

SCHEMA DI CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA'
SUPERFICIARIA DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA AI SENSI DELLA LEGGE 17 FEBBRAIO 1992, N. 179 E
S.M.I. (**PAGAMENTO DEL PREZZO IN UNICA SOLUZIONE**)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del
mese di _____

in Matera nella sede dell'Azienda Territoriale per
l'Edilizia Residenziale Pubblica alla via B.Croce n.2

Innanzi a _____ me

_____ si sono personalmente costituiti

1) il dott. _____ nato a _____ il _____, il
quale interviene nel presente atto in qualità di
_____ dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia
Residenziale Pubblica (A.T.E.R.) di Matera, con sede in
Matera alla via Benedetto Croce n.2, Partita IVA
00040490773, dove domicilia per la carica, giusta la L.R.
Basilicata n. 29/96 e _____ ;

2) il sig. _____, nato a _____ il
_____, di professione _____,
residente in _____ alla via _____ n. _____,
codice fiscale _____.

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al
quale:

PREMETTONO

- che l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
Pubblica di Matera (A.T.E.R.) è proprietaria
dell'alloggio sito in Matera alla via Livatino n. _____,
codice _____, in seguito meglio descritto;
- che il su indicato alloggio fa parte di un edificio

realizzato dall'A.T.E.R. su di un'area assegnata dal comune di Matera in diritto di superficie con convenzione stipulata a rogito Dott. Claudio UCCELLETTI, Segretario Generale del Comune, in data 5 ottobre 2006 rep. n. 517 registrata a Matera il 19 ottobre 2006 al nr. 533 Mod. I/V Atti Pubblici ed ivi trascritta il successivo 27 ottobre 2006 ai nn. 12098/8814;

- che il suddetto edificio è stato costruito dall'A.T.E.R. ai sensi dell'art. 8 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dell'art. 9 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, con il contributo regionale di cui alla D.C.R. n. 239 del 24 luglio 2001;

- che gli alloggi facenti parte dello stabile sono stati assegnati in locazione a termine, per la durata di otto anni, a soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa di riferimento ed alle condizioni definite dalla citata legge n. 179/92 e dalla convenzione stipulata dall'A.T.E.R. con il Comune di Matera in data 27 ottobre 2015 a rogito dott.ssa Maria Angela Ettore, Segretario Generale del Comune, rep. n. 2404 registrata a Matera il 12 novembre 2015 al nr. 177 Mod. 1 ed ivi trascritta il 12 maggio 2016 ai nn. 4290/3456;

- che con la medesima convenzione sono state stabilite, altresì, le condizioni relative alla successiva vendita degli alloggi ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

- che con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 77/2021 del 28 settembre 2021, approvata dalla Regione Basilicata ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, della Legge Regionale 14 luglio 2006, n. 11, l'A.T.E.R. ha disposto di procedere, alla scadenza degli otto anni di locazione di cui sopra, alla vendita degli alloggi a favore dei conduttori richiedenti l'acquisto, alle condizioni previste dalla legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dalla citata convenzione del 27 ottobre 2015;

- che l'alloggio oggetto del presente atto è stato condotto in locazione per otto anni dal signor _____ [OPPURE: è condotto in locazione dal signor _____] giusta il contratto del _____ rep. n. _____, registrato a Matera il _____ al n. _____ Mod. 3° Atti Privati;

- che il signor _____ ha chiesto di acquistare l'alloggio in godimento alle condizioni comunicategli dall'A.T.E.R.;

- che la vendita dell'alloggio a favore del sig. _____ è stata autorizzata con la determinazione del Dirigente dell'Ufficio _____ n. _____ del _____ resa esecutiva nelle forme di legge.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante del presente contratto, le parti convengono quanto segue:

Art.1) - Ai sensi, per gli effetti e sotto la disciplina della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successive modificazioni ed integrazioni e della convenzione stipulata con il Comune di Matera in data 27 ottobre 2015 a rogito dott.ssa Maria Angela Ettore, Segretario Generale del Comune, rep. n. 2404 registrata a Matera il 12 novembre 2015 al nr. 177 Mod. 1 ed ivi trascritta il 12 maggio 2016 ai nn. 4290/3456, l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica di Matera, come sopra rappresentata, vende al signor _____, che accetta ed acquista, la proprietà superficiaria del seguente compendio immobiliare sito in Matera alla via Livatino n. ____ e precisamente:

- alloggio al _____ piano composto di _____ camere ed accessori, fra i quali è compreso un ripostiglio al piano _____ di circa ____ mq - l'alloggio confina con _____ - il ripostiglio confina con _____

- garage pertinenziale al piano terra di circa ____ mq

confinante con _____;
il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di
Matera in ditta a _____ al

Detto compendio immobiliare è graficamente rappresentato
nelle planimetrie regolarmente depositate in Catasto alle
quali si fa ampio riferimento.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 14, del
D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni
con la Legge 30 luglio 2010, n.122, l'Azienda venditrice,
come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente
ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie
sono conformi allo stato di fatto.

