

15.1.1954

CONTRATTO PRELIMINARE DI AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDITA

NELL'ALLOGGIO.

Tra. Istituto Autonomo Case Popolari **BRINDISI**
rappresentato dai signori *Comm. Te. Ubaldo Valeriano c. avv.*

12/1
Am

Simeone Palma nelle rispettive qualità di Pre-
sidente e di Direttore escluso ogni loro personale responsabi-
lità e il Sig. *Maggi Felice*
che stipula per sé e suoi eredi, successori ed avente causa,
via solidale ed invisibile come in appresso, si conviene
quanto segue, in modo fin d'ora impegnativo per il Sig.

..... e salve e riservate invece
e approvazioni del Consiglio di Amministrazione, come al suc-
cessivo art. 16 e Patto aggiuntivo, per. *L. A. C. P. ... di BRINDISI*

Art. 1 - L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Pro-
vincia di Brindisi, come sopra rappresentato, assegna in affitto
a patto di futura vendita, a norma del D.L. 8 maggio 1947, n° 399
integrato con i decreti legislativi 22 dicembre 1947, n° 1600,
17 aprile 1948, n° 1029, e legge 2 luglio 1949, n° 408 all'Affit-
tuario Sig. *Maggi Felice* che accetta in
via solidale ed indivisibile per sé e suoi eredi, successori ed
aventi causa, l'alloggio posto in **BRINDISI** *via Simeone*
al civico n° costituito da n° *3* locali effettivi
oltre servizi, quale sarà indicato più precisamente nel tipo
planimetrico dell'alloggio stesso che verrà allegato al contrat-
to in forma pubblica, da stipularsi successivamente come all'art. 16.
Nel fabbricato l'alloggio è indicato col n° *3/A* ...

Art. 2 - Durante il periodo di locazione di cui al presente
contratto, l'alloggio dovrà essere esclusivamente adibito per
abitazione dell'affittuario stesso e della sua famiglia esclu-
so qualsiasi altro uso.
L'affittuario dichiara di avere già presa esatta e completa co-
gnizione dell'alloggio e di riconoscere espressamente che esso
gli è consegnato in perfetto stato di manutenzione, rifinito in
ogni sua parte a regola d'arte e completo di infissi ed altri
annessi e connessi di qualsiasi specie.

Art.3 - L'affittuario ha prima d'ora, versato all'Istituto la somma infruttifera di £... 197.883 - (lire... cento novanta sette mila ottocento trentatré...) quale quota provvisoria a titoli di acconto e anche di caparra del futuro acquisto, nonché per cauzione della regolare esecuzione del presente contratto.

A sensi dell'art.4 della legge 2 luglio 1949, n°408, l'Affittuario dichiara che tanto egli, quanto il coniuge, non possiedono nel territorio del Comune di GRINDIS... dei fabbricati il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a Lire 18.000, o comunque di altra abitazione di almeno 3 vani e accessori, nè di avere alienato proprietà come sopra descritte dopo il 1° luglio 1947. Dichiara inoltre di non essere iscritto nei ruoli dell'Imposte dirette per reddito imponibile non di lavoro superiore a £.150.000 e che ai fini dell'imposte progressiva il suo patrimonio non supera £.3.000.000.

Si conviene che la presente locazione avrà la durata di anni. 25 mesi.....giorni.....a partire dal 10.1.1957.....e quindi fino al giorno...9/1/1982.....Trascorsi dieci anni dall'inizio della locazione, l'affittuario potrà richiedere il trasferimento anticipato della proprietà dell'alloggio, previo versamento di un capitale corrispondente al valore attuale della quote di affitto di cui al successivo art.4, ancora dovute per ammortamento del capitale investito, calcolato al saggio di interesse del mutuo vigente.

Art.4 - Il canone d'affitto è fissato provvisoriamente in annue £... 95.724... (lire... novanta cinque mila settecento ventiquattro...) L'Istituto locatore provvederà successivamente a fissare il canone definitivo, in base al quale si effettueranno fra le parti contraenti gli opportuni conguagli di ed avere entro il termine di un mese della comunicazione dell'Ente medesimo dandosene pure atto nell'istrumento di cui all'art.16. Il canone locatizio provvisorio e quello definitivo dovranno essere versati in rate mensili anticipate alle scadenze d'uso (10 di ogni mese).

Durante l'intera locazione, inoltre, il canone locatizio potrà essere aumentato proporzionalmente sempre a giudizio dell'Istituto

Art.3 - L'affittuario ha prima d'ora, versato all'Istituto la somma infruttifera di £... 197.883 - (lire... cento novanta sette mila ottocento ottantotto...) quale quota provvisoria a titoli di acconto e anche di caparra del futuro acquisto, nonché per cauzione della regolare esecuzione del presente contratto.

