

SCHEMA DI CONTRATTO DI VENDITA

N. DEL REPERTORIO

N. DELLA RACCOLTA

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno.....il giorno.....del mese di.....
in.....nel mio studio in via.....,
avanti a me....., notaio in.....,
iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di.....,
sono presenti:

- per la parte venditrice:

il Sig./Grado/Qualifica il
quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua
qualità di
(ente di appartenenza) del Ministero della Difesa, con sede
in in via.....
Codice fiscale/Partita IVA.....
(altri eventuali estremi)giusta delega
del Direttore dei Lavori e del Demanio in data.....,
appresso "**parte venditrice**" (estremi dell'allegazione agli
atti del Notaio)

- per la parte acquirente:

il Sig., residente in
in via..... n., di cittadinanza
Codice fiscale.....appresso "**parte acquirente**"
(estremi dell'allegazione agli atti del Notaio)

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono
certo,

premesse

- che in forza del Decreto Legislativo n. 66 del 15 marzo
2010 all'art. 306, comma 3 sono state emanate disposizioni
urgenti in materia di alienazione della proprietà,
dell'usufrutto o della nuda proprietà di alloggi di servizio
dichiarati non più funzionali alle esigenze istituzionali
delle Forze Armate;

- che il decreto del Presidente della Repubblica n. 90 del 15
marzo 2010 agli articoli 403, 404 e 405 definisce nel
dettaglio le procedure per l'individuazione e l'alienazione

degli alloggi non più funzionali alle esigenze istituzionali del Ministero della Difesa;

- che con il Decreto Direttoriale n. 14/2/5/2010 del 22.11.2010, pubblicato sul supplemento ordinario n. 80 alla Gazzetta Ufficiale (serie generale) n. 70 del 26 marzo 2011, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge, sono state individuate le unità immobiliari di proprietà del Ministero della Difesa da alienare;

- che il Ministero della Difesa è titolare della piena proprietà dell'alloggio oggetto del presente atto in virtù di.....

- ai fini dell'alienazione dell'alloggio oggetto del presente contratto ed in ottemperanza a quanto disposto all'art. 403, comma 3, della Legge citata in premessa, il Ministero della Difesa ne ha disposto il trasferimento dalla categoria dei beni del Demanio pubblico militare a quello del Patrimonio disponibile dello Stato, con Decreto Direttoriale n.in data.....;

- la parte acquirente, con offerta datata ha presentato tutta la documentazione indicata al capitolo del Disciplinare d'Asta di cui al Bando d'Asta bandito dal Ministero della Difesa in data, compresa quella attestante il versamento della cauzione, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo a base d'asta;

- la predetta parte acquirente, che dichiara di essere in (regime patrimoniale) è risultata aggiudicataria dell'asta svoltasi del.....come da verbale n. ... redatto dal notaio in data

- che la Direzione dei Lavori e del Demanio, verificati la sussistenza dei requisiti e il corretto assolvimento da parte dell'acquirente degli adempimenti richiesti, ha comunicato alla parte acquirente il prezzo definitivo di vendita dell'immobile in parola;

- che la parte acquirente, con lettera in data pervenuta in data ha comunicato di accettare il predetto prezzo definitivo di vendita, allegando la documentazione attestante l'ulteriore versamento del 5%

(cinque per cento) del prezzo di aggiudicazione, a titolo di caparra confirmatoria;

- che la Direzione dei Lavori e del Demanio, dopo aver espletato le attività atte alla formalizzazione del prezzo finale di vendita, mediante emissione e registrazione di apposito Decreto Dirigenziale n., in data con lettera prot. n., in data ha comunicato alla parte acquirente ed allo scrivente la sussistenza delle condizioni per dar corso al presente atto;

- che la dichiarazione di consenso al trattamento dei dati sensibili, di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, è stata sottoscritta in originale unitamente alla copia di un valido documento di riconoscimento con apposizione di firma autografa;

Tutto ciò premesso, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto

convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1

Consenso Oggetto

Il Ministero della Difesa, come sopra rappresentato, vende, ai sensi degli articoli 403, 404 e 405 della suindicata norma del precitato decreto del Presidente della Repubblica 90/2010, alla parte acquirente che accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente alloggio così come individuato dai seguenti estremi identificativi:

ubicato nel comune di, nello stabile di
sito in via n. ..., scala,
piano, int. ..., composto di (locali oltre servizi) ...
con (cantina/autorimessa/posto auto/solaio di pertinenza al piano/parte comune) censito al Catasto Fabbricati del Comune di alla sezione, foglio, particella, subalterno, categoria, classe, zona censuaria, rendita catastale,

Le unità immobiliari in contratto appaiono graficamente rappresentate nella/e planimetria/e catastale/i depositata/e al Catasto Fabbricati in data.....n.....che rilasciata/e in via telematica dall'Agenzia del Territorio che si allega/no al presente atto sotto la lettera "...” per farne parte integrante e sostanziale.

La parte venditrice (a cui gli immobili sono catastalmente intestati) dichiara che i dati catastali e la planimetria depositata, allegata al presente atto sotto la citata lettera "...”, sono conformi allo stato di fatto secondo la legislazione catastale vigente.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto, quale sopra riportata e desunta dalle risultanze del Catasto Fabbricati è conforme le risultanze dei registri immobiliari.

Avanti a me Notaio, e previa mia ammonizione, la parte acquirente, consapevole delle sanzioni penali previste per l'ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiara espressamente di essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi per rendersi acquirente dell/degli immobile/i in oggetto.

Art. 2

Prezzo e modalità di pagamento

La parte venditrice dichiara che il valore di mercato iniziale dell'alloggio alienato è stato determinato dalla Direzione dei Lavori e del Demanio, d'intesa con l'Agenzia del Demanio. All'atto della pubblicazione del precitato Bando d'Asta, al predetto valore è stata applicata una riduzione del 20%, ai sensi dell'art. 31, comma 16 legge stabilità 2015. Successivamente, a conclusione del procedimento d'asta del bene in parola è stato definito il prezzo di aggiudicazione, al quale è stata applicata un'ulteriore riduzione del% in ottemperanza a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 404 del D.P.R. 90/2010. Per tutto quanto sopra rappresentato, il prezzo definitivo di vendita dell'immobile in oggetto è pari ad Euro

Le parti, previo richiamo alle sanzioni penali in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- che il prezzo della vendita pari ad euro è stato corrisposto:

- a titolo di cauzione, per euro, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta;

- a titolo di caparra confirmatoria, per euro, pari al 5% (cinque per cento) del prezzo di definitivo;

- a titolo di saldo per euro mediante una delle seguenti modalità:

- bonifico alla Tesoreria Provinciale dello Stato - codice IBAN: IT 55E 01000 03245 348 016 4019 00 - intestato alla Tesoreria Provinciale dello Stato - Sez di Roma Succursale- Cap. 4019, Capo 16, Cod. 348 - CRO,

disposto con indicazione come causale: "cauzione o caparra confirmatoria o saldo a favore del Ministero della Difesa per acquisto piena proprietà dell'alloggio codice n."

- assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria Provinciale dello Stato - Sez. di Roma Succursale - Cap. 4019, Capo 16, Cod. 348.

Essendo stato in tal modo regolato l'intero prezzo della presente vendita, la parte venditrice, come sopra rappresentata, rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di saldo e rinunzia ad ogni e qualsiasi ipoteca legale ad essa spettante dal presente atto.

Le parti, previo richiamo alle sanzioni penali in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci, dichiarano che, per la conclusione della presente compravendita, non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

Art. 3

Modalità della vendita

La vendita è convenuta a corpo e non a misura ed il bene venduto è trasferito con il diritto pro-quota sulle parti del fabbricato comuni e condominiali ai sensi di legge

(EVENTUALE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO)

il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene suddetto, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna, come visto e piaciuto, dalla parte acquirente, che esonera l'ente alienante da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi a legge, nonché con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti. Le parti espressamente convengono che i costi, gli oneri e le spese relative all'eventuale deposito, registrazione e trascrizione del regolamento di condominio in atti notarili, saranno ad esclusivo carico dei condomini, con esonero da qualsiasi onere o spesa a carico dell'ente alienante.

Saranno comunque sempre ed in ogni caso a carico della parte acquirente le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovrainposte e tasse erariali, regionali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, per il riscaldamento, ascensori, portierato ove esistente e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognature, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.

Dalla data della formale costituzione del condominio, tutte le spese di cui al presente atto saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente, per quanto di spettanza.

In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 404 del decreto del Presidente della Repubblica 90/2010, sull'alloggio oggetto del presente atto non possono essere eseguiti atti di disposizione prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto. In caso di violazione, il Ministero della Difesa applicherà alla parte acquirente una penale, così come stabilito dal precitato articolo.