Quanto in oggetto viene compravenduto con il diritto pro
quota sulle parti del fabbricato comuni ai sensi di
legge.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di
accettare che oggetto del presente acquisto è la
proprietà superficiaria del compendio immobiliare di cui
sopra, giusta la convenzione in data 5 ottobre 2006,
citata in premessa, che l'A.T.E.R. ha stipulato con il
Comune di Matera. Dichiara, inoltre, di essere a
conoscenza e di accettare che la convenzione suddetta è
vincolante, oltre che per l'A.T.E.R., anche per i suoi
aventi causa.

Art. 2) - Il compendio immobiliare sopra descritto viene
compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si
trova e di cui la parte acquirente dichiara di avere
perfetta conoscenza, con ogni onere, accessorio ed
accessione, servitù attive e passive, formalità anche
pregiudizievoli, nulla escluso od eccettuato, con
espreso esonero dell'Azienda venditrice da ogni
responsabilità per qualsiasi titolo o causa e
dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di
ultimazione, miglioria, manutenzione, e con espressa

esclusione della garanzia per vizi occulti.

A norma dell'art. 13 del D.M. Sviluppo Economico n. 37 del 2008 l'Azienda venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara di garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti posti al servizio del fabbricato in oggetto, ivi compresi quelli condominiali, e la loro conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente, giusta il certificato di agibilità prot. n. 45600/13 del 26 novembre 2013, e dichiara di aver consegnato alla parte acquirente, che conferma, la documentazione amministrativa e tecnica relativa ai suddetti impianti.

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE e, da ultimo dal D.L. 145/2013 e dai Decreti del Ministro dello Sviluppo Economico emessi in data 26 giugno 2015, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica relativo alla suddetta unità immobiliare redatto in data _____ da _____. Detto Attestato, prodotto dalla parte venditrice e consegnato alla parte acquirente, in secondo originale qui si allega sotto la lettera "_____".

ART. 3) La presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo complessivo di Euro _____ (_____) determinato ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e degli articoli 9 e 10 della citata convenzione del 27 ottobre 2015 e concordemente e senza riserva alcuna accettato dalle parti.

Ad ogni effetto di legge, le parti, come innanzi costituite e rappresentate, previo richiamo da me Notaio fatto ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,

dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, consapevoli delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto stabilito dal decreto legge del 4 luglio 2006, n. 223, come modificato dalla legge di conversione e dalle successive disposizioni normative, che:

--- il prezzo come sopra convenuto è stato versato, anteriormente al presente atto a mezzo l'ordine di bonifico n. _____ eseguito in data _____ a favore del conto corrente postale codice IBAN IT77A076011610000000002758 acceso presso le Poste Italiane S.p.A. di Matera con addebito sul conto corrente _____ n. _____ in essere presso _____ intestato a _____, ed accettato dall'Azienda venditrice che ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza;

--- per la presente compravendita non si sono avvalse di mediatori né sono state versate spese di mediazione.

Art.4) L'Azienda venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù dei titoli di provenienza citati in premessa, e ne garantisce la piena e libera proprietà superficaria e disponibilità. La parte acquirente dichiara di esonerare, come di fatto esonera, l'Azienda venditrice dal produrre la legale documentazione.

Art.5) La parte acquirente acquista il possesso giuridico di quanto in oggetto dalla data odierna, avendone il possesso materiale giusta il contratto di locazione citato in premessa.

Le parti convengono che saranno a carico della parte acquirente gli oneri conseguenti ad atti ed azioni dalla

stessa effettuati prima della stipulazione del presente contratto, nonché qualsiasi onere, debito ed obbligo di pagamento a qualsiasi titolo o causa anche se accertati o richiesti successivamente alla data del presente contratto, ma che si riferiscano ad epoca precedente.

Art. 6) La parte acquirente si impegna a corrispondere mensilmente una quota per spese generali di amministrazione afferenti quanto alienato, nella misura che sarà determinata dal condominio come per legge.

Saranno comunque, sempre ed in ogni caso, a carico della parte acquirente le spese sostenute dal condominio per la fornitura di acqua, di luce nelle parti comuni, per fognatura, per riscaldamento, per ascensore, per assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e le parti comuni dello stabile.