A sensi dell'art.4 della legge 2 luglio 1949, n°408, l'Affittuario dichiara che tanto egli, quanto il coniuge, non possiedono nel territorio del Comune di GRINDIS... dei fabbricati il cui reddito imponibile, accertato o presunto, sia superiore a lire 18.000, o comunque di altra abitazione di almeno 3 vani e accessori, nè di avere alienato proprietà come sopra descritte dopo il 1° luglio 1947. Dichiara inoltre di non essere iscritti nei ruoli dell'Imposte dirette per reddito imponibile non di lavoro superiore a £.150.000 e che ai fini dell'imposte progressiva il suo patrimonio non supera £.3.000.000.

Si conviene che la presente locazione avrà la durata di anni. 25 mesi.....giorni.....a partire dal 10.1.1957.....e quindi fino al giorno. 9/1/1982.....Trascorsi dieci anni dall'inizio della locazione, l'affittuario potrà richiedere il trasferimento anticipato della proprietà dell'alloggio, previo versamento di un capitale corrispondente al valore attuale della quota di affitto di cui al successivo art.4, ancora dovute per ammortamento del capitale investito, calcolato al saggio di interesse del mutuo vigente.

Art.4 - Il canone d'affitto è fissato provvisoriamente in annue £... 95.724... (lire... novanta cinque mila settecento ventiquattro...) L'Istituto locatore provvederà successivamente a fissare il canone definitivo, in base al quale si effettueranno fra le parti contraenti gli opportuni conguagli di ed avere entro il termine di un mese della comunicazione dell'Ente medesimo dandosene pure atto nell'istrumento di cui all'art.16. Il canone locatizio provvisorio e quello definitivo dovranno essere versati in rate mensili anticipate alle scadenze d'uso (10 di ogni mese).

Durante l'intera locazione, inoltre, il canone locatizio potrà essere aumentato proporzionalmente sempre a giudizio dell'Istituto

e previo assenso del Ministero dei Lavori Pubblici, in rapporto a gravami fiscali eventualmente imposti sullo stabile o sulla pigione o comunque inerenti al presente contratto e in rapporto pure alle maggiori spese di gestione, ritenute che questo ultimo entrano nel canone d'affitto annuo di cui sopra per l'ammontare di £... 37.680 - (Trentotto mila e ottanta)

Art. 5 - L'affittuario Sig.

dichiara di aver preso cognizione e di obbligarsi, sempre anche per i suoi eredi, successori od aventi causa, in via solidale ed indivisibile, ad osservare lo Statuto del locatore.....

Istituto Autonomo Case Popolari - APRILIO

e tutte le norme che disciplinano l'inquilinato dell'Ente stesso, giusta in regolamento in vigore del quale cui all'atto viene rilasciata copia libera all'affittuario che ne accusa ricevuta. Cessando della qualità di inquilino per diventare comproprietario, l'affittuario, suoi eredi o successori, dovranno osservare sia le norme riguardanti le comproprietà, già contenute nel presente contratto, che quelle contenute nel futuro contratto per la gestione in proprietà dell'alloggio e nel regolamento di condominio di cui all'art. 14 -

Art. 6 - L'Istituto, in conformità alle disposizioni del D. L. 8 maggio 1947, n° 139, integrato con i DD.LL. 22 dicembre 1947 n° 1600; 17 aprile 1948, n° 1029; e legge 2 luglio 1949, n° 408 si obbliga a sua volta, nel caso in cui per tutta la durata della locazione l'Affittuario abbia pagato regolarmente il canone mensile come sopra stabilito e osservati tutti gli altri obblighi imposti dal presente contratto, a procedere alla scadenza del termine della locazione stessa e a favore dell'affittuario stesso, alla stipulazione dell'atto di vendita dell'alloggio di cui al presente contratto, senza ulteriori oneri a di lui carico, tranne le spese dell'istrumento di compravendita e sue dipendenti e conseguenti, essendo già state passate a favore dell'Ente le somme di cui all'art. 3.

Art. 7 - Il trasferimento della proprietà dell'alloggio avverrà nelle condizioni di fatto, di diritto e di manutenzione in cui esso risulterà alla data di stipulazione dell'atto di vendita

cui sopra, quindi eventualmente anche con la iscrizione ipotecaria presa dall'Istituto per conseguire i mutui e prestiti per la costruzione dell'edificio, assumendosi però l'Ente stesso tutti gli oneri di tale iscrizione fino alla sua cancellazione, come anche tutti gli altri oneri per le ipoteche giudiziali e gli altri vincoli di qualsiasi natura che gravassero sullo stabile. Nulla potrà eccepirsi da parte dell'Affittuario, e suoi eredi e successori o eventuale causa, nei confronti dell'Istituto venditore relativamente nelle condizioni di stabilità, di conservazione e di manutenzione dell'alloggio ed anche dell'intero stabile, gli impianti e servizi tutti, anche se fossero del tutto diverse dallo stato attuale.

