"ALLEGATO 5.3"

VISURE CATASTALI

PERIZIA ESTIMATIVA CAREP SCRL

LOTTO 2

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Prato, 29.01.2016

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

10. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA(Codice B509) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		60	1307	665			A/2	2	3,5 vani	**Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte**: 54 m²**	**Euro 370,56**	VIA MASSIMO TROISI n. 17 piano: 1 lotto: 4 edificio: S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAREP SOC. COOP. A R.L. con sede in PRATO	01096540487*	(6) Superficie per 1/1
2	COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA con sede in CAMPIGLIA MARITTIMA	00345300495*	(1t) Proprieta` per l'area
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 2248.2/2014 in atti dal 16/05/2014 Repertorio n.: 156733 Rogante: DE LUCA FRANCESCO Sede: PRATO Registrazione: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE		

11. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA(Codice B509) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		60	1348	642			C/6	7	22 m²	**Totale: 24 m²**	**Euro 64,76**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		60	1348	643			C/6	7	21 m²	**Totale: 22 m²**	**Euro 61,82**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

3		60	1348	644			C/6	7	20 m²	Totale: 22 m²	Euro 58,88	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		60	1348	648			C/6	7	21 m²	Totale: 22 m²	Euro 61,82	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		60	1348	649			C/6	7	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		60	1348	650			C/6	7	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		60	1348	651			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		60	1348	652			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		60	1348	677			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		60	1348	678			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11		60	1348	679			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12		60	1348	681			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

13		60	1348	683			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14		60	1348	684			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15		60	1348	704			A/2	2	5,5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-1 interno: 11 scala: D edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
16		60	1348	707			A/2	2	5,5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-1 interno: 8 scala: D edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
17		60	1348	708			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 7 scala: C edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
18		60	1348	729			A/2	2	5 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 36 scala: D edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
19		60	1348	732			A/2	2	5,5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-2 interno: 33 scala: D edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
20		60	1348	733			A/2	2	5,5 vani	Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 81 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-2 interno: 32 scala: C edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
21		60	1348	734			A/2	2	5,5 vani	Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 31 scala: C edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

22		60	1348	754			A/2	2	5,5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-3 interno: 60 scala: D edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
23		60	1348	757			A/2	2	5 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 3 interno: 57 scala: D edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
24		60	1348	759			A/2	2	5,5 vani	Totale: 84 m² Totale escluse aree scoperte**: 82 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-3 interno: 55 scala: C edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
25		60	1348	655			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
26		60	1348	656			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
27		60	1348	657			C/6	7	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
28		60	1348	658			C/6	7	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
29		60	1348	659			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
30		60	1348	660			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
31		60	1348	685			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

32		60	1348	686			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
33		60	1348	687			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
34		60	1348	688			C/6	1	19 m²	Totale: 19 m²	Euro 22,57	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
35		60	1348	711			A/2	2	5 vani	Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 4 scala: B edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
36		60	1348	712			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 3 scala: B edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
37		60	1348	736			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 29 scala: B edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
38		60	1348	737			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 28 scala: A edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
39		60	1348	738			A/2	2	5 vani	Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 27 scala: A edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
40		60	1348	761			A/2	2	5,5 vani	Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-3 interno: 53 scala: B edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

41		60	1348	762			A/2	2	5,5 vani	**Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 582,31**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-3 interno: 52 scala: A edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
42		60	1348	634			C/6	7	22 m²	**Totale: 24 m²**	**Euro 64,76**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
43		60	1348	635			C/6	7	23 m²	**Totale: 25 m²**	**Euro 67,71**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
44		60	1348	636			C/6	7	23 m²	**Totale: 25 m²**	**Euro 67,71**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
45		60	1348	637			C/6	7	23 m²	**Totale: 26 m²**	**Euro 67,71**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
46		60	1348	641			C/6	7	22 m²	**Totale: 24 m²**	**Euro 64,76**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
47		60	1348	700			A/2	2	5 vani	**Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 15 scala: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
48		60	1348	701			A/2	2	5 vani	**Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 14 scala: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
49		60	1348	702			A/2	2	5 vani	**Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 13 scala: E; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

50		60	1348	703			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 12 scala: E; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
51		60	1348	725			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 40 scala: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
52		60	1348	726			A/2	2	5 vani	Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 39 scala: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
53		60	1348	749			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 3 interno: 65 scala: F; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
54		60	1348	753			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 3 interno: 61 scala: E; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
55		60	1348	622			C/6	7	23 m²	Totale: 26 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
56		60	1348	623			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
57		60	1348	625			C/6	7	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
58		60	1348	627			C/6	7	21 m²	Totale: 22 m²	Euro 61,82	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
59		60	1348	628			C/6	7	20 m²	Totale: 22 m²	Euro 58,88	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

60		60	1348	631			C/6	7	20 m²	Totale: 22 m²	Euro 58,88	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
61		60	1348	632			C/6	7	21 m²	Totale: 22 m²	Euro 61,82	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
62		60	1348	696			A/2	2	5 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 19 scala: G; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
63		60	1348	699			A/2	2	5 vani	Totale: 76 m² Totale escluse aree scoperte**: 74 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 16 scala: G; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
64		60	1348	719			A/2	2	5,5 vani	Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 46 scala: H; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
65		60	1348	721			A/2	2	5 vani	Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 44 scala: G; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
66		60	1348	724			A/2	2	5 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 41 scala: G; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
67		60	1348	743			A/2	2	5 vani	Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 3 interno: 71 scala: H; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
68		60	1348	744			A/2	2	5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 529,37	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 3 interno: 70 scala: H; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

69		60	1348	748			A/2	2	5,5 vani	Totale: 78 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 582,31	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-3 interno: 66 scala: G; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
70		60	1348	615			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
71		60	1348	618			C/6	7	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
72		60	1348	619			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
73		60	1348	620			C/6	7	23 m²	Totale: 25 m²	Euro 67,71	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
74		60	1348	621			C/6	7	22 m²	Totale: 24 m²	Euro 64,76	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
75		60	1348	662			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
76		60	1348	664			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
77		60	1348	665			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
78		60	1348	672			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 15,44	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

79		60	1348	690			A/2	2	5 vani	**Totale: 79 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 25 scala: L edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
80		60	1348	692			A/2	2	5 vani	**Totale: 81 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 23 scala: I edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
81		60	1348	716			A/2	2	5 vani	**Totale: 79 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 49 scala: L edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
82		60	1348	717			A/2	2	5,5 vani	**Totale: 81 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 582,31**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-2 interno: 48 scala: I edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
83		60	1348	718			A/2	2	5 vani	**Totale: 85 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 2 interno: 47 scala: I edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
84		60	1348	741			A/2	2	5,5 vani	**Totale: 81 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 582,31**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-3 interno: 73 scala: I edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
85		60	1348	768			A/2	2	5,5 vani	**Totale: 81 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 582,31**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: T-1 interno: 2 scala: A edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
86		60	1348	769			A/2	2	5 vani	**Totale: 82 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 80 m²**	**Euro 529,37**	VIALE FEDERICO FELLINI SNC piano: 1 interno: 1 scala: A edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
87		60	1348	770			A/2	2	5,5 vani	**Totale: 81 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 582,31**	VIA ANNA MAGNANI n. 42 piano: 1 interno: 24 scala: I edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

88		60	1348	771			A/2	2	5 vani	**Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 529,37**	VIA ANNA MAGNANI n. 42 piano: T-3 interno: 72 scala: I edificio: 1S; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
89		60	1348	772			A/2	2	5,5 vani	**Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 582,31**	VIA ANNA MAGNANI n. 30 piano: T-3 interno: 56 scala: C edificio: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
90		60	1348	773			A/2	2	5 vani	**Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte**: 79 m²**	**Euro 529,37**	VIA ANNA MAGNANI n. 28 piano: 3 interno: 54 scala: B edificio: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 11: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 12: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 13: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 14: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 15: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 16: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 17: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 18: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 19: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 20: Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica:	effettuata il 28/02/2012 con prot. n. LI0020396/2012 del 22/02/12
Immobile 21: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 22: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 23: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 24: Annotazione:	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica:	effettuata il 28/02/2012 con prot. n. LI0020395/2012 del 22/02/12
Immobile 25: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 26: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 27: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 28: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 29: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 30: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 31: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 32: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 33: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 34: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 35: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 36: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 37: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 38: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Immobile 39: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 40: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 41: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 42: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 43: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 44: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 45: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 46: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 47: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 48: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 49: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 50: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 51: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 52: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 53: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 54: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 55: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 56: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 57: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 58: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 59: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 60: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 61: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 62: Annotazione:	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Immobile 63: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 64: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 65: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 66: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 67: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 68: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 69: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 70: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 71: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 72: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 73: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 74: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 75: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 76: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 77: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 78: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 79: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 80: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 81: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 82: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 83: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 84: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 85: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 86: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2015

Immobile 87: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 88: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 89: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 90: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 233 m² 880 Rendita: Euro 26.929,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAREP SOC. COOP. A R.L. con sede in PRATO	01096540487*	(6) Superficie per 1/1
2	COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA con sede in CAMPIGLIA MARITTIMA	00345300495*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 2248.2/2014 in atti dal 16/05/2014 Repertorio n.: 156733 Rogante: DE LUCA FRANCESCO Sede: PRATO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE		

Totale Generale: vani 265,5 m² 8011 Rendita: Euro 42.918,50

Totale Generale: Superficie 78.47 Redditi: Dominicale Euro 57,18 Agrario Euro 41,37
Unità immobiliari n. 113 Tributi erariali: Euro 10,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

"ALLEGATO 5.4"

PRATICHE AUTORIZZATIVE

PERIZIA ESTIMATIVA CAREP SCRL

LOTTO 2

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Prato, 29.01.2016

08-3

Al Comune di CAMPIGLIA MARITTIMA

PROTOCOLLO

PER RICEVUTA

IL FUNZIONARIO INCARICATO

PRATICA ED N. [redacted]

ATTESTAZIONE di ABITABILITÀ o AGIBILITÀ

(AI SENSI DELL'ART. 86 DELLA LRT N. 1/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI)
ART. 32 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il sottoscritto [redacted] in qualità di professionista abilitato iscritto all'Ordine/Albo degli/dei [redacted] della Provincia di [redacted], al numero [redacted], con studio in [redacted], Codice Fiscale e/o P. I.V.A. [redacted], dopo aver visionato l'immobile oggetto di:

- [x] - **Permesso di Costruire** n. [redacted], del [redacted], e [x] variante art. 83, co. 12, in data [redacted];
- [ ] - **Denuncia di Inizio Attività** n. [redacted], del [redacted], e [ ] variante art. 83, co. 12, in data [redacted];

VARIANTE IN CORSO D'OPERA P/09/28 DEL 24/09/2009

intestato/a al/alla sig./sig.ra [redacted],
sul quale sono stati realizzati lavori consistenti in: (descrivere i lavori)

eseguiti in [redacted], Via/Piazza [redacted], n.[1] [redacted], dichiarati iniziati il [redacted] e terminati il [redacted], dalla Ditta [redacted] con sede in [redacted], C.F. e/o P. I.V.A. [redacted], sotto la direzione tecnica del sig. [redacted], iscritto all'Ordine/Albo della Provincia di [redacted], al n. [redacted], con studio in [redacted], Via [redacted], n. [redacted], C.F. e/o P. I.V.A. [redacted],
il quale è dotato di attestato di qualificazione [ ] / certificazione [x] energetica, redatto da professionista abilitato in data [redacted] ai sensi del D. Lgs. 192/2005 e della L.R. 39/2005 e s.m., e depositato contestualmente alla dichiarazione di fine lavori sopra indicata;

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:

1) **CHE** l'intervento e le opere realizzate sono conformi ai progetti assentiti e/o presentati e/o alle relative varianti, ed alle norme urbanistico edilizie di riferimento vigenti;
2) **CHE** l'intervento e le opere realizzate sono conformi alle norme igienico sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche di cui all'art. 82, comma 16, della L.R.T. n. 1/2005;
3) **CHE** é avvenuta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
4) **CHE** l'edificio è regolarmente collegato alle seguenti reti tecnologiche:
[x] - Acquedotto; [x] - Gas; [x] - Fognature; [x] - Strade; [ ] - Altro impianto di smaltim.to rifiuti;
5) **CHE** l'immobile, costituito di n. [redacted] piani abitabili e n. [redacted] piani agibili non abitabili, risulta così composto:
   a) ABITAZIONI n. [redacted]; b) VANI o STANZE n. [redacted]; c) ACCESSORI n. [redacted];
   d) VANI DESTINATI AD ALTRO USO (specificare quale): n. [redacted]
   USO: [redacted]
6) **CHE** il fabbricato è censito al Catasto nel modo seguente:
- CATASTO TERRENI: Foglio n. [redacted]; particella/e n. [redacted];

(1) Nel caso di nuove costruzioni deve essere avanzata regolare richiesta per la preventiva assegnazione del numero civico e, in caso di più unità immobiliari, anche dei numeri interni agli uffici del Comune.

CATASTO FABBRICATI: Foglio n. 60; particella/e n. 1248, sub. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15;

E PERTANTO NE ATTESTA L'ABITABILITÀ E/O L'AGIBILITÀ

Alla presente si allega quindi la documentazione di cui ai punti n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 sotto elencati, che fa parte integrante ed essenziale per l'attestazione dell'abitabilità e/o agibilità dichiarata (x Barrare il caso che ricorre):

1) ☒ Certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato o metalliche, di cui all'art. 109 L.R. n.1/05 (ex art. 67, DPR 380/2001);
2) ☒ Certificato di conformità del progetto e dell'opera alla normativa antisismica ai sensi della legge 64/74 e della LRT n. 88/1982 (ex art. 62, DPR 380/2001);
3) ☒ Collaudo delle strutture in muratura di cui al D.M. 20 novembre 1987 **(solo per le opere iniziate prima del 23.10.05)**;
4) ☒ Dichiarazione d'accatastamento dell'immobile e relative schede planimetriche, art. 24, comma 4, DPR 380/01, vistata dall'Agenzia del Territorio di Livorno;
5) ☒ Dichiarazioni di conformità e/o collaudo degli impianti ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. c), DPR 380/01 e D.M. n.37/2008, di seguito indicati (x Barrare il caso che ricorre):
   a) ☒ energia elettrica; ☐ protezione scariche atmosferiche; ☒ automazione porte ecc.;
   b) ☒ radiotelevisivo; ☒ antenne; ☒ elettronico in genere;
   c) ☒ riscaldamento; ☒ climatizzazione; ☒ condizionamento; ☒ refrigerazione;
   d) ☒ impianto idrico e sanitario;
   e) ☒ distribuzione e utilizzazione gas, compreso evacuazione, ventilazione e aerazione locali;
   f) ☐ sollevamento di persone o cose con: ☐ ascensore; ☐ montacarico; ☒ scala mobile;
   g) ☒ protezione antincendio;
6) ☒ Autorizzazione all'esercizio degli impianti d'abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali;
7) ☒ Certificato di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 3 del DPR 12 gennaio 1998, n.37;
8) ☒ Licenza d'esercizio dell'ascensore;
9) ☒ Autorizzazione allo scarico, ai sensi della legge regionale n.5/86 e sue modifiche ed integrazioni;
10) ☒ Copia del fascicolo di cui all'art. 91, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo 9.04.2008, n. 81;
11) ☒ Elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 6, comma 1, lettera c), del DPGR 23.11.2005, n. 62/R;
12) ☒ Certificato di conformità ai requisiti acustici passivi dell'edificio, di cui all'art. 51, comma 2.1.2, del Regolamento Edilizio;
13) ☒ Dimostrazione (con foto od altro) di avvenuta apposizione delle targhette dei nuovi numeri civici assegnati;
14) ☒ Ricevuta di versamento €. [illegible] per [illegible];
15) ☒ Altro: Copia ledger, Schede catastali relative agli impianti ascensori.

Il Tecnico
(Timbro e Firma leggibile)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI PRATO
DOTT. ING. ALESSANDRO RUBECHI SACCENTI N° 200

Campiglia Marittima, li 26/09/2011

"ALLEGATO 5.5"

PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

PERIZIA ESTIMATIVA CAREP SCRL

LOTTO 2

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Prato, 29.01.2016

PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea.

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 10 del mese di Ottobre, in Campi Bisenzio (FI) via San Quirico, 290;

SI SONO COSTITUITI:

1. **CAREP s.c.r.l.** con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando NARDIELLO** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, nel prosieguo del presente atto sarà denominato parte promittente alienante.
2. Il sottoscritto **Mimini Bardhyl** nato Shqiptare Albania (EE) il 09/10/1976 residente a Prato Via Castellano dé Castellani, 13 C.F.: MMN BDH 76R09 Z100N coniugato nel prosieguo definito quale parte promissaria acquirente:

I costituiti, nelle spiegate qualità, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

La parte promittente alienante, come sopra rappresentata, promette e si obbliga di vendere e trasferire in diritto di superficie a **Mimini Bardhyl**, che promette e si obbliga di acquistare, la seguente consistenza immobiliare così come vista e piaciuta nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, facente parte del complesso edilizio, meglio descritto in premessa nel **LOTTO 2** indicato con **n° 66**, e con annesso pertinenziale locale ripostiglio al piano terra **n° 16** e posto auto scoperto **n° 3**, PIANOTERRA APP.
Alla Agenzia del Territorio così rappresentata foglio 60 part. 1348 sub. 748 (app. e rip.) sub. 672 (posto auto).

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Le parti si riservano di fornire una più esatta individuazione e confinazione dell'immobile in sede di atto notarile definitivo.
Per una migliore identificazione delle unità immobiliari innanzi descritte si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** elaborato planimetrico e sotto lettera **"B"** planimetrie catastali.

ARTICOLO 2 - PATTI E CONDIZIONI

La descritta consistenza immobiliare si intende promessa in vendita:

a) a corpo e non a misura con l'intesa che tutte le misure in essa riportate hanno carattere indicativo e non tassativo, da consegnarsi perfettamente funzionante ed efficiente negli impianti e servizi anche condominiali.

b) con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, limitazioni, servitù attive e passive legalmente esistenti. In particolare la parte promittente alienante si riserva la possibilità di meglio precisare in sede di stipula dell'atto notarile di compravendita le parti, impianti e servizi che avranno natura condominiale, mutandone la destinazione da comune ad esclusiva ove mai le stesse non risultino essenziali per la perfetta efficienza del condominio. La parte promittente la vendita consegnerà alla parte acquirente in sede di stipula del rogito definitivo copia del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.
Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

ARTICOLO 3 - RAPPORTI DI VICINATO CONFINI OBBLIGHI URBANISTICI

La parte promittente alienante, per esigenze di costruzione, si riserva per sè e/o suoi aventi causa: il diritto di costituire servitù di passaggio di tubi e canali per utenze domestiche, relativamente tanto al fabbricato quanto alle aree scoperte di pertinenza dello stesso; il diritto di costituire servitù a favore e contro le singole unità immobiliari e comunque ogni altra servitù necessaria per la natura condominiale del fabbricato. La stessa parte alienante si riserva, fino al momento della stipula dell'atto definitivo di

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Narciello)

vendita, il diritto di definire, concordare e regolare, a suo insindacabile giudizio, i rapporti di confine e di vicinato con le proprietà contigue, di costituire servitù attive e passive, vincoli di edificabilità, stipulare convenzioni con i proprietari confinanti o con il Comune ovvero atti d'obbligo edilizi a favore dello stesso.
A tal fine la parte promissaria acquirente, per quanto occorrer possa, sin da ora conferisce mandato irrevocabile alla parte promittente alienante per concludere e perfezionare tutte le pratiche ed i rapporti innanzi detti, con promessa fin d'ora di rato e valido. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

ARTICOLO 4 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CAPITOLATO DELLE OPERE

La descritta consistenza e l'intero fabbricato di cui la stessa è parte sono costruiti a regola d'arte secondo le caratteristiche tecniche e con i materiali, le rifiniture, gli accessori ed ogni altra caratteristica contemplate nel Capitolato d'opera. La parte acquirente prende atto ed accetta la U.I. nelle condizioni in cui trovasi.
La parte promissaria acquirente prende atto ed accetta che le opere relative al bene promesso in vendita sono state eseguite dalla ditta appaltatrice Carep Costruzioni s.p.a, con sede in via San Quirico n. 290 loc. Capalle 50013 Campi Bisenzio Firenze - con Codice Fiscale n. 01528910977 ed iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze n. 01528910977.

ARTICOLO 5 - VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO

Stante la finitura della costruzione oggetto del presente preliminare non sono ammesse modifiche alla Unità Immobiliare, le quali se eventualmente necessarie dovranno far carico totalmente alla parte promissaria acquirente e dovranno preventivamente essere autorizzate dalle autorità competenti.

ARTICOLO 6 - GARANZIE

La parte promittente alienante presta espressa, essenziale garanzia circa la piena, esclusiva, legittima proprietà e giuridica disponibilità dell'area suddescritta sulla quale viene eretto il fabbricato di cui fanno parte gli enti immobiliari in oggetto e degli stessi, nonché della libertà da iscrizioni e da trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli, da oneri e pendenze fiscali, legali e/o amministrative tanto al tempo della stipula del presente preliminare quanto alla stipula dell'atto notarile definitivo, ad eccezione dell'iscrizione ipotecaria a favore della Banca Popolare di Milano a fronte di un mutuo ad oggi già frazionato che grava sui beni oggetto del presente preliminare per la quota di originari € 104.000,00 (centoquattromila/00) oggi ridotti ad € 102.945,90 (centoduemilanovecentoquarantacinque/90) che la parte promittente alienante ha contratto giusto rogito Notarile Dr Mauro CRISTIANI.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Arnaldo Nardelli)

garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

ARTICOLO 7 - ULTIMAZIONE E CONSEGNA

La costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto del presente atto fa parte, nonchè si intende della medesima porzione, è terminata con la presentazione dello stato finale e della abitabilità, con attestazioni presentate agli uffici competenti.
Dalla data del contratto notarile definitivo saranno a carico della parte promissaria acquirente tutti gli effetti giuridici ed economici con particolare riguardo alle spese di manutenzione, imposte, tasse, contributi ed eventuali spese condominiali sia ordinarie che straordinarie.

ARTICOLO 8 - PREZZO

Il prezzo della vendita é stato di comune accordo convenuto ed accettato in complessivi **€ 178.000,00 (centosettantottomila/00)**, oltre ad I.V.A. di legge, il pagamento del costo complessivo sarà così regolato:
-a) quanto ad **€ 10.000,00 (diecimila/00)**, oltre IVA di legge a titolo conto prezzo e caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 C.C., entro e non oltre il 31 Ottobre 2012;
-b) quanto ad **€ 15.000,00 (quindicimila/00)** oltre IVA a titolo di conto prezzo entro il 31 Dicembre 2012;
-b) quanto ad **€ 10.000,00 (diecimila/00)** oltre IVA a titolo di conto prezzo entro il 28 Febbraio 2012;
-b) quanto ad **€ 15.000,00 (quindicimila/00)** oltre IVA a titolo di conto prezzo entro il 30 Aprile 2012;
-c) quanto al saldo di **€ 128.000,00 (centoventottomila/00)**, oltre IVA di legge, a titolo di saldo prezzo da pagarsi dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente alienante alla data di consegna delle chiavi degli immobili contestualmente alla stipula dell'atto notarile definitivo, **entro il 30 Giugno 2012, in parte con accollo del residuo mutuo alla data del rogito, salvo approvazione della BPM, ed il resto per contanti.**
Tutti i pagamenti che la parte promissaria acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente alienante presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Le parti convengono espressamente che la documentazione bancaria dalla quale risultano i pagamenti in acconto ovvero l'avvenuta erogazione del mutuo costituirà unica e sufficiente prova dell'avvenuto pagamento del prezzo e conferma della quietanza.
Il ritardo nel pagamento di quanto dovuto dalla parte promissaria acquirente determina l'addebito a titolo di penale, di una somma calcolata per la durata del ritardo e sul capitale dovuto, pari al tasso ufficiale di riferimento "T.U.R." aumentato di tre punti. Tale ritardo non potrà comunque superare i trenta giorni, trascorsi i quali il Promittente Acquirente sarà considerato inadempiente a tutti gli effetti.

ARTICOLO 9 - IPOTECA LEGALE

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Sin d'ora si rinuncia a qualsiasi ipoteca legale.

ARTICOLO 10 – STIPULA

La stipula dell'atto notarile di compravendita dovrà avvenire entro il **30/06/2012** contestualmente alla consegna materiale dell'immobile in oggetto, presso lo studio del Notaio Dr. Mauro Cristiani.

ARTICOLO 11 - DOCUMENTAZIONE

La parte promittente alienante si obbliga a consegnare al Notaio rogante, almeno quindici giorni prima della data pattuita per la stipula del contratto definitivo, la seguente documentazione: relazione redatta da tecnico abilitato dalla quale risulti la descrizione, i confini, i dati catastali, i provvedimenti urbanistici tutti legittimanti la costruzione e l'attestazione della conformità urbanistica; le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico conformi allo stato dei luoghi depositati all'Agenzia del Territorio; i tipi mappali e di frazionamento che hanno interessato l'area di edificazione; copia autentica dei titoli di provenienza.

ARTICOLO 12 - SPESE

Resteranno a carico della parte promissaria acquirente le seguenti spese:

- le spese di registrazione del presente atto e le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali, limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte promittente alienante per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

ARTICOLO 13 - TRATTAMENTO TRIBUTARIO

La parte promittente alienante dichiara che il presente atto ed il conseguente atto notarile definitivo di vendita rientrano nell'ambito di applicazione dell'I.V.A..
La parte promissaria acquirente sin d'ora richiede il trattamento tributario previsto per l'acquisto della "prima casa" ed all'uopo dichiara:
di voler stabilire la propria residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile in oggetto entro la data del contratto notarile definitivo di vendita; non sarà titolare esclusiva ovvero in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune ove è sito l'immobile in oggetto; non sarà titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della nota II bis all'art.1 della Tariffa Parte Prima, allegata al T.U. dell'Imposta di Registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni. Entrambe le parti dichiarano che i locali trasferiti saranno destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 17.8.1969.

ART 14 – CONTROVERSIE

Ogni controversia comunque connessa all'esecuzione ed interpretazione del presente contratto, sarà devoluta ad una cognizione di un collegio arbitrale rituale costituito da tre membri i primi due nominati da ciascuno delle parti ed il terzo dai primi due o in difetto di accordo dal presidente del Tribunale di Livorno.
Il Collegio dovrà decidere secondo diritto, nel termine di 180 giorni dalla comparizione delle parti innanzi allo stesso e troveranno applicazione integrale per l'emissione del loro e per l'intero giudizio gli art. 810 e ss. c.p.c.

ARTICOLO 15 - NORME FINALI

Il presente atto sostanzia un contratto preliminare di compravendita e quindi non produce effetti traslativi della proprietà. Qualunque aggiunta o modifica allo stesso dovrà risultare da atto scritto; in nessun caso varrà la prova testimoniale. Le parti convengono di non richiedere l'autenticazione notarile delle proprie sottoscrizioni e quindi di non sottoporre a trascrizione il presente atto.

LA PARTE ALIENANTE

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

LA PARTE PROMISSORIA ACQUIRENTE

Dorothy Rimini

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI PRATO
Eseguita registrazione nell'atto n. ... 25/10/2012
al N. 9894 Mod. 3 Vol. ...

IL FUNZIONARIO
Marco Brovandi

Il Direttore dell'Ufficio Territoriale
(Bernardino Delfino)

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE UFFICIO TERRITORIALE
25 OTT. 2012

STUDIO NOTARILE DOTT. MARCO CRISTIANI DOTT. GIAN LUCA CRISTIANI
SUCCESSORI DEL NOTAIO DOTT. ANNIBALE CRISTIANI
PIAZZA BOVIO, 5 - 57025 PIOMBINO (LI) - TEL. 0565 / 30169

Repertorio n. 16.085 Raccolta n. 9.394

PRELIMINARE DI VENDITA

Registrato a Piombino: il 07/01/2015 n. 13 Serie 1T Pagati euro 200,00

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge che resterà depositato presso il Notaio autenticante le firme

tra:

A)- "CAREP - Soc. Coop a r.l. in liquidazione", con sede in Prato, via Spadini n. 25, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Prato 01096540487 (REA PO-521979) in persona del liquidatore signor VENTURI Andrea, nato a Prato il 13 Dicembre 1961, domiciliato per la carica ove sopra;

B)- LUCIA Felice, nato a Catanzaro il 20 Maggio 1948, residente a Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, via Anna Magnani n. 28, codice fiscale LCU FLC 48E20 C352D;

- IACOMELLI Paola, nata a Gavorrano il 30 Settembre 1949, residente a Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, via Anna Magnani n. 28, codice fiscale CML PLA 49P70 D948M;

(coniugi in regime di comunione legale di beni)

si conviene e stipula quanto segue

premesso

- che il Comune di Campiglia Marittima è dotato di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 399 del 28 novembre 1986, ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, via via modificato con successive varianti approvate ai sensi dell'art. 40 della L.R. 16 gennaio 1995 n. 5;

- che con atto del Consiglio Comunale in data 23 novembre 2004, n. 99, il Comune di Campiglia Marittima ha approvato, ai sensi dell'art. 14 del decreto dirigenziale regionale n. 5975 del 31 ottobre 2001, il Programma Integrato d'Intervento definitivo, formato ai sensi della Legge n. 179/92, con il soggetto attuatore Carep Soc. Coop. a r.l.;

- che in data 8 marzo 2005, con atto rep. n. 6377 ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Campiglia Marittima, registrato a Piombino il 23 marzo 2005 al n. 477 Serie IIC, è stata stipulata la convenzione generale tra il Comune di Campiglia Marittima e la società CAREP Soc. Coop. a r.l. per l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato d'Intervento definitivo;

- che con atto ai rogiti del Notaio Gian Luca Cristiani di Campiglia Marittima in data 11 Dicembre 2008 rep.n. 9.622/4.297, registrato a Piombino il 18 Dicembre 2008 al n. 4582, Serie 1T e trascritto a Volterra il 19 Dicembre 2008 al n. 728 particolare, è stata stipulata con il Comune di Campiglia Marittima convenzione per il trasferimento del diritto di superficie alla CAREP Soc.Coop. a r.l. del Lotto 2, posto in Comune di Campiglia Marittima zona PEEP "Ex Aeroporto", della superficie catastale di mq. 8.509 (metri quadrati ottomilacinquecentonove), distinto nel Catasto Terreni (area di enti ur-

bani e promiscui) nel Foglio 60, con la particella 1348 sub 601, area PEEP Lotto 2 di mq. 8.509, il tutto per la realizzazione di settantacinque alloggi d'edilizia residenziale convenzionata;
- che su detto terreno è stato realizzato un edificio in linea, suddiviso in sei blocchi (1 - 2 - 3- 1S - 2S - 3S) tutti collegati tra loro, formato di un piano terreno destinato a locali garages, ripostigli, locali tecnici e da vani scala (contrassegnati con le lettere da A a L compresi) e tre piani sovrastanti destinati ad appartamenti, con annessi posti auto scoperti e area destinata a corte comune, confinante con Via Federico Fellini, Via Edoardo De Filippo, Via Aldo Fabrizi, Via Anna Magnani, salvo altri o diversi;
- che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in forza di Permesso di costruire n. P/09/00001 del 7 gennaio 2009, Prot. n. 524, successiva variante in corso d'opera P/09/28 del 24 settembre 2009 e variante ex art. 83 comma 12 del 16 settembre 2011;
- che i lavori sono stati ultimati in data 16 settembre 2011 con deposito della attestazione agli uffici comunali e che la attestazione di agibilità - abitabilità è stata depositata presso il Comune di Campiglia Marittima da parte dell'Ing. Alessandro Saccenti in data 20 settembre 2011;
- che i signori LUCIA Felice e IACOMELLI Paola ai sensi dell'art. 47 del T.U. approvato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano di essere in possesso dei requisiti previsti dalla Legge per rendersi acquirenti di alloggi economici popolari di edilizia convenzionata, nonché per fruire dei benefici di cui all'art. 4 della Legge 179/92.

Tutto ciò premesso e approvato, come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

1 - La Società "CAREP S.c.r.l.", promette e si obbliga di vendere ai signori LUCIA Felice e IACOMELLI Paola, che promettono e si obbligano di acquistare per sé o per persona, Società od Ente da nominare o da associare al momento della stipulazione del definitivo atto di vendita, le appresso descritte porzioni di immobile facenti parte del ricordato complesso immobiliare, con corte annessa, denominato "Lotto 2", costruito su area PEEP concessa in diritto di superficie dal Comune di Campiglia Marittima frazione Venturina Terme e precisamente le seguenti porzioni con accesso dal civico n. 28 di Via Anna Magnani e precisamente:
- appartamento per abitazione posto al piano terzo, composto da tre vani, cucina, disimpegni, ripostiglio, bagno e terrazzo, confinante con CAREP salvo se altri;
- locale ad uso garage posto al piano terreno, confinante con SILEONI, CAREP salvo se altri.

Quanto in oggetto è riportato nel Catasto dei Fabbricati del

Comune di Campiglia Marittima al Foglio 60 con le particelle:
- 1348 sub 773, via Anna Magnani n. 28, piano terzo, interno 54, scala B, edificio 1, categoria A/2, classe 2^, vani 5, rendita catastale Euro 529,37;
- 1348 sub 652, viale Federico Fellini snc, piano terreno, edificio 2, categoria C/6, classe 7^, mq. 23, rendita catastale Euro 67,71.
Il terreno su cui sorgono il fabbricato, di cui quanto in oggetto è parte, i posti auto e la corte è distinto nel Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio 60 con porzione della particella 1348 (originariamente identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 60 con la particella 1348 sub 603, area urbana).
Nella promessa di vendita sono comprese:
- la quota di comproprietà condominiale pari a 75,30/1000 (settantacinque virgola trenta millesimi) sulle parti, impianti e servizi di uso comune del fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte (blocco 2S) identificati dalla particella 1348 sub 612 del Foglio 60 (BCNC ai subalterni 708, 709, 710, 733, 734, 758 e 759 del blocco 2), con precisazione che alle unità immobiliari in oggetto competono:
- 201/1000 (duecentouno millesimi) sulle scala "B" e sull'ascensore "B" e 53,653/1000 (cinquantatre virgola seicentocinquantatre millesimi) sulla caldaia n. 2. E' inoltre compresa la quota di comproprietà di 14,59/1000 (quattordici virgola cinquantanove millesimi) relativa al "supercondominio" (blocchi 1 - 2 - 3- 1S - 2S - 3S) sulla corte comune, sul posto auto per disabili, sui locali tecnici, sulla terrazza praticabile sulla copertura identificati dalla particella 1348 sub 603 del Foglio 60 (BCNC a tutti i subalterni), il tutto come meglio risulta dall'elaborato planimetrico che si allega sub "A".
2 - La parte promittente acquirente si impegna fin da ora a rispettare tutte le clausole contenute nel regolamento di condominio, relativo all'intero complesso, con annesse tabelle millesimali, che, firmato come per legge, trovasi allegato sotto la lettera B) all'atto ai rogiti del Notaio Mauro Cristiani di Campiglia Marittima in data 20 maggio 2008, rep. n. 117.621/32.874.
2 - Le parti danno atto che è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica alla consegna dell'alloggio con la detenzione del medesimo in data 20 febbraio 2014.

Art. 2

La vendita sarà convenuta con tutti gli effetti dalla stipula del contratto definitivo con tutte le relative accessioni e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, con tutti i vincoli previsti nella convenzione ricevuta dal Notaio Gian Luca Cristiani di Campiglia Marittima in data 11 Dicembre 2008 rep.n. 9.622/4.297, citata in premessa, nel Regolamento per la cessione delle aree del PEEP e nelle vigenti

disposizioni di legge, noti alla parte acquirente e dalla stessa accettati.
La parte promittente acquirente riconosce di essere già stata immessa nella detenzione di quanto in oggetto.

Art. 3

Le parti dichiarano che il prezzo di vendita è convenuto in Euro 186.000,00 (centoottantaseimila virgola zero zero) oltre IVA per Euro 7.440,00 (settemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) e così per complessivi Euro 193.440,00 (centonovantatremila quattrocentoquaranta virgola zero zero).
Il relativo pagamento è così regolato:
- quanto a Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila virgola zero zero) compresa IVA dichiara la promittente parte venditrice di averli ricevuti a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con le seguenti modalità:
- assegno circolare "Non Trasferibile" emesso dalla Filiale di Follonica della "UNIPOL" n. 63-0160977102 di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 16 Gennaio 2014;
- assegno circolare "Non Trasferibile" emesso dalla Filiale di Follonica della "UNIPOL" n. 64-0083880800 di Euro 46.000,00 (quarantaseimila virgola zero zero) in data 19 febbraio 2014;
- assegno circolare "non Trasferibile" emesso dalla Filiale di Follonica della "UNIPOL" n. 64-0083880712 di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) in data 19 febbraio 2014;
- quanto ai residuali Euro 37.440,00 (trentasettemila quattrocentoquaranta virgola zero zero) compresa IVA vengono saldati dalla parte promettente acquirente alla sottoscrizione del presente atto mediante assegno circolare "Non Trasferibile" emesso dalla Filiale di Follonica della "UNIPOL" n. 64-00846052-03 in data 9 Dicembre 2014.

Art. 4

1 - La promittente parte venditrice garantisce sino d'ora la proprietà e disponibilità di quanto in oggetto per essere ad essa pervenuto giusta atto di convenzione ricevuto dal Notaio Gian Luca Cristiani di Campiglia Marittima in data 11 dicembre 2008 sopra richiamato;
ne garantisce altresì la libertà da canoni, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, il tutto volendo in caso contrario essere tenuta per l'evizione come per legge, fatta eccezione:
- per i vincoli risultanti dalla convenzione sopra citata;
- per l'ipoteca iscritta a Volterra in data 16 Ottobre 2009 al n. 1639 particolare per Euro 15.200.000,00 (capitale Euro 7.600.000,00 - durata anni 30) a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO e contro la CAREP Scarl, gravante sull'intero complesso immobiliare, nascente da atto di mutuo ricevuto dal Notaio Gian Luca Cristiani di Campiglia Marittima in data 15 Ottobre 2009 rep.n. 10.427/4.974.
Al riguardo il rappresentante della società promittente venditrice si obbliga ad ottenere, a cura e spese della stessa so-

cietà, il consenso alla cancellazione della suddetta ipoteca da quanto promesso in vendita prima o contestualmente alla stipula del definitivo contratto di compravendita.
2 - In ordine alla disciplina urbanistica, la promittente parte venditrice garantisce fin d'ora:
-- che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in forza di Permesso di costruire n. P/09/00001 del 7 gennaio 2009, Prot. n. 524, successiva variante in corso d'opera P/09/28 del 24 settembre 2009 e variante ex art. 83 co. 12 del 16 settembre 2011, Permesso di costruire e varianti non annullati, né decaduti, né divenuti inefficaci, nonché in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento edilizio;
- che il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato ultimato in data 16 settembre 2011, con deposito della attestazione di abitabilità-agibilita in data 20 settembre 2011;
- che il bene promesso in vendita non ha subito ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto un qualsiasi permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rimanendo altrimenti tenuti a risarcire ogni danno causato alla parte promittente acquirente.
3 - La parte promittente venditrice dichiara di prestare la garanzia in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio delle porzioni immobiliari in oggetto alla normativa in materia di sicurezza vigente al tempo della realizzazione degli impianti medesimi.
Le parti prendono atto che la relativa certificazione degli impianti è stata consegnata in data 20.02.2014 contestualmente alla consegna dell'U.I. in oggetto.
4 - La parte promittente venditrice dichiara che al momento del contratto definitivo non avrà pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie, come sarà fatto risultare da apposita attestazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio.
Le competenze condominiali, tutte, sono a carico dei promittenti acquirenti dal momento dell'ottenuta detenzione in data 20 febbraio 2014

Art. 5

Le rendite e gli oneri a rispettivo profitto e carico della futura parte acquirente decorrono a far data dal 20 Febbraio 2014.

Art. 6

La stipulazione del definitivo atto di vendita dovrà avvenire entro e non oltre il 31 (trentuno) Dicembre 2015 (duemilaquindici).

Art. 7

Le spese del presente atto e del definitivo atto di vendita saranno a carico della parte acquirente come per legge.
La parte promittente acquirente pienamente consapevole delle sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci, dichiara fin

d'ora:
- che è applicabile l'aliquota del 4% prevista dal n. 21 della Tabella A) parte 2^ del DPR 633/1972 e successive modifiche, trattandosi di casa di abitazione non di lusso non ricompresa nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- di aver già stabilito la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile in oggetto;
- che non è titolare esclusiva o in regime di comunione tra coniugi dei diritti di proprietà, usufrutto o uso di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto;
- che non è titolare neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".
Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, quindici dicembre duemilaquattordici (15.12.2014)
F.to: Andrea VENTURI
Felice LUCIA
IACOMELLI Paola
Repertorio n. 16.085 Raccolta n. 9.394

AUTENTICAZIONE DI FIRME

L'anno duemilaquattordici, il giorno quindici del mese di dicembre, in Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, Largo della Fiera n. 11.
Certifico, io sottoscritto Dottor Gian Luca CRISTIANI, Notaio in Campiglia Marittima iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Livorno, che i signori:
- VENTURI Andrea, nato a Prato il 13 Dicembre 1961, domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di liquidatore della Società,"CAREP - Soc. Coop a r.l. in liquidazione", con sede in Prato, via Spadini n. 25;
- LUCIA Felice, nato a Catanzaro il 20 Maggio 1948, residente a Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, via Anna Magnani n. 28;
- IACOMELLI Paola, nata a Gavorrano il 30 Settembre 1949, residente a Campiglia Marittima, frazione Venturina Terme, via Anna Magnani n. 28;
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo - previa lettura da me effettuata - hanno sottoscritto l'atto che precede in mia presenza e vista, in fine ed in margine dei fogli di cui l'atto stesso si compone e sugli allegati alle ore undici e venti.
F.to: Gian Luca CRISTIANI Notaio

Copia conforme all'originale in più fogli firmati come per legge, nei miei rogiti, che rilascio per uso consentito.

Campiglia Marittima, 15 gennaio 2015

"ALLEGATO 5.6"

CONVENZIONE TRA COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA E CAREP

PERIZIA ESTIMATIVA CAREP SCRL

LOTTO 2

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Prato, 29.01.2016

Lotto 2

Repertorio n. 9622 Raccolta n. 4297

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE COMPRESE NEL PEEP DEL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA, INSERITE NEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno undici del mese di dicembre

11 dicembre 2008

In Campiglia Marittima, frazione Venturina, Largo della Fiera n. 11.

Innanzi a me Dottor Gian Luca CRISTIANI, Notaio in Campiglia Marittima, iscritto nel Ruolo del Distretto di Livorno

si sono costituiti

A)- GRASSI Arch. Alessandro, nato a Livorno il giorno 8 febbraio 1960, nella sua espressa qualifica di Dirigente del Settore Assetto del Territorio del COMUNE di CAMPIGLIA MARITTIMA, provvisto di Codice Fiscale n.81000450494, per il cui conto ed esclusivo interesse dichiara di intervenire in quest'atto, in forza della determinazione dirigenziale n. 215 in data 28 novembre 2008, esecutiva ai sensi di Legge, che si allega sotto la lettera "A", domiciliato per la carica nella sede comunale;

B)- NARDIELLO Armando, nato a Valsolda (CO) il giorno 28 ottobre 1965, residente in Cerreto Guidi (FI), Via G. di Vittorio n. 4/B, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

- "CAREP SOC. COOP. A R.L." con sede in Campi Bisenzio (FI), Via San Quirico n. 290, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze 01096540487 (REA 273653) (di seguito più brevemente: Soc. CAREP S.c.r.l.), a quanto appresso autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 4 marzo 2005.

Essi comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO:

- CHE il Comune di Campiglia Marittima è dotato di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.399 del 28.11.1986, ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n.167, e successive modifiche;
- CHE tale Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è stato via via modificato con successive varianti approvate ai sensi dell'art. 40 della L.R. 16.01.1995, n.5;
- CHE il Comune di Campiglia Marittima è proprietario delle aree comprese nel PEEP suddetto in virtù degli atti di cessione volontaria Repp. n.ri 3407, 3408 e 3412 stipulati dal Segretario Comunale Sig. Luigi Fungini rispettivamente in data 13.9.1988 e 27.9.1988 l'ultimo, ed in virtù del decreto definitivo d'espropriazione Rep. n.4616 in data 5.12.1991,

registrati e trascritti nelle forme di legge;

- CHE il Comune di Campiglia Marittima in conformità al disposto del 14° comma dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n.865, ha già provveduto con deliberazione Consiliare n.98 in data 23.11.2004, esecutiva ai sensi di legge, alla preventiva determinazione dei criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma dell'art. 35 della legge medesima, destinati a formare il contenuto necessario e comune a tutte le convenzioni relative alla concessione in diritto di superficie delle aree PEEP;

- CHE conseguentemente i predetti criteri e sanzioni sono stati debitamente richiamati anche nella presente convenzione;

CHE con atto del Consiglio Comunale in data 23.11.2004, n.99, il Comune di Campiglia Marittima ha approvato, ai sensi dell'art. 14 del decreto dirigenziale regionale n.5975 del 31 ottobre 2001, il Programma Integrato d'Intervento definitivo, formato ai sensi della legge n.179/92, con il soggetto attuatore Soc. CAREP S.c.r.l.;

- CHE in data 8.03.2005, con atto rep. n. 6.377, rogito Segretario Generale del Comune di Campiglia Marittima, registrato a Piombino il 23.03.2005, al n.477, serie IIC, è stata stipulata la convenzione generale tra il Comune di Campiglia Marittima e la Soc. CAREP S.c.r.l. per l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato d'Intervento definitivo suddetto (d'ora in poi, più brevemente: la CONVENZIONE GENERALE);

- CHE con la ridetta deliberazione consiliare n.99 del 23.11.2004 sono stati assegnati alla Soc. CAREP, in diritto di superficie, i lotti nn. 2 e 4 del Piano Integrato, corrispondenti ai lotti nn. 9, 10, 11 e 12 - 24, 26 e 35 del PEEP;

- CHE la Soc. CAREP S.c.r.l., in attuazione della suddetta CONVENZIONE GENERALE, ha chiesto la concessione in diritto di superficie delle aree edificabili inserite nel lotto n. 2 del P.I.I. (lotti nn.9, 10, 11 e 12 del PEEP), per la costruzione di n.75 alloggi d'edilizia residenziale convenzionata;

- CHE tale concessione è stata disposta, in esecuzione della medesima CONVENZIONE GENERALE, con determinazione dirigenziale n.215 del 28.11.2008, esecutiva ai sensi di legge, come sopra allegata alla presente convenzione sotto la lettera A);

- CHE con la già citata deliberazione n.98 del 23.11.2004 il Consiglio Comunale di Campiglia Marittima ha approvato il "Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)" (d'ora in poi, più brevemente: il REGOLAMENTO);

- CHE agli artt. 4, 13° comma, 6, 6° comma e 28, 2° comma, del REGOLAMENTO è espressamente prevista la derogabilità delle sue disposizioni "nell'ambito dell'attuazione di programmi complessi (programmi integrati d'intervento, contratti di

quartiere, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbanistica, etc.)" attraverso clausole inserite "nell'ambito d'apposite convenzioni";
- CHE pertanto la presente convenzione, che si applica a tutte le concessioni dei lotti di cui alla premessa n.7 che precede, costituisce attuazione della CONVENZIONE GENERALE;
- VISTE le disposizioni dell'art. 35 della su richiamata legge 22.10.1971, n.865, e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO il Regolamento Comunale per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree del PEEP, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.98 del 23.11.2004, esecutiva in data 6.12.2004, e successive modificazioni.
Tutto ciò premesso, come parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

- ART. 1 -

La premessa forma parte integrante e sostanziale del contenuto della presente convenzione.

- ART. 2 -

Il Comune di Campiglia Marittima, come sopra rappresentato, ai sensi dell'art. 35 della citata Legge 865/1971, concede alla Società CAREP SOC. COOP. A R.L. che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, sotto l'osservanza degli obblighi previsti nella presente convenzione e nel REGOLAMENTO, il diritto di superficie su un appezzamento di terreno edificabile posto nel PEEP "Ex Aeroporto" di Venturina (lotti nn.9, 10, 11 e 12), lotto n.2 (due) del P.I.I., avente una superficie complessiva di mq.8.509 (metri quadrati ottomilacinquecentonove), al netto degli spazi d'uso pubblico, ed una volumetria di mc.19.020 (metri cubi diciannovemilaventi), confinante:
a nord con via F. Fellini;
a sud con via A. Magnani;
ad est con via E. De Filippo;
ad ovest con via A. Fabrizi;
salvo se con altri.
Quanto in oggetto è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima, correttamente intestato al detto Comune, nel Foglio 60, con la particella 1348 sub 601, area PEEP lotto 2 di mq. 8.509 (ottomilacinquecentonove).
Ai sensi dell'Art. 30 II D.P.R. 380/2001 si allega al presente atto sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campiglia Marittima in data 25 novembre 2008 Dal quale risulta che il terreno in oggetto è ricompreso in zona PEEP Venturina ex Campo diAviazione.
La parte concedente dichiara:
- che da detta data ad oggi la destinazione indicata nel certificato non ha subito variazioni;

- che il terreno non è stato percorso da fuochi negli ultimi quindici anni.

- ART. 3 -

Il Comune di Campiglia Marittima garantisce che il terreno oggetto della concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà nonché libero da pesi, vincoli, ipoteche ed oneri sia reali sia personali o fiscali, che possono escludere o limitare l'esercizio e il godimento del diritto di superficie.

- ART. 4 -

Le parti contraenti danno e prendono atto che la presente convenzione è stipulata ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n.865, e che è diretta al fine unico ed esclusivo di consentire la costruzione di n.2 edifici di tipologia "L1", per complessivi n.24 alloggi, e n.2 edifici di tipologia "L2", per complessivi n.51 alloggi, e quindi per totali n.75 alloggi di edilizia residenziale convenzionata e relative autorimesse o spazi di parcheggio pertinenziali, con una volumetria consentita di mc. 19.020 sull'area data in concessione il cui godimento è regolato dalla presente convenzione.

La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle leggi 18 aprile 1962, n.167, 22 ottobre 1971, n.865, e del Regolamento Comunale per la cessione e la concessione delle aree del PEEP e, in ogni modo del tutto conforme al progetto il cui permesso di costruire sarà rilasciato dopo la stipulazione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento medesimo.

I lavori di costruzione degli edifici dovranno avere inizio ed essere portati a termine in modo che siano abitabili ed agibili, nei tempi che saranno indicati nel permesso di costruire, pena l'automatica decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie.

I suddetti termini iniziali e finali potranno essere prorogati con atto del Dirigente competente, qualora il concessionario dimostri di non averli potuti rispettare per cause di forza maggiore o ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale.

L'accertamento dell'inizio dei lavori e della loro ultimazione nonché il controllo sulle costruzioni, saranno effettuati dal Comune con le modalità previste dal vigente Regolamento Edilizio.

Tutti gli edifici, gli eventuali corpi accessori e le aree scoperte rimangono vincolati alla destinazione e modalità d'utilizzazione indicati nei progetti approvati.

In particolare le autorimesse e i posti auto assegnati ai singoli alloggi non potranno essere ceduti separatamente dall'unità residenziale alla quale devono intendersi legati da vincolo di pertinenzialità ai sensi della legge 122/89. Non è altresì ammessa la modifica della destinazione d'uso dei suddetti spazi di parcheggio.