Nel caso in cui il condominio non sia stato formalmente costituito e fino alla formale costituzione dello stesso, la gestione dello stabile, di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto del presente contratto, continuerà ad essere tenuta dall'Azienda venditrice secondo le modalità e conformemente alla disciplina di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia di Autogestione dei Servizi e degli Spazi Comuni, alla quale Autogestione la parte acquirente si impegna a corrispondere le suddette spese secondo le modalità dalla stessa stabilite.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno effettuate a cura e spese dei proprietari. La parte acquirente si impegna, altresì, a sostenere le spese per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed innovazione eventualmente deliberati dall'Azienda venditrice o dall'assemblea di condominio, se costituito, in data anteriore al presente contratto e non ancora eseguiti o contabilizzati, in tutto o in

parte, alla data odierna.

Sono vietate le modifiche, trasformazioni ed innovazioni delle parti comuni dello stabile, salvo esplicito consenso scritto del condominio, se costituito, o dell'Azienda venditrice in qualità di gestore dell'immobile.

Art.7) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della 17 febbraio 1992, n. 179 e dell'art. 11 della convenzione del 27 ottobre 2015, per un periodo di tempo di cinque anni dalla data del presente atto la parte acquirente dovrà occupare l'alloggio acquistato e non potrà locarlo né alienarlo, salva espressa autorizzazione della Regione Basilicata in presenza di gravi e sopravvenuti motivi.

Art. 8) La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la convenzione di cui al precedente art. 7, vincolante, oltre che per l'A.T.E.R., anche per i suoi aventi causa, e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi in materia di edilizia economica e popolari vigenti nel tempo.

Art.9) 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.

Art. 10) La parte acquirente dichiara, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e successive modificazioni ed integrazioni, di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalle leggi 17 febbraio 1992, n. 179 e 4 dicembre 1993, n. 493 per l'accesso alla proprietà dell'alloggio, e che tali requisiti sono posseduti da tutti i componenti il suo nucleo familiare. In difetto il presente contratto sarà da ritenersi privo di ogni effetto.

Art.11) Ai sensi della normativa urbanistica vigente, il costituito rappresentante dell'Azienda venditrice, visti gli atti d'ufficio, dichiara che il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare in oggetto è stato costruito in virtù ed in conformità del permesso di costruire prat. n. C/121/06 prot.n. 39217/06, rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di Matera in data 27 settembre 2007 e che per esso in data 26 novembre 2013 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 45600/13.

Art.12) La parte acquirente, nella qualità di conduttore negli ultimi ____ anni, dichiara che non sono state apportate né all'appartamento né alle pertinenze modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica [oppure: di aver apportato modifiche alla consistenza dell'alloggio/delle pertinenze consistenti in _____ in virtù della autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Matera in data _____ prot. n. _____/ in assenza di autorizzazione edilizia e di avere, pertanto, presentato, ai sensi della legge _____ al Comune di Matera domanda di sanatoria in data _____ prot. n. _____; che, in seguito al pagamento di tutti gli importi dovuti, relativamente a detta pratica di sanatoria il Comune di Matera ha rilasciato in data _____ la concessione edilizia in sanatoria Prot. n. _____ Prat. n. _____ (Eventuale: In relazione alla richiesta di sanatoria la parte acquirente dichiara di non avere alcun titolo di rivalsa nei confronti dell'A.T.E.R. e, se titolo vi fosse, di rinunciare espressamente ad ogni azione in tal senso per sé e propri aventi causa. Si impegna, pertanto, nei confronti dell'A.T.E.R. a rimborsare alla medesima, a semplice richiesta, qualunque somma, tassa, importo o tributo che questa sia eventualmente chiamata a pagare in dipendenza

della domanda di sanatoria in precedenza citata)].

Art.13) La parte alienante rinunzia espressamente all'ipoteca legale esonerando il Conservatore della competente Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - da ogni responsabilità.

Art.14) Per quanto non espressamente previsto e convenuto nel presente atto, le parti fanno pieno riferimento alle norme contenute nella legge 17 febbraio 1992, n. 179 e nella legge 4 dicembre 1993, n. 493, a tutte le altre norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica ed alle norme del codice civile, in quanto applicabili.

Tutti i patti del presente atto sono essenziali e formano un unico ed inscindibile contesto, per cui la violazione anche di uno solo di essi comporta la immediata risoluzione del contratto.

Art.15) Il presente atto è soggetto all'imposta di Registro, trattandosi di immobile i cui lavori sono stati ultimati dall'Ente costruttore da oltre cinque anni.

Tutte le imposte e tasse, presenti e future, comunque relative e conseguenti al contratto, sono a carico esclusivo della parte acquirente, che chiede la tassazione dell'imposta di Registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali e di bollo (art.32 del D.P.R. 601/73 e art. 66 della L.865/1971, come interpretati dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale - n.333/E del 16 novembre 2007), essendo il presente atto di assegnazione attuativo di un programma di edilizia residenziale pubblica e ricadendo il fabbricato in Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare.