

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'anno duemila____, il giorno ____ del mese di _____ in Salerno, alla Via
Alberto Alì, n. 1, presso la sede dell'I.A.C.P. di Salerno;

Con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti:

== quale "promittente alienante":

L'I.A.C.P. di Salerno, nel seguito per brevità indicato con l'appellativo di Soggetto
Attuatore o venditore o promittente alienante o promittente venditore, Codice
Fiscale: 00184690659, avente sede in Salerno alla Via Alberto Alì, n. 1, nella
persona del Direttore del Settore Tecnico Costruzioni e Manutenzioni, ing. Giuseppe
Votta, nato a Como in data 2.8.1956.

== quale "promissario acquirente":

Il signor _____, nato a _____ (SA) il _____ e residente a Sala
Consilina (SA) in _____; C.F.: _____;

Tutte le comunicazioni si intenderanno validamente eseguite tra le parti agli
indirizzi sopra indicati, salvo che la parte promissaria acquirente non comunichi alla
parte promittente alienante il mutamento di indirizzo, esclusivamente mediante
raccomandata A.R.;

PREMESSO

I - che, in virtù di Deliberazioni della Regione Campania n. 5294 del 31.07.1990 e n.
3145 del 25.06.2003, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di
Salerno è destinatario di finanziamenti regionali per la realizzazione di un programma
di edilizia agevolata-convenzionata, ai sensi della legge 5.8.78 n. 457 e della legge
17.2.92 n.179, nel comune di Sala Consilina;

II - che il Comune di Sala Consilina, con deliberazione di C.C. n. 27 del 14.04.2003, ha
localizzato, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, l'intervento costruttivo di edilizia

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

agevolata - convenzionata sulla seguente consistenza immobiliare sita alla loc.

Cappuccini e precisamente:

Area, costituita dalle particelle n. 1191 (ex 53/c) di mq. 418 e n. 1193 (ex 376/a) di mq. 2'236, ricadenti nel foglio n. 27 del Comune di Sala Consilina.

III - che il Comune ha concesso all'Istituto Autonomo Case Popolari di Salerno il diritto di superficie sulla predetta area, giusta convenzione, ex art. 35 legge 865/71, rogata il 29.03.2004 dal Segretario Comunale, n. 28 di Rep., registrata presso l'Ufficio del Registro di Salerno in data 07/04/2004 al n. 305 e in corso di trascrizione in uno alla convenzione integrativa;

IV - che, in data 04.10.2004, il Comune ha rilasciato all'I.A.C.P. il permesso a costruire n. 138 per la realizzazione sull'area di cui innanzi di un complesso edilizio per civili abitazioni, per complessivi n. 10 alloggi;

V - la ditta esecutrice dei lavori è : Bisaccia ing. Michele, con sede in Battipaglia che ha ultimato le opere;

VI - che il promissario acquirente è venuto a conoscenza, mediante pubblico avviso, dell'intervento edilizio in questione nei termini di cui innanzi e della sua realizzazione. Sicché, essendo in possesso dei requisiti di cui alla L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alla L. 1179/1965, presa visione dello stato dei luoghi dove è stato localizzato il suddetto intervento costruttivo, delle convenzioni in precedenza indicate ed, in particolare, di quella relativa alla concessione del diritto di superficie e degli obblighi e prescrizioni in essa previsti, nonché del menzionato permesso di costruire in uno al relativo progetto, della deliberazione dell'Istituto Autonomo Case Popolari per la Provincia di Salerno n. 244 del 25/11/2003, nonché del Decreto Dirigenziale A.G.C. 16-Settore 04 n. 1502 del 31.7.2003, pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 11.8.2003, intende, con il presente atto,

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

dichiarare all'I.A.C.P. di Salerno la sua intenzione di acquistare un'unità immobiliare, facente parte dell'edificato complesso edilizio, nel rispetto degli obblighi, oneri e prescrizioni previsti dalla suindicata convenzione stipulata ex art.35 legge 865/71, senza, con ciò, vincolare il predetto Istituto.

Tanto premesso,

LE PARTI SI OBBLIGANO

1) Vincolatività della precedente premessa.

La precedente premessa è patto fra le parti.

2) Promessa di vendita e di acquisto.

L'I.A.C.P. di Salerno, con sede in Salerno alla via Alberto Alì n. 1, C.F. 00184690659, promette di vendere alla parte promissaria acquirente, che promette di acquistare, in proprietà superficaria, una consistenza immobiliare, di cui al programma costruttivo in Sala Consilina loc. Cappuccini.

3) Individuazione dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare fa parte del complesso per civili abitazioni, sito alla loc. Cappuccini, contraddistinta dal n. di interno ____ - distinto in Catasto al foglio 27 particella 1275 sub ____, così come meglio identificata dall'elaborato planimetrico che si allega al presente atto, per formarne parte integrante. L'acquisto si intende effettuato a corpo e, in ogni caso, l'esatta individuazione dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, in uno ai diritti connessi alle predette consistenze, sarà effettuata in sede di stipula del successivo contratto definitivo di vendita. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del rogito notarile e comprenderà la quota proporzionale e millesimale sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato.

La parte promittente alienante si riserva:

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

- la facoltà di apportare al progetto originario del fabbricato, aree interne comprese, tutte quelle varianti o modifiche che, a suo insindacabile giudizio, si rendessero necessarie;

- il diritto di immettere nella rete fognante del fabbricato anche altri scarichi relativi a locali di sua proprietà, senza nulla dover corrispondere agli acquirenti e al condominio e senza doverne chiedere l'assenso.

Tutte le facoltà e le riserve previste dal presente articolo saranno oggetto di trascrizione a cura del notaio rogante e per esse nessuno indennizzo dovrà essere corrisposto.

4) Prezzo di acquisto e modalità di pagamento.

Il costo dell'alloggio, desunto dal quadro tecnico economico iniziale, risulta di Euro 155'000,00 (centocinquantacinquemila/00), e sarà corrisposto parte mediante erogazione del finanziamento, in conto capitale, da parte della Regione Campania, di cui alla legge 457/78 e 179/92, sempre qualora la parte promissaria acquirente ne abbia titolo e la residua parte in contanti e parte eventualmente mediante mutuo.

A carico della parte promissaria acquirente sarà, inoltre, l'I.V.A. nella misura determinata dalla legge.

Il signor _____ ha versato all'I.A.C.P., la somma di € _____, quale acconto della quota ricadente a proprio carico, come da bonifico bancario _____ in data _____ n. _____.

Il promissario acquirente si impegna ad effettuare il pagamento del saldo dell'intera somma dovuta, ivi compresi gli eventuali maggiori costi documentati, alla stipula del contratto definitivo prima della consegna dell'alloggio.

5) Disciplina della rinuncia da parte del promissario acquirente.

In caso di rinuncia nel corso del programma costruttivo, la parte promissaria

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

acquirente, dichiara di accettare la restituzione delle somme versate decurtate della somma di Euro 2.000,00 (duemila/00), quale rimborso delle spese generali sostenute, dall'I.A.C.P. senza onere di rendiconto, e senza la corresponsione di alcuna somma per interessi o altro.

6) Disciplina del subingresso.

Le parti concordano che l'eventuale subingresso di terzi, nella posizione giuridica e di fatto del promissario acquirente nei confronti dell'I.A.C.P., sarà possibile solo per il coniuge, per gli ascendenti e i discendenti in linea retta sino al secondo grado, della parte promissaria acquirente, sempre qualora il subentrante possieda i requisiti prescritti, già al momento di stipula del contratto preliminare e salva accettazione da parte dell'I.A.C.P.

7) Contributo della Regione Campania. Atto di delega e obbligazioni relative della parte promissaria acquirente.

Con il presente atto, la parte promissaria acquirente dichiara di essere a conoscenza delle modalità di erogazione del contributo in conto capitale da parte della Regione Campania e dichiara di conferire delega all'I.A.C.P. per l'assunzione di detto contributo in conto capitale erogato dalla Regione. La determinazione dell'ammontare del contributo, in conto capitale sul costo dell'alloggio, e la sua erogazione sarà effettuata dalla Regione Campania, previa verifica del possesso dei requisiti di legge e della certificazione documentata dalla parte promissaria acquirente. Qualora, a seguito della verifica dei requisiti di legge e della certificazione documentata da parte acquirente il contributo in conto capitale erogato dalla Regione Campania risulti inferiore a quanto previsto, oppure non concedibile, il promissario acquirente dichiara di impegnarsi a provvedere al pagamento - secondo le modalità che saranno determinate unilateralmente

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

dall'I.A.C.P. della quota di contributo in conto capitale non concesso.

Nel caso, per motivi non dipendenti dalla parte acquirente, non dovesse perfezionarsi la concessione del Contributo Regionale, la parte acquirente potrà rinunciare all'acquisto dell'immobile, avendo diritto, in tal caso, al solo rimborso delle somme anticipate, senza maggiorazione per interessi.

8) Diritti della parte promittente alienante e garanzie pretese dalla stessa.

E' facoltà dell'I.A.C.P. assumere ogni elemento cognitivo teso a tutelare la validità degli impegni sottoscritti dal promissario acquirente e la solvibilità dello stesso, nonché richiedere allo stesso specifiche garanzie in merito all'effettuazione dei pagamenti, procedendo, qualora dette garanzie non siano reputate soddisfacenti, a insindacabile giudizio dell'I.A.C.P. al recesso unilaterale dal presente atto, con relativa restituzione integrale e senza interessi delle somme versate, senza che sussista alcun obbligo di motivazione.

9) Stipula del contratto definitivo.

Il promissario acquirente stipulerà l'atto definitivo di compravendita, di cui all'unità immobiliare innanzi indicata, sempre che sia in possesso dei requisiti di cui alla L. 457/1978 e successive modifiche e alla L. 1179/1965. Parte promissaria acquirente prende atto che il contratto definitivo di compravendita sarà rogato da notaio indicato dall'I.A.C.P. inderogabilmente presso la sede legale della stessa, sita in Salerno alla via Alberto Alì n. 1, il giorno stabilito dal predetto Istituto e comunicato, senza formalità di sorta, con raccomandata a.r. diretta alla parte promissaria acquirente presso il domicilio eletto nel presente atto. In tale data il promissario acquirente provvederà al contestuale versamento delle eventuali somme pendenti di cui all'art. 4. Qualora il promissario acquirente si rendesse

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto definitivo, entro i termini fissati dall'Istituto e comunicati con raccomandata a.r., l'I.A.C.P. potrà risolvere per inadempimento il rapporto contrattuale costituito con il presente atto, con semplice dichiarazione unilaterale, che intende valersi della clausola risolutiva espressa, comunicata alla parte promissaria acquirente mediante raccomandata a.r.. In tal caso, l'Istituto sarà tenuta a restituire tutte le somme versate, a esclusione della somma di Euro 2.000,00 (duemila/00), che verrà trattenuta a titolo di rimborso per le spese generali sostenute e di risarcimento danni, senza obbligo alcuno di rendiconto.

10) Consegna dell'unità immobiliare.

Le parti concordano che la consegna dell'unità immobiliare, libera di persone e di cose ed esente da difetti, avverrà contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

11) Responsabilità della parte promittente alienante.

La parte promittente alienante non risponde di eventuali ritardi causati nella consegna dell'alloggio, anche oltre i termini previsti dalla convenzione, che non siano strettamente imputabili a suo dolo o colpa gravissima.

12) Diritto della parte promittente alienante a procedere alla risoluzione unilaterale del presente atto.

La parte promittente alienante si riserva il diritto di procedere alla risoluzione unilaterale del presente atto con relativa restituzione integrale e senza interessi delle somme versate, senza che sussista alcun obbligo di motivazione, qualora l'intervento costruttivo, per una qualsiasi ragione, a lei non imputabile, non dovesse essere portato a termine.

13) Foro competente.

Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Salerno

Per ogni controversia comunque derivante dal presente atto sarà competente
esclusivamente il Foro di Salerno.

14) Spese del presente contratto.

Il presente atto, considerato che l'Istituto è assoggettato a regime IVA, è esente
dal pagamento della tassa di registro e sarà pertanto registrato, a spese della
parte promissaria acquirente, a tassa fissa ex art.387 R.D. 28/04/1938 n.116.

15) Allegati

Al presente contratto preliminare è allegata, costituendone parte integrante,
planimetria generale con indicazione dell'unità immobiliare in oggetto, debitamente
sottoscritta dalle parti.

Salerno, li _____

La parte promissaria acquirente

La parte promittente alienante

I.A.C.P. DI SALERNO

Il Direttore del Settore Tecnico

(ing. Giuseppe Votta)