- ART. 5 -

Al concessionario è fatto esplicito divieto di alienare o di trasferire a terzi il diritto di costruire sull'area identificata oggetto della presente convenzione, prima di aver esercitato le facoltà d'utilizzazione edificatoria che forma il contenuto del diritto stesso.
Restano salve ed impregiudicate anche tutte le limitazioni alla libera disponibilità stabilite nel regolamento per la cessione e la concessione delle aree del PEEP.

- ART. 6 -

Le parti convengono che la presente convenzione abbia una durata di anni 99 (novantanove) dalla data di stipula della stessa.
Le parti contraenti convengono che alla scadenza dei suddetti termini, le proprietà degli edifici, degli alloggi, degli impianti e delle loro pertinenze come pure di quanto altro sia costruito al di sopra o al di sotto del suolo dato in concessione, diventerà automaticamente di proprietà del Comune di Campiglia Marittima, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa a titolo di indennizzo o di risarcimento.

- ART. 7 -

L'area oggetto della presente convenzione può essere ipotecata in favore di Enti o Istituti di Credito che concedono mutui per la costruzione di alloggi, sempre che la costituzione dell'ipoteca sia richiesta come condizione necessaria per la concessione del mutuo.
L'area può essere ipotecata anche in favore di società o di enti privati che, nell'ambito dei propri interventi, attuino la concessione di mutui per la costruzione di civili abitazioni.

- ART. 8 -

Il corrispettivo della presente concessione è stabilito ed accettato dalle parti in ragione di €.2.025.439,80 (duemilioniventicinquemilaquattrocentotrentanove virgola ottanta) comprensivo:
- del costo dell'area, pari a €.249.732,60 (duecentoquarantanovemilasettecentotrentadue virgola sessanta) - euro 13,13 (tredici virgola tredici) al metro cubo -;
- del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, pari a €.896.983,20 (ottocentonovantaseimilanovecentoottantatre virgola venti) - euro 47,16 (quarantasette virgola sedici) al metro cubo - ;
- del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, pari a €.831.174,00 (ottocentotrentunmilacentosettantaquattro virgola zero zero) - euro 43,70 (quarantatre virgola settanta) al metro cubo - ;
- del contributo aggiuntivo, pari a €.47.550,00 (quarantasettemilacinquecentocinquanta virgola zero zero) - euro 2,5 (due virgola cinque) al metro cubo-.
Il suddetto corrispettivo è interamente scomputato sulla base

di quanto stabilito nella CONVENZIONE GENERALE che prevede l'obbligo per la Soc. CAREP S.c.r.l. di realizzare tutti gli interventi descritti nel Programma Integrato d'Intervento, nonché la quota parte delle opere di messa in sicurezza idraulica indicate nella separata convenzione appositamente stipulata con la Soc. medesima.

Ai sensi dell'art. 28 della richiamata CONVENZIONE GENERALE, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.I.I., la Soc. CAREP S.c.r.l. s'impegna a costituire in favore del Comune di Campiglia Marittima, al momento del ritiro del permesso di costruire degli alloggi previsti nella presente convenzione apposita fideiussione dell'importo di €.2.227.983,78 (duemilioniduecentoventisettemilanovecentoottantatre virgola settantotto), comprensivo della maggiorazione del 10% (dieci percento) e con le modalità ivi indicate.

- ART. 9 -

Per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione trovano applicazione, invece che l'art. 17 del REGOLAMENTO, gli artt. 26, 27 e 28 della CONVENZIONE GENERALE.

Gli allacciamenti degli edifici ai pubblici servizi ed alle reti in sede stradale sono a carico del concessionario.

- ART. 10 -

La presente concessione è rinnovabile per una durata non superiore ad anni 99 (novantanove) a condizione che:

- il concessionario abbia adempiuto esattamente gli obblighi assunti con la presente convenzione;
- il concessionario abbia inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno un anno prima della scadenza del termine di validità prevista dall'art. 6;
- il concessionario s'impegni a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della concessione determinato dall'art. 11.

- ART. 11 -

Il corrispettivo per il rinnovo della concessione sarà determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto della concessione del diritto di superficie secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per la ricostruzione, il consolidamento o il restauro delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area medesima, secondo quanto sarà stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale, salvo diverse disposizioni contenute nelle normative vigenti al momento del rinnovo della concessione.

- ART. 12 -

Gli edifici, gli alloggi e le altre opere accessorie che saranno costruiti su terreno dato in concessione saranno esclusivamente, e però fino al termine di scadenza o del rinnovo della concessione, di proprietà della Soc. CAREP S.c.r.l. e/o dei suoi aventi causa, intendendo le parti

costituire un diritto di superficie ai sensi dell'art. 952, 1° comma, del Codice Civile.

- ART. 13 -

Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti solamente con le modalità, i termini ed i corrispettivi fissati nella presente convenzione e nel Regolamento per la cessione e la concessione delle aree del PEEP.

- ART. 14 -

Il prezzo massimo medio di prima cessione degli alloggi, determinato sulla base dei criteri fissati nell'art. 19 del REGOLAMENTO, è stabilito in euro 3.087,92 (tremilaottantasette virgola novantadue), al metro quadrato di superficie utile abitabile (mq. 4.333,48), ed è complessivamente formato dai costi di seguito indicati:

- corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie, euro 249.732,60 (duecentoquarantanovemilasettecentotrentadue virgola sessanta);
- corrispettivo per le urbanizzazioni primarie, euro 896.983,20 (ottocentonovantaseimilanovecentoottantatre virgola venti);
- corrispettivo per le urbanizzazioni secondarie, euro 831.174,00 (ottocentotrentunmilacentosettantaquattro virgola zero zero);
- contributo aggiuntivo, euro 47.550,00 (quarantasettemilacinquecentocinquanta virgola zero zero);
- contributo per la messa in sicurezza idraulica, euro 134.271,00 (centotrentaquattromiladuecentosettantuno virgola zero zero);
- costo delle costruzioni, comprensivo dell'utile di impresa, sulla base del capitolato e del computo metrico estimativo, euro 9.351.447,98 (novemilionitrecentocinquantunmilaquattrocentoquarantasette virgola novantotto);
- spese generali, riferite al costo delle costruzioni e alle opere condominiali, come determinate alla lettera f), (20%), euro 1.870.289,60 (unmilioneottocentosettantamiladuecentoottantanove virgola sessanta).

TOTALE euro 13.381.448,38 (tredicimilionitrecentoottantunmilaquattrocentoquarantotto virgola trentotto).

Entro il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, l'acquirente dovrà depositare agli atti del Comune la tabella dei coefficienti di caratura millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione dei singoli alloggi, con riferimento alle relative caratteristiche tipologiche, prezzi la cui media, ponderata con le superfici abitabili delle unità immobiliari cui si riferiscono, deve corrispondere al valore unitario indicato dal comma precedente.

Il prezzo di cessione degli alloggi come sopra determinato

potrà essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione del presente atto alla fine del mese di ultimazione dei lavori, applicando la seguente formula:

Prezzo Finale = P. Iniziale x [1 + 0,50 x (Pf - Pi)]
Pi

dove Pf = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

dove Pi = lo stesso indice alla data di stipula della convenzione.

La revisione dei prezzi non si applicherà alle somme eventualmente già anticipate dagli acquirenti.

In caso di mancato rispetto del termine legale di ultimazione dei lavori, si applicherà una diminuzione del prezzo finale pari alla somma risultante dall'applicazione della seguente formula:

Prezzo ridotto = 0,10 x Prezzo Finale x giorni ritardo
Tempo Appalto

- ART. 15 -

Il prezzo delle successive cessioni degli alloggi sarà determinato fra venditore e acquirente, con le modalità ed i criteri fissati nell'art. 19 del REGOLAMENTO.

- ART. 16 -

Il canone di locazione degli alloggi sarà determinato con le modalità stabilite dall'art. 21 del REGOLAMENTO.

- ART. 17 -

Le parti intendono qui integralmente riportato il contenuto dell'art. 37 della Legge 22.10.1971, n.865, e le eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero essere in vigore al momento della risoluzione della presente convenzione.

- ART. 18 -

Il Comune di Campiglia Marittima si riserva la più ampia facoltà di apportare al piano di zona le varianti che riterrà opportune, non in contrasto con le previsioni edificatorie disciplinate dalla CONVENZIONE GENERALE, senza che per questo la parte concessionaria possa pretendere danni di sorta.

- ART. 19 -

Il possesso civile e materiale dell'area oggetto della presente convenzione è trasferito alla parte concessionaria con la firma del presente atto.

- ART. 20 -

La parte concessionaria rinuncia alla documentazione di rito.

- ART. 21 -

La parte concessionaria da atto di accettare le condizioni tutte regolanti la progettazione la costruzione, l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto, contenute nel regolamento per la cessione e la concessione delle aree del PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e

depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, che la concessionaria dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.
Non trovano peraltro applicazione alla presente convenzione gli artt. 14, 16 e 17 del REGOLAMENTO.
Ai fini della presente convenzione nulla rilevano gli artt. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del REGOLAMENTO medesimo.
Le parti intendono qui integralmente riportato il contenuto dell'art. 27 (sanzioni) del sopra richiamato REGOLAMENTO per la cessione e la concessione delle aree PEEP.

- ART. 22 -

Il Comune di Campiglia Marittima rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Volterra da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine all'impiego del ricavato della concessione in diritto di superficie delle aree di cui al presente atto.

- ART. 23 -

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura dell'Ufficiale rogante ed a spese del concessionario il quale s'impegna a portarla a conoscenza e ad esigerne il rispetto dei suoi aventi causa.
Tutte le spese e competenze relative al presente atto e conseguenti, nessun'esclusa o eccettuata, sono a carico della parte concessionaria.

- ART. 24 -

Le parti contraenti dichiarano che l'area oggetto della presente concessione è destinata alla costruzione di n. 4 fabbricati di civili abitazioni di tipo economico e popolare in applicazione della legge 18.04.1962, n.167, e successive modificazioni, e chiedono pertanto l'applicazione nei loro confronti delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi in favore dell'edilizia economica e popolare ed in particolare dall'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n.601.

- ART. 25 -

S'intende per qui trascritta e recepita la clausola arbitrale di cui all'art. 33 della CONVENZIONE GENERALE.