Art. 8 - L'Istituto si riserva:

- a) - di frazionare secondo riterrà opportuno l'intero quartiere nel quale si trova l'alloggio, in separati condomini, assegnando ad ognuno di essi così un solo stabile, come diversi stabili insieme;
- b) - di determinare la posizione censuaria così dello alloggio di cui al presente contratto che delle altre porzioni dello stabile;
- c) - di determinare le porzioni di stabile e gli spazi che dovranno restare in comune proprietà.

Art. 9 - Il presente contratto è stipulato col patto di risoluzione espressa "ipso jure" e "ipso facto", con tutte le conseguenze di ragione e di legge oltre che negli altri previsti dalla legge e dal presente contratto, anche quando l'affittuario:

- 1) - non paghi le somme dovute all'Ente locatore nei termini contrattuali e comunque da esso stabilite, sulle quali egli dovrà in ogni caso corrispondere gli interessi di mora fissati dall'Ente in misura 7% per cento;
- 2) - non si presti alle ulteriori stipulazioni contrattuali previste dall'art. 6;

3) - non abiti i locali;

4) - non usi della cosa locata, egli o persona comunque risiedente nell'alloggio, da "buon padre di famiglia", oppure se ne serve per uso diverso da quello di abitazione contrario alla normale, alla decenza o al decoro comunque con abusi di qualsiasi natura.

E' quindi assolutamente escluso l'uso dell'alloggio di cui al presente contratto, per uffici o laboratori di qualsiasi genere, per magazzini e depositi di merce, e per scuole anche di musica e canto, per sale da ballo e ritrogi, pensioni, camere d'affitto, istituti ed agenzie di qualsiasi specie, ambulatori e case di cura, gabinetti per malattie infettive e contagiose, ecc. dandosi atto per tutte queste specificazioni, sono semplicemente esemplificative e non tassative. I solai ed i sottotetti non potranno essere adibiti come dimora nè stabile, nè occasionale di persone;

5) - subaffitti o ceda in tutto ed in parte i locali, oppure vi introduca gratuitamente persone estranee alla famiglia, senza lo espresso e condizionato consenso scritto dello Ente locatore, il quale potrà anche negare tale consenso quando lo ritenga opportuno a suo giudizio, senza essere tenuto a palesare i motivi;

6) - tenga cani ed altri animali, salvo il condizionato consenso dell'Ente;

7) - Parecchi egli e persona risiedente comunque nell'alloggio, anche con macchine ed altro;

8) - apporti modificazioni non autorizzate dall'Ente ai locali o allo stabile, oppure li danneggi comunque;

9) - veda comunque le disposizioni di legge, lo Statuto dello Ente, il presente contratto e le altre norme regolamentari di cui all'art.51;

10) - per la sua condotta normale e civile o per condanne riportate si renda indegno dal Giudizio di Consiglio di Amministrazione del locatore Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi.

Art.10 - Nei casi di cui sopra, oltre alla risoluzione "ipso jure" e "ipso facto" del contratto e al conseguente sfratto di persone o cose dai locali, l'Ente avrà diritto:

- 1) - di esigere il pagamento delle rate d'affitto maturate fino all'effettivo rilascio dell'alloggio e delle altre somme dovute dall'affittuario per qualsiasi altro titolo;
- 2) - di esigere, oltre alle somme versate a norma degli articoli 3 e 4 come risarcimento dei danni derivanti o derivabili dalla inadempienza contrattuale dell'affittuario, dell'eventuale inaffittanza o dal riaffitto a condizioni meno vantaggiose, degli eventuali rifacimenti e riparazioni allo stabile, la differenza in più se i danni sono di ammontare maggiore.

In nessun caso l'affittuario potrà pretendere la restituzione dei canoni locatizi di cui all'art. 4, che costituiscono unicamente il corrispettivo per l'uso dell'alloggio e neppure qualsiasi indennizzo per le migliori eventualmente praticate allo stabile.

Art. 11 - Oltre a quant'altro in oggetto sia previsto dalla legge o dal futuro contratto per la cessazione in proprietà dello alloggio o del Regolamento in condominio di cui al successivo articolo 14, la risoluzione "ipso jure" e "ipso facto" del contratto dell'acquisto dell'alloggio, con le conseguenze di legge, è fin d'ora stabilita pel periodo dell'avvenuto passaggio in proprietà dell'alloggio stesso, tanto nei confronti dell'affittuario che dei suoi eredi, successori ed aventi causa, quando il proprietario possessore dell'alloggio, chiunque egli sia:

- 1) - non usi della casa locata, egli o chiunque altro occupante l'alloggio, da buon padre di famiglia, oppure se ne serva o permetta che altri se ne serva per uso diverso da quello di abitazione o contrario alla normalità, alla decenza e al decoro, oppure al carattere civile del fabbricato o comunque con abusi di qualsiasi natura;

A titolo esemplificativo e non tassativo sono quindi fin da ora stabiliti ed accertati dall'affittuario per sé, suoi eredi, ed aventi causa, anche pel periodo dell'avvenuto passaggio in proprietà dell'alloggio, le stesse esclusioni e proibizioni circa l'uso dell'alloggio ed accessori, contenute nel precedente art. 8, comma 4°;

- 2) - non saldi alle relative scadenze le somme dovute al condominio;

- 3) - ceda in affitto, anche parziale, il proprio alloggio senza la dovuta autorizzazione;
- 4) - arrechi gravi disturbi egli o persona se colui convivente o comunque occupante l'alloggio, anche con macchine od altro;
- 5) - apporti modificazioni sostanziali all'appartamento senza la debita autorizzazione o comprometta la solidità e la sicurezza dell'appartamento stesso o dello stabile di cui fa parte o comunque vi arrechi danno qualsiasi anche dal lato estetico;
- 6) - commetta gravi infrazioni alle norme di legge, al contratto di cessione in proprietà e al regolamento condominio, oppure si renda colpevole di atti lesivi dell'onore o della dignità.

L'azione per la risoluzione del contratto competerà all'Istituto finchè esso sia comproprietario di qualsiasi porzione dello stabile e successivamente alla Assemblea dei comproprietari dello stabile stesso.

All'Ente e all'Assemblea analagamente e rispettivamente spetterà pure di dare l'autorizzazione prevista nei commi 3° e 5° del presente articolo.

L'affittuario accetta fin d'ora anche per i suoi successori eredi ed aventi causa, che le pattuizioni di cui al presente articolo vengano o a richiesta dell'Ente inserite a suo tempo o nel futuro contratto per la cessione in proprietà dell'alloggio, oppure, a giudizio dell'Ente stesso, nel Regolamento di cui al successivo articolo 14.-

Art. 12 - Per tutta la durata dell'affitto, nello stabile in cui l'appartamento si trova, l'Istituto provvederà a suo esclusivo carico all'ordinaria manutenzione:

- a) - del tetto delle scale, cortili, spazi verdi, cancelletti, recinti;
- b) - delle colonne di scarico delle acque bianche e nere;
- c) - delle facciate interne ed esterne e delle porzioni di stabile e degli impianti di uso comune in genere, in base alla esplicazione contenuta nell'art. 6 lettera c)-

Tutte le altre eventuali riparazioni all'alloggio saranno invece a carico a carico esclusivo dell'affittuario, pur venendo eseguite, occorrendo, anche d'ufficio, dall'Ente locatore, a spese dell'affittuario medesimo.

Le somme dovute dall'affittuario in base al presente articolo, dovranno da questi essere rimborsate entro 30 giorni dalla richiesta scritta.

L'affittuario, previa autorizzazione dell'Ente, potrà provvedere direttamente per proprio conto, ma sempre a suo carico esclusivo alle sole opere di semplice manutenzione o miglioramenti desiderasse eseguire nell'appartamento locato.

Quando lo stabile sia dotato di riscaldamento centrale, l'affittuario accetta fin d'ora, senza riserva alcuna, tutti gli oneri e le condizioni che dall'Ente stesso saranno stabiliti per lo impianto e per l'esercizio di esso e per il riparto delle spese relative.

Art. 13 - Qualora l'affittuario, per trasferimento in altra città o per altri giustificati motivi lo valutasse dall'Ente a suo insindacabile giudizio, richiedesse la rescissione del presente contratto, l'Istituto potrà procedere alla pura e semplice rifusione e senza alcun interesse, di un somma pari a quella versata provvisoriamente o definitivamente a norma dell'art. 1, la quale potrà essere diminuita, a giudizio dell'Ente, di una quota corrispondente all'ammontare delle spese, occorrenti per riparare i deterioramenti dell'alloggio, avvenuti nel corso della locazione, semprechè il conduttore non provi che essi siano accaduti per cause a lui non imputabili.

L'alloggio di cui è oggetto il presente contratto non può essere ceduto o alienato all'affittuario se non siano trascorsi 10 anni dall'assegnazione e previo consenso dell'Ente locatore.

Art. 14 - L'affittuario *Maffi Felice* si obbliga sin d'ora di accettare integralmente e senza riserva alcuna che gli obblighi assunti da esso in forza degli antecedenti articoli per il periodo del successivo passaggio in proprietà dell'alloggio, vengano prodotti in opportuna forma dal Regolamento di condominio da redigersi a suo tempo a cura dell'Ente, nel quale Regolamento saranno pure contenute le altre condizioni ed obblighi riguardanti il condominio, quali verranno stabiliti dall'Ente locatore stesso.

Art.15 - In forza degli obblighi solidali e indivisibili stabiliti con le esprese disposizioni del presente contratto, in caso di morte dell'affittuario Sig..... *Moffi Felice*..... i suoi eredi, successori ed aventi causa, saranno pure essi tenuti solidamente ed indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti stabiliti nel presente contratto e per la loro rappresentanza dovranno designare fra di loro una sola persona che sia di gradimento all'Ente il quale provvederà d'ufficio alla designazione stessa, qualora essa non venga fatta dagli interessati, sempre ed in ogni caso permanendo negli interessati stessi la solidarietà e indivisibilità degli obblighi. Qualora gli eredi successori ed aventi causa inte lessero chiedere la rescissione del presente contratto e fare cessazione dell'alloggio sia prima che dopo il passaggio in proprietà saranno applicate le disposizioni contenute nell'art.13.-

Art.16 - L'affittuario Sig..... *Moffi Felice*..... s'impegna fin d'ora ad accettare le modificazioni od aggiunte che il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto riterrà di introdurre al presente contratto, con l'approvazione del Ministero competente.

La pattuazione del presente contratto e le modificazioni ed aggiunte che venissero ad praticate dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente come sopra, saranno tradotti e nell'atto pubblico oppure nella privata scrittura in forma autentica alle quali le parti si obbligano di addivinare non appena l'Ente lo giudichi possibile e dopo la determinazione definitiva così del versamento iniziale di capitale che del canone locatizio annuo di cui agli articoli 3 e 4 dopo effettuati i conseguenti congruagli di dare ed avere.

L'Istituto provvederà a tale atto a mezzo di notaio di sua scelta o di suo funzionario appositamente delegato a norma di legge.

Art.17 - Per la piena osservanza di quanto sopra le parti obbligano se stessi, beni ed eredi, nelle più valide forme di legge e per l'effetto eleggono il loro domicilio in Brindisi anche e per gli atti esecutivi, in quanto all'Istituto pros-

so la sua sede in Via Casimiro ed in quanto all'affittuario Sig.

..... *Meffi' Felice* in Via *Humo*

Per tutto quanto non sia previsto e derogato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni delle vigenti leggi.

Art. 18 - Tutte le pattuazioni contenute nella presente scrittura, si dichiarano fra di loro correlative e inseparabili, la inosservanza anche di una sola di esse darà diritto all'Ente locatore alla immediata risoluzione del contratto, per fatto e colpa dell'affittuario inadempiente.

Art. 19 - Le spese e le tasse tutte del presente contratto, della sua tradizione in atto pubblico o scrittura privata autentica e annesse, inerenti o conseguenti, nonché le imposte e le tasse di qualsiasi natura che fossero per derivare dal contratto stesso, sono a carico dell'affittuario Sig. *Meffi' Felice*

Felice
ARTTO AGGIUNTO- L'affittuario Sig. *Meffi' Felice* dichiara di essere adotto che l'Ente non è ancora in possesso della formale autorizzazione del Ministero dei Lavori Pubblici prevista dalla legge 2 luglio 1949, n°408, per la stipulazione del presente contratto.

Qualora questa autorizzazione non venisse accordata, il contratto stesso sarà da ritenersi nullo, senza che l'affittuario abbia a pretendere l'indennità o risarcimento di sorta. In tale evenienza sarà stipulato un contratto di semplice locazione, naturalmente con un canone determinato in base alle disposizioni di legge e le somme versate dall'affittuario, in base agli Art. 3 e 4, saranno computate in conto affitto.

Ugualmente nullo sarà da ritenersi il contratto e nessuna pretesa a indennizzo o risarcimento l'affittuario potrà avanzare nel caso di revoca della assegnazione per qualsiasi altro motivo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Brindisi, li... *15/ gennaio 1957*

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

IL PRESIDENTE

..... (Com.te Ubaldo Vallarano)

L'AFFITTUARIO.....