Il predetto vincolo riguarda esclusivamente gli alloggi acquistati con l'applicazione degli sconti previsti dall'art.

404, comma 6 del decreto del Presidente della Repubblica n. 90 del 15 marzo 2010.

Art. 4

Possesso ed effetti

Il presente contratto di compravendita è valido e vincola per ogni effetto di legge l'acquirente dal momento della sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 306 comma 4 bis del Codice dell'Ordinamento Militare di cui al D.Lgs. 15 marzo 2010 n. 66, il presente atto produce effetti anticipati dal momento della sua sottoscrizione ed è sottoposto esclusivamente al controllo successivo della Corte dei Conti, che si pronuncia sulla regolarità, la correttezza e l'efficacia della gestione.

Art. 5

Garanzie - Gravami

La parte acquirente prende atto che, ai sensi di legge, l'ente alienante è esonerato dal prestare le garanzie per vizi o per evizione, nonché dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale.

Fermo quanto sopra previsto, l'ente alienante dichiara che dall'esame della documentazione agli atti il bene oggetto del presente atto è franco e libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e in genere da passività di qualsiasi natura e da diritti di terzi di natura personale.

Con riferimento a quanto disposto dal Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che gli impianti di cui all'art. 1 di tale D.M. esistenti nelle unità oggetto del presente atto, nonché nell'edificio di cui fanno parte, potrebbero non essere conformi alle normative vigenti, anche comunitarie, in materia di sicurezza. Pertanto, la parte acquirente rinuncia espressamente alla garanzia in ordine alla conformità o rispondenza degli impianti medesimi.

La parte acquirente manleva la parte alienante da qualsiasi responsabilità connessa diretta e consequenziale alla possibile non conformità alle norme in materia di sicurezza degli impianti di cui all'art. 1 del DM 37/2008 serventi l'alloggio oggetto della presente compravendita, nonché l'edificio di cui esse fanno parte.

In ragione di quanto sopra, la parte acquirente rinuncia espressamente a intraprendere azioni risarcitorie nei confronti della parte venditrice per qualsivoglia danno connesso alla possibile non conformità a norma degli impianti di cui all'art. 1 D.M. 37/2008 serventi l'alloggio oggetto della presente compravendita nonché l'edificio di cui esso fa parte.

Articolo 6

Dichiarazioni fiscali

La parte acquirente richiede che la base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi quarto e quinto, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, pari a Euro

(AGEVOLAZIONI I° CASA)

Art. 7

Dichiarazioni urbanistiche - Prestazione energetica

Ai sensi delle vigenti norme edilizie ed urbanistiche la parte alienante, a mezzo del suo rappresentante, dichiara che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in contratto è stato edificato in piena conformità alla normativa di diretto riferimento.

Ai sensi del combinato disposto del comma 59 dell'art.2 della legge n.662/1996 e dell'art.40 della legge n.47/1985 e successive modifiche, nel caso in cui risultasse relativamente alle porzioni immobiliari trasferite con quest'atto, qualsiasi mutamento di destinazione od opera non conforme alle norme urbanistiche ma rientranti tra quelle soggette a sanatoria, giusta le previsioni del capo IV della

indicata legge n.47/85 e successive modifiche, l'acquirente potrà presentare a tutte sue cure e spese per detti mutamenti od opere la relativa domanda di concessione edilizia in sanatoria, negli inderogabili modi e termini recati dai commi 5° e 6° dell'art. 40 dell'indicata legge 47/85 e successive modifiche, sollevando la parte alienante da qualsiasi onere, spesa, responsabilità o esborso al riguardo.

La parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto sono dotati dell'attestato di certificazione/prestazione energetica che al presente atto si allega sotto la lettera "...". Attesta inoltre espressamente l'inesistenza di cause determinative della decadenza dall'attestato in oggetto.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto la documentazione e le informazioni in ordine alla certificazione/prestazione energetica degli edifici.

Articolo 8

Dichiarazioni ai sensi della legge 151/75

Articolo 9

Spese

Sono a carico dell'acquirente gli oneri, le spese notarili e fiscali connesse con l'atto di trasferimento della proprietà, nonché ogni altro gravame, costo o spesa derivante dallo stesso.

I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in parte da me a mano per n. facciate di n. fogli e da me letto ai comparenti che lo approvano.

Sottoscritto alle ore