- ART. 26 -

Le parti concordemente dichiarano che quanto contenuto nella presente convenzione corrisponde esattamente alla loro espressa volontà.
I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto.
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, a mia domanda, riconosciutolo conforme alla loro volontà, dichiarano di approvarlo.
Scritto da persona di mia fiducia con stampante ad inchiostro indelebile ai sensi di legge e completato da me Notaio, l'atto stesso occupa diciotto pagine di cinque fogli e viene

sottoscritto alle ore sedici e venti.
F.to Alessandro GRASSI
NARDIELLO Armando
Gian Luca CRISTIANI Notaio

Copia conforme all'originale in più fogli firmati come per legge, nei miei rogiti, che rilascio per

Campiglia Marittima,

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA
Provincia di Livorno

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER IL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA DELLE AREE COMPRESE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P. E. E. P.)

Approvato con delibera C.C. 23.11.2004, n. 98.
Modificato con atto del Consiglio Comunale 30.01.2006, n. 6.
Modificato con atto del Consiglio Comunale 26.10.2009, n. 115.
Modificato con atto del Consiglio Comunale 27.04.2011, n. 41.
Modificato con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90.

INDICE

ART.1	Principi generali	Pag. 3
ART.2	Determinazione delle aree da assegnare	Pag. 3
ART.3	Soggetti destinatari delle aree	Pag. 3
ART.4	Requisiti degli assegnatari	Pag. 4
ART.5	Bando di prenotazione	Pag. 5
ART.6	Priorità e assegnazione diretta	Pag. 5
ART.7	Contenuto della domanda di assegnazione	Pag. 6
ART.8	Criteri di attribuzione del punteggio e formulazione graduatoria	Pag. 7
ART.9	Cessione e concessione aree e contenuto della convenzione	Pag. 8
ART.10	Estensione del diritto di superficie e divieto di cessione	Pag. 9
ART.11	Limiti e modalità d'uso delle aree cedute in proprietà	Pag.10
ART.12	Determinazione prezzo di cessione e concessione delle aree	Pag.10
ART.13	Corrispettivo per la cessione e la concessione delle aree	Pag.10
ART.14	Corresponsione del corrispettivo	Pag.11
ART.15	Presentazione progetto - Inizio e fine lavori	Pag.12
ART.16	Interventi insediativi organici	Pag.13
ART.17	Esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione	Pag.13
ART.18	Assegnazione, locazione e cessione alloggi - accertamento requisiti	Pag.14
ART.19	Prezzo di prima cessione degli alloggi	Pag.15
ART.19 bis	Prezzo di cessione degli alloggi realizzati su aree in diritto di superficie prima dell'approvazione presente del Regolamento	Pag.15
ART.19 ter	Prezzo di cessione degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà prima della L.179/92 nel periodo compreso tra10 e 20 anni dall'abitabilità	Pag.16
ART.19 quater	Prezzo di cessione degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà dopo la L.179/92 e prima dell'approvazione del presente Regolamento	Pag.16
ART.20	Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà	Pag.16
ART.20 bis	Sostituzione delle convenzioni ex art.35 L. 865/71, precedenti alla L. 179/92, per la cessione in diritto di piena proprietà	Pag.17
ART.20 ter	Eliminazione dei vincoli convenzionali	Pag.17
ART.21	Locazione degli alloggi	Pag.18
ART.21 bis	Locazione degli alloggi realizzati prima dell'approvazione del presente Regolamento a soggetti in possesso dei requisiti	Pag.18
ART.21 ter	Locazione degli alloggi realizzati prima dell'approvazione del presente Regolamento a soggetti non in possesso dei requisiti	Pag.19
ART.22	Trasferimento immobili e obblighi della convenzione	Pag.19
ART.23	Utilizzo degli alloggi e divieto di modifica alla destinazione d'uso	Pag.19
ART.24	Contratti di locazione	Pag.19
ART.25	Denuncia di alloggio libero - denuncia di vendita o locazione	Pag.20
ART.26	Livelli qualitativi minimi	Pag.20
ART.27	Sanzioni	Pag.20
ART.28	Norme applicabili	Pag.21

ART. 1
(principi generali)

1. Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167, o delle aree a queste assimilate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e loro successive modificazioni, per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.
2. Le aree comprese nei suddetti piani (PEEP) sono espropriate dal Comune o da un Consorzio formato con altri comuni.
3. Le aree espropriate, salvo quelle cedute in proprietà, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune o del Consorzio e sono concesse in diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.
4. La domanda per ottenere la concessione o la cessione è diretta al Sindaco o al Presidente del Consorzio. Tra più domande concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.
5. La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione d'impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi avrà la durata di anni 99 (novantanove) dalla data di stipulazione della convenzione di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

ART. 2
(determinazione delle aree da assegnare)

1. Le quantità di aree da concedere in diritto di superficie o da trasferire in proprietà all'interno dei piani di edilizia economica e popolare (PEEP) sono determinate con deliberazione della Giunta Comunale.
2. Le quantità così determinate, potranno essere successivamente modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante ulteriore provvedimento della Giunta Comunale.
3. Con la deliberazione di cui al primo comma dovrà altresì essere determinato il corrispettivo della concessione in superficie, riferito al metro cubo edificabile, il quale non potrà essere superiore al 60 % (sessanta per cento) del prezzo di cessione in proprietà. Tale deliberazione potrà anche prevedere il loro versamento dilazionato in un massimo di quindici annualità, ai sensi del dodicesimo comma dell'art. 35 della legge n. 865/71 e successive modificazioni.
4. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per quelle cedute in proprietà, sarà determinato con le modalità stabilite dalla legge regionale n. 52/99 e sue modifiche, come meglio specificato nel successivo articolo 12.

ART. 3
(soggetti destinatari delle aree)

1. Le aree di cui al precedente art. 1 sono concesse in diritto di superficie agli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, nonché agli Enti Pubblici che intendano realizzare impianti e servizi pubblici.
2. Le aree medesime sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, nelle quantità indicate al precedente art. 2, ai seguenti operatori:
a) Cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro consorzi;
b) Cooperative edilizie a proprietà divisa e loro consorzi;
c) Privati singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi delle leggi vigenti, sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata, o riuniti in consorzio;

d) Imprese di costruzione e loro consorzi.

ART. 4
(requisiti degli assegnatari)

1. Le aree comprese nel PEEP possono essere assegnate in diritto di superficie agli operatori di cui all'art. 3, purché essi stessi o i futuri assegnatari, conduttori, acquirenti degli alloggi ivi costruiti abbiano i seguenti requisiti:

a) *possedere la cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti che siano iscritti nelle liste di collocamento o che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto ad accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e agli alloggi edificati nelle aree del PEEP; (1)*

b) *avere la residenza o esercitare la propria attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nel Comune di Campiglia Marittima o nei comuni del circondario della Val di Cornia o, per gli alloggi compresi in un programma sovracomunale, nei comuni del programma, salvo che gli alloggi da assegnare siano stati costruiti in relazione a nuovi insediamenti industriali o che si tratti di lavoratore emigrato all'estero. In quest'ultimo caso il richiedente ha facoltà di concorrere in un solo comune da indicare, entro il 31 gennaio di ogni anno, con apposita dichiarazione indicante inoltre il proprio stato di lavoratore emigrato all'estero; (2)*

c) non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro Ente Pubblico;

d) non occupare alloggi di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

2. Le aree medesime possono essere trasferite in proprietà agli operatori di cui al secondo comma dell'art. 3, purché essi stessi o i futuri assegnatari, conduttori, acquirenti degli alloggi ivi costruiti abbiano i seguenti requisiti, oltre quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente primo comma:

a) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, nel comune di Campiglia Marittima, ovvero, in qualsiasi altra località, su uno o più alloggi, anche sfitti, il cui valore locativo complessivo sia uguale o superiore a quello determinato alla lettera d) della Tabella A allegata alla legge regionale n. 96/1996 e sue modifiche;

e, relativamente ai proprietari espropriati, anche per l'assegnazione in diritto di superficie:

b) fruire di un reddito annuo complessivo della famiglia anagrafica non superiore a quello stabilito dall'art. 20 della legge n. 457/78, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge medesima, e successive modifiche e integrazioni o aggiornamenti dei limiti di reddito.

3. Per l'adeguatezza dell'alloggio si deve fare riferimento ai parametri di cui alla lettera c) della Tabella A allegata alla legge regionale n.96/1996 e sue modifiche.

4. Per nucleo familiare s'intende la famiglia costituita dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli legittimi naturali riconosciuti e adottivi e dagli affiliati, con lui conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché stabilmente conviventi con il soggetto da almeno due anni dalla data della pubblicazione del bando di cui all'art. 5 o dall'assegnazione di cui all'art. 6, del presente Regolamento.

5. I collaterali e gli affini debbono essere inoltre a carico del soggetto cui l'area e l'alloggio ivi costruito è assegnato, dato in locazione o venduto.

6. Le disposizioni di cui al 4° e 5° comma sopra riportate, non si applicano ai figli conviventi coniugati, ovvero celibi, autonomi finanziariamente che contraggano matrimonio entro la data di ultimazione dei lavori dell'alloggio, ovvero celibi, autonomi finanziariamente, che s'impegnino a costituire un nucleo familiare autonomo entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori dell'alloggio. Il mancato rispetto di quanto sopra comporta la decadenza dell'assegnazione dell'alloggio.

7. I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti da cooperative o imprese non fruenti di finanziamenti pubblici, statali o regionali, o di altro Ente Pubblico, debbono essere posseduti al momento in cui l'alloggio è assegnato, dato in locazione o venduto.
8. I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per i privati singoli debbono essere posseduti alla data di assegnazione dell'area.
9. I requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti, per gli operatori fruenti di finanziamenti pubblici, statali o regionali, o di altro Ente Pubblico, in qualunque forma concessi, sono quelli stabiliti nelle relative leggi di finanziamento.
10. I requisiti indicati nelle lettere c) e d) del 1° comma e lettera a) del 2° comma, debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del soggetto assegnatario, conduttore o acquirente dell'alloggio.
11. Gli alloggi realizzati, senza il contributo dello Stato o di Enti Pubblici, nell'ambito delle aree concesse in diritto di superficie, possono essere ceduti ad enti pubblici e a società di Assicurazioni, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, trasferendosi all'acquirente tutti gli oneri stabiliti tra il costruttore ed il comune nella convenzione di cui all'art. 9 del presente Regolamento. In tal caso, è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente articolo ed ai canoni previsti nella convenzione.
11.bis Gli alloggi di cui al precedente comma 11. possono essere altresì ceduti ad Istituti di Credito, privati singoli e associati, ed altri, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, trasferendosi all'acquirente tutti gli oneri stabiliti tra il costruttore ed il comune nella convenzione di cui all'art. 9 del presente Regolamento. In tal caso, è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dal presente articolo, per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni ed ai canoni previsti nella convenzione. (3)
12. Gli alloggi realizzati dalla disciolta Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (ATER) o da altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare saranno assegnati ai soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dalla legislazione vigente e dai bandi relativi per l'assegnazione in locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
13. Nell'ambito dell'attuazione di programmi complessi (programmi integrati d'intervento, contratti di quartiere, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbanistica, ecc.) il Comune può stabilire nell'ambito di apposite convenzioni, criteri, requisiti e modalità per la concessione in diritto di superficie e il trasferimento in proprietà delle aree interessate.

ART. 5
(bando di prenotazione)

1. Il Dirigente competente emette appositi bandi di prenotazione, che pubblica con manifesto e con avvisi o comunicati stampa da inserire nel giornale "Il Comune", nei giornali locali e nel sito Web del Comune, nei quali sono precisati:
a) le aree disponibili, urbanizzate o in corso di urbanizzazione, riferite alle quote da trasferire in proprietà o da concedere in diritto di superficie;
b) i corrispettivi dovuti per le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c) i termini e le modalità di pagamento dei corrispettivi;
d) l'indicazione sommaria delle tipologie o degli indici fondiari;
e) il termine entro il quale deve essere presentata la domanda;
f) il contenuto e le modalità di presentazione della domanda e l'ufficio al quale deve essere presentata;
g) le garanzie finanziarie richieste;
h) i controlli o le prescrizioni;

ART. 6
(priorità e assegnazione diretta)

1. I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione di alloggi, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico e/o agevolato di cui alla legge 5.08.1978, n. 457, o di altri finanziamenti pubblici statali e/o regionali, di finanziamenti agevolati erogati da istituzioni europee, di altri eventuali finanziamenti pubblici e/o finanziamenti di cui ai contratti di lavoro

stipulati da organizzazioni sindacali (tipo ANIA, Fondo Sociale, ecc.), acquisiscono la priorità assoluta nell'assegnazione delle aree e, pertanto, il Comune, con determinazione del Dirigente competente, provvede alla cessione o alla concessione delle aree occorrenti, al di fuori delle procedure di cui al precedente art. 5, dietro esplicita richiesta dei soggetti medesimi.

2. Tale priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, degli interventi di edilizia agevolata.

3. Per gli interventi di cui al presente articolo, i requisiti per l'assegnazione dell'area e degli alloggi ivi costruiti sono quelli stabiliti nelle apposite leggi statali e regionali vigenti e dalle relative norme della legge di finanziamento pubblico e/o agevolato.

4. Nel caso di ampia disponibilità di lotti immediatamente edificabili ed in occasione di bandi regionali o altri bandi per l'assegnazione di finanziamenti pubblici per la costruzione di interventi di edilizia sovvenzionata e/o agevolata, i soggetti interessati a tali finanziamenti possono chiedere l'assegnazione preventiva delle aree del PEEP, e il Comune, con determinazione del Dirigente competente, provvede all'individuazione ed all'assegnazione preventiva del lotto occorrente, che resterà a disposizione dei soggetti medesimi fino alla pubblicazione della graduatoria finale di assegnazione del finanziamento pubblico.

5. La determinazione dirigenziale di assegnazione preventiva dell'area dovrà essere immediatamente revocata nel caso in cui i soggetti sopra indicati non risultino beneficiari dei finanziamenti messi a bando.

6. Al Consiglio Comunale è inoltre riservata la possibilità di disporre l'assegnazione delle aree del PEEP, nell'ambito dell'attuazione dei programmi complessi di cui al precedente art. 4, finanziati appositamente dalla Regione ai sensi di specifiche disposizioni legislative. Con l'approvazione di detti programmi saranno altresì stabiliti, sulla base di apposita convenzione, criteri, requisiti e modalità per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree interessate.

ART. 7
(contenuto della domanda di assegnazione)

1. Per l'assegnazione delle aree, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, il contenuto della domanda di cui alla lettera f) dell'art. 5 deve comprendere:

a) l'indicazione del soggetto richiedente (ente pubblico, cooperativa a proprietà indivisa o divisa, privato, impresa), specificando se vuole costruire per sé oppure se vuole costruire per rivendere o dare in locazione gli alloggi;

b) l'indicazione del terreno richiesto (la zona, la dimensione, ecc.);

c) la specificazione dell'entità dell'intervento, indicando il numero dei vani, degli alloggi e degli eventuali servizi accessori;

d) la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità del credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della fattibilità del programma edificatorio.

2. In caso di cooperative a proprietà indivisa o divisa o loro consorzi dovrà essere allegato:

a) lo Statuto e copia dell'atto costitutivo;

b) l'indicazione del numero dei soci;

c) una dichiarazione del Presidente attestante che la cooperativa è retta e disciplinata da principi di mutualità, senza fini di speculazione ed è costituita esclusivamente da soci aventi i requisiti soggettivi previsti dal presente Regolamento; i suddetti requisiti dovranno essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare dei soci;

d) una dichiarazione del Presidente della Cooperativa che, sotto la propria responsabilità, presenta l'elenco dei soci prenotatari degli alloggi, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione e specifica, per ogni singolo socio, il possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

3. In caso di singoli privati che intendano costruire alloggi per uso proprio o della famiglia, alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del richiedente con la quale, sotto la propria responsabilità, attesta di essere in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento.

ART. 8
(criteri di attribuzione del punteggio e formulazione graduatoria)

1. L'istanza per l'ottenimento della concessione in diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree del PEEP è diretta al Sindaco.
2. Le istanze di cui sopra sono esaminate dal Responsabile del Procedimento il quale formula la graduatoria per l'assegnazione delle aree da concedere in diritto di superficie e quella per l'assegnazione delle aree da trasferire in proprietà, sulla base dei criteri stabiliti nei seguenti commi.
3. Tra più istanze concorrenti si seguirà il seguente ordine di priorità:

a) Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'Edilizia Economica e Popolare;
b) Cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro consorzi;
c) Cooperative edilizie a proprietà divisa e loro consorzi;
d) Singoli privati, o riuniti in consorzio, con priorità per gli espropriati qualora abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata;
e) Imprese di costruzione e loro consorzi.

4. La Giunta Comunale ha in ogni caso, in alternativa a quanto disposto dal comma precedente, la possibilità di fissare di volta in volta la percentuale o i lotti dei terreni da assegnare agli operatori di cui all'art. 3 del presente Regolamento, da indicare nei bandi di cui al precedente art. 5, fatta salva la preferenza stabilita dall'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e sue modifiche, tra più concorrenti, a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa e gli altri tipi di preferenza stabiliti da leggi nazionali.
5. Per determinare un ordine di priorità nel complesso delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro consorzi e nel complesso delle cooperative edilizie a proprietà divisa e loro consorzi si seguiranno i criteri di seguito indicati:

a) anzianità di costituzione:	maggiore di 15 anni	- punti 3;
	maggiore di 10 anni	- punti 2;
	maggiore di 5 anni	- punti 1;
b) reddito medio del nucleo familiare dei soci, determinato ai sensi degli artt. 20 e 21, L. 457/78:	fino a €.13.000	- punti 3;
	da €.13.001 a €.16.000	- punti 2;
	da €.16.001 a €.26.000	- punti 1;
c) componenti del nucleo familiare medio dei soci prenotatari e di riserva:	n. 5 componenti e oltre	- punti 3;
	n. 4 componenti	- punti 2;
	n. 3 componenti	- punti 1;
d) numero dei soci prenotatari e di riserva con residenza o posto di lavoro nel comune di Campiglia M.ma:	superiore al 90%	- punti 3;
	superiore al 70%	- punti 2;
	superiore al 50%	- punti 1;
e) sede legale nel comune di Campiglia Marittima:		- punti 1;
f) presenza nello statuto o nell'atto costitutivo di criteri o clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi ai portatori di handicap:		- punti 1;

6. Per determinare un ordine di priorità nel complesso dei privati singoli o riuniti in consorzio, si seguiranno i seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare determinato ai sensi degli artt. 20 e 21, L. 457/78:	fino a €.13.000	- punti 3;
	da €.13.001 a €.16.000	- punti 2;
	da €.16.001 a €.26.000	- punti 1;
b) componenti del nucleo familiare:	n. 5 componenti e oltre	- punti 3;
	n. 4 componenti	- punti 2;
	n. 3 componenti	- punti 1;
c) provvedimento di sfratto esecutivo:		- punti 3;
d) portatore di handicap:		- punti 2;

e) non avere il diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di alloggi nel territorio nazionale: - punti 1;

7. Per determinare un ordine di priorità nel complesso delle imprese di costruzione e loro consorzi, si seguiranno i seguenti criteri:

a) impegno a realizzare gli alloggi secondo le norme di cui agli artt. 16 e 43 della legge 457/78 (edilizia agevolata): - punti 2;

b) alloggi realizzati, o in corso, nelle aree del PEEP del comune di Campiglia M.ma senza finanziamento pubblico: oltre 40 - punti 3; oltre 20 - punti 2; oltre 10 - punti 1;

c) impegno a realizzare e concedere in locazione il 10 % degli alloggi in programma, per un periodo di 5 anni: - punti 2;

d) impegno ad effettuare interventi sull'involucro edilizio che consentono un risparmio energetico del 20% superiore ai parametri della legge 10/91: - punti 2;

e) impresa con sede legale nel Comune di Campiglia Marittima - punti 1:

8. I limiti di reddito sopra indicati saranno aggiornati automaticamente ai sensi della legge n. 457/78 o delle altre disposizioni in materia.

9. In tutti i casi, a parità di punteggio, vale il numero e la data di presentazione della domanda al protocollo del Comune.

10. Inoltre si stabilisce che, per tutte le categorie dei concorrenti, qualora le domande di assegnazione siano inferiori al numero dei lotti da edificare stabiliti nel bando, e le domande stesse non interessino i medesimi lotti, all'assegnazione provvederà direttamente il Dirigente competente, non essendo necessaria la formulazione della graduatoria prevista dal secondo comma del presente articolo.

11. L'atto dirigenziale d'approvazione della graduatoria è comunicato agli interessati, è affisso all'Albo Pretorio e n'è data pubblica informazione con la pubblicazione su almeno due giornali locali. Può essere opposto ricorso alla determinazione dirigenziale entro dieci giorni dalla data d'affissione all'