

SCHEMA DI CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI UNITA'
IMMOBILIARE AD USO NON ABITATIVO (**PAGAMENTO DEL PREZZO IN
UNICA SOLUZIONE/A RATE**)

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 comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi chiedono 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'unità
immobiliare ad uso _____ sita in Matera alla via
Olivetti n. 175, codice _____, in seguito
meglio descritta;

- che la su indicata unità immobiliare fa parte di un
edificio realizzato dall'A.T.E.R., con fondi propri, su
di un'area di proprietà, giusta l'atto di convenzione
urbanistica a rogito notaio Michele Arcangelo Casino in

data 4 gennaio 1995 rep. n. 58283/15633, registrato a Matera il 23 gennaio 1995 al n. 100 ed ivi trascritto il 25 gennaio 1995 al n. 553/482 e il successivo contratto a rogito notaio Vito Nobile in data 24 novembre 2003 rep. n. 45776/7368 registrato a Matera il 10 dicembre 2003 al n. 2545 ed ivi trascritto il 23 dicembre 2003 al n. 13330/10819;

- che costituisce pertinenza del su indicato edificio la retrostante corte comune sita al piano terra del corpo di fabbrica costruito su zona di terreno pertinenziale ai Lotti "D2a", "D2/b" e "D2/c" così come individuati nella convenzione urbanistica di cui sopra;

- che parte delle unità immobiliari facenti parte del su indicato edificio sono servite da alcune porzioni immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica di cui sopra, porzioni immobiliari di cui l'A.T.E.R. è proprietaria esclusiva in virtù dell'atto di divisione a rogito notaio Michele Arcangelo Casino in data 8 marzo 2006 rep. n. 128289/27552, registrato a Matera il 22 marzo 2006 al n. 149 ed ivi trascritto il;

- che le unità immobiliari facenti parte dello stabile, con le relative pertinenze, sono state assegnate in locazione a seguito di asta pubblica;

- che con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 105/2018 del 3 dicembre 2018, approvata dalla Regione Basilicata con la D.C.R. n. 35 del 1° ottobre 2019, le suddette unità immobiliari sono state inserite nel piano di vendita degli immobili di edilizia non sovvenzionata di proprietà dell'A.T.E.R., ai sensi dell'art. 43, comma 3, della Legge regionale 18 dicembre 2007, n. 24;

- che con deliberazione dell'Amministratore Unico pro tempore n. 78/2021 del 28 settembre 2021 l'A.T.E.R. ha stabilito le modalità con cui procedere alla vendita delle unità immobiliari di cui sopra;

- che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è

condotta in locazione dal signor _____
giusta il contratto del _____ rep. n. _____,
registrato a Matera il _____ al n. _____ Mod. 3°
Atti Privati;

- che con determinazione del Dirigente dell'Ufficio
Amministrativo n. _____ del _____, resa esecutiva
nelle forme di legge, è stata autorizzata la vendita
della suddetta unità immobiliare a favore del sig.
_____.

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 regionale 18 dicembre 2007, n. 24 e della
deliberazione dell'Amministratore Unico pro tempore n.
78/2021 del 28 settembre 2021, l'Azienda Territoriale per
l'Edilizia Residenziale Pubblica di Matera, come sopra
rappresentata, vende al signor _____, che
accetta ed acquista, la proprietà del seguente compendio
immobiliare sito in Matera alla via Olivetti n. 175 e
precisamente:

- appartamento ad uso _____ al _____ piano dello
stabile di Via Olivetti n. 175 composto di _____ camere
ed _____ accessori, _____ confinante _____ con
_____ riportato
nel Catasto Fabbricati del Comune di Matera in ditta a
A.T.E.R. Sede di Matera al foglio 68 particella 1067
subalterno _____

- box auto al _____ piano seminterrato del retrostante
corpo di fabbrica con accesso principale da Via Ettore
Maiorana snc, di circa _____ mq, confinante con
_____ riportato nel
Catasto Fabbricati del Comune di Matera in ditta a
A.T.E.R. Sede di Matera al foglio 68 particella 1065
subalterno _____

- box auto al _____ piano seminterrato del retrostante

corpo di fabbrica con accesso principale da Via Ettore
Maiorana snc, di circa ____ mq, confinante con
_____ riportato nel
Catasto Fabbricati del Comune di Matera in ditta a
A.T.E.R. Sede di Matera al foglio 68 particella 1065
subalterno ____

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
decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con
modificazioni, dalla 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 di Via Olivetti n. 175 e
del retrostante corpo di fabbrica con accesso da Via
Ettore Maiorana snc comuni ai sensi di legge, ivi
compreso il locale di circa 10 mq in cui sono ubicati i
contatori al servizio dell'intero stabile di Via Olivetti
n. 175, sito al secondo piano seminterrato dello stabile
e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Matera
in ditta a A.T.E.R. Sede di Matera al foglio 68
particella 1067 subalterno 2 categoria C/2 classe 6^
consistenza 10 mq Via Adriano Olivetti snc Piano S2;

--- sulla corte comune pertinenziale sita al piano terra
del retrostante corpo di fabbrica con accesso principale
da via Ettore Maiorana snc e riportata nel Catasto
Fabbricati del Comune di Matera al foglio 68 particella
1065 subalterno 1 bene comune non censibile Via Ettore
Maiorana snc Piano T.

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 o eccettuato, con espresso 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, 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 Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE e, da ultimo dal Decreto Legge 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 _____ (_____) 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.

[oppure, in caso di pagamento dilazionato: 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:

- Euro _____ sono stati versati, anteriormente al presente atto, a mezzo l'ordine di bonifico _____ eseguito in data _____ a favore del conto corrente postale IBAN IT77A076011610000000002758 acceso presso le Poste Italiane S.p.A. di Matera con addebito sul conto corrente _____ n. _____ in essere presso _____ ed intestato a _____, ed accettato dall'Azienda venditrice che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza;

- la restante parte, pari a Euro _____ (_____), maggiorata di interessi al tasso legale del __% in ragione d'anno, il tutto pari a Euro _____ (_____), sarà versata, sul medesimo conto corrente postale di cui sopra, secondo numero _____ (_____) rate mensili costanti, successive e posticipare dell'importo di Euro _____ ciascuna, con scadenza la prima al _____ e l'ultima al _____;

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

Sono a carico della parte acquirente tutte le spese di riscossione e rendicontazione delle rate mensili suddette che saranno determinate periodicamente nel loro ammontare dall'Azienda venditrice e dalla stessa richieste alla parte acquirente che sin da ora le accetta, obbligandosi al puntuale pagamento nelle modalità e nei termini stabiliti dall'Azienda.

La parte acquirente prende atto ed accetta che il ritardo nel pagamento delle singole rate di ammortamento del prezzo di vendita sopra determinate e delle relative spese di riscossione e rendicontazione comporta, a suo carico e a favore dell'Azienda venditrice, senza bisogno di costituzione in mora, l'applicazione degli interessi moratori in misura pari al tasso dell'interesse legale nel tempo vigente.

La parte acquirente potrà, in qualsiasi momento, provvedere al pagamento in un'unica soluzione della quota di capitale non ancora corrisposta, maggiorata di interessi nella misura dell'1%.

Dal momento in cui la parte acquirente avrà corrisposto l'intero prezzo di vendita avrà diritto alla cancellazione della garanzia ipotecaria iscritta sul compendio immobiliare ai sensi del successivo articolo 11 del presente atto. L'Azienda venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di impegnarsi a provvedere alla cancellazione suddetta, a seguito di richiesta della parte acquirente, alla quale saranno addebitate le relative spese.]

Art.4) L'Azienda venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena e libera proprietà e disponibilità di quanto oggetto del presente contratto, risultante dagli atti indicati in premessa e che qui si intendono integralmente richiamati. 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 già 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, altresì, a sostenere le spese per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed innovazione dello stabile eventualmente deliberati in data anteriore al presente contratto e non ancora eseguiti o contabilizzati, in tutto o in parte, alla data odierna.

Art. 7) La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù dei titoli di provenienza citati in premessa.

Art. 8) 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 l'appartamento in oggetto è stato costruito in virtù e in conformità del permesso di costruire prat. n. C/309/03 prot.n. 3/1085/03 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di Matera in data 26 marzo 2004;

--- che per i successivi interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni è stata presentata al Comune di Matera CILA postuma prat. n. 10052022-61424 prot. n. 43935-16/05/2022;

--- che il corpo di fabbrica di cui sono parte la corte comune di pertinenza e i box auto in oggetto è stato costruito in virtù e in conformità del permesso di costruire prat. n. C/145-C-146/03 prot. n. 3/4792-3/4797/03 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di Matera in data 13 gennaio 2004 e del successivo permesso di costruire prat. n. C/103/05 prot. n. 34047/05 rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di

Matera in data 4 ottobre 2005;

--- che, sia per il fabbricato che per il corpo di fabbrica di cui sopra, il Comune di Matera non ha ancora rilasciato il certificato di agibilità in quanto non sono stati completati tutti gli adempimenti previsti nella già citata convenzione urbanistica a rogito notaio Michele Arcangelo Casino in data 4 gennaio 1995 rep. n. 58283/15633.

Art. 9) La parte acquirente, nella qualità di conduttore dal _____, dichiara che non sono state apportate né all'appartamento né alle pertinenze modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica ulteriori rispetto a quelle di cui alla CILA postuma indicata all'articolo precedente [oppure: di aver apportato modifiche alla consistenza _____ dell'appartamento/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. 10) La parte acquirente prende atto che il Comune di Matera non ha ancora rilasciato i certificati di agibilità del fabbricato e del corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente contratto, ed esonera fin d'ora l'Azienda venditrice da qualsiasi responsabilità e dall'obbligo di provvedere in merito.

Art.11) La parte alienante rinuncia espressamente all'ipoteca legale esonerando il Conservatore della competente Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - da ogni responsabilità [oppure: A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla rateizzazione di cui all'articolo 3 del presente contratto, e quindi per la somma complessiva di _____ euro, pari alla parte del prezzo dilazionata comprensiva di interessi, le parti autorizzano il Conservatore della competente Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad iscrivere ipoteca legale sui cespiti oggetto del presente atto, ai sensi dell'articolo 2834 cod. civ.].

Art.12) Per quanto non espressamente previsto e convenuto nel presente atto, le parti fanno pieno riferimento 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.13) Tutte le imposte e tasse, presenti e future, comunque relative e conseguenti al contratto, sono a carico esclusivo della parte acquirente.

Ai fini fiscali, le parti, ampiamente edotte in merito, dichiarano che il presente atto ha ad oggetto cessione di immobile strumentale per natura da parte di soggetto costruttore, oltre i cinque anni dalla relativa

ultimazione. L'Azienda cedente, come in atto rappresentata, dichiara di volersi avvalere dell'opzione del regime di imponibilità IVA, con applicazione dell'aliquota del ___% e così per l'importo di Euro _____ (euro _____) che la parte acquirente ha 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 [oppure: con applicazione del meccanismo del "reverse charge" di cui all'art. 17, comma 6, lett. a-bis), del DPR n. 633/72]