, che accetta ed acquista, per come identificato precedentemente, la seguente unità immobiliare, compresa in un fabbricato di edilizia residenziale pubblica, sito nel Comune di Vibo Valentia, frazione Piscopio, Via Mesima, n. 40, piano terra e piano primo, precisamente l'alloggio contrassegnato dalla posizione contabile n. 61348,



A second handwritten signature in black ink, appearing as a stylized cursive script, is located below the official stamp.

censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vibo Valentia, in testa alla parte venditrice, al foglio n. 49 - particella n. 818, sub. 3 (primo piano) - particella 820, sub 1 (piano terra) - Zona Censuaria 3 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza di vani 5 - Rendita €. 131,70 (euro centotrentuno/70); giusta variazione del 17/10/2013, n. 12227.1/2013 in atti dal 17/10/2013, protocollo n. VV0060386.

E' compreso nella vendita, oltre l'alloggio posto al piano primo, anche un piccolo accessorio sito al piano terra, il tutto entrambi meglio identificati 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, miglorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi a 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. 19 Agosto 2005 n. 192, come modificato da ultimo dal Decreto Legge 04 giugno 2013 n. 63, convertito con modificazione in legge 03 agosto 2013 n. 90, 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 della porzione immobiliare trasferita, come da Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dal tecnico abilitato, [geometra

* Pasquale Maiorano, in data 11 novembre 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.

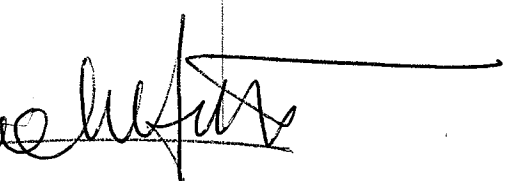
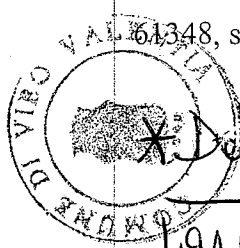
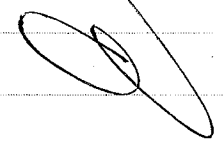
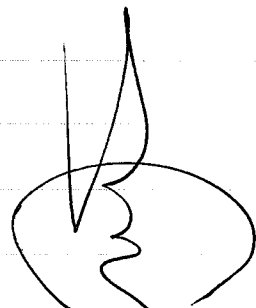
ARTICOLO 3: Prezzo.

Il prezzo della vendita, determinato ai sensi della legge n. 560/1993, concordemente e senza riserva alcuna accettato dalle parti, è di €. 11.062,80 (euro undicimilasessantadue/80).

Tale somma il Comune dichiara di aver già interamente ricevuto dalla parte acquirente, con le seguenti modalità previste dal regolamento approvato dal Comune:

una parte di denaro, valida come acconto, pari ad € 3.318,84 (euro tremilatrecentodiciotto/84), mediante bonifico bancario; giusta ricevuta rilasciata dal Banco di Napoli, Agenzia di Vibo Valentia, datata 17 novembre 2008, a favore del Comune di Vibo Valentia, con causale di versamento "Acquisto alloggio dal Comune di Vibo Valentia, posizione n. 61348, sito in Via Mesima, n. 40, della frazione Piscopio";

* Deleto geometra Pasquale Maiorano addde
Architetta Terese Pulstano



la restante somma è stata pagata mediante rateizzazione, con numero 60 (sessanta) rate mensili, ciascuna pari ad € 139,15 (euro centotrentanove/15), con inizio pagamento prima rata, in data 01 gennaio 2009 ed ultima rata, pagata in data 01 dicembre 2013;

Il Venditore, pertanto, rilascia alla parte Acquirente, finale 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 riferente 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



A handwritten signature in black ink, written over a circular stamp from the Municipality of Vibo Valentia (Città di Vibo Valentia). The stamp features a map of the municipality and the text 'CITTÀ DI VIBO VALENTIA'.

quale è compresa l'unità immobiliare in oggetto, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Con delibera di G.C. n. 414/2000, avente ad oggetto "Progetto di riqualificazione edilizia convenzionata del Contratto di quartiere denominato Zona Affaccio", sono state autorizzate opere edilizie di consolidamento strutturale ed energetico anche nel fabbricato ove è compresa la porzione immobiliare oggetto di compravendita.

Successivamente, per quanto a sua conoscenza, non sono state autorizzate modificazioni rilevanti ai fini della disciplina urbanistica.

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.

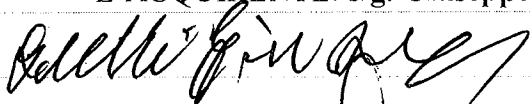
Il Comune, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 2003 e s.m.i., informa l'Acquirente che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Richiesto io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. 12 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. 7 marzo 2005, n. 82.

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



L'ACQUIRENTE: **sig. Giuseppe Servelli**



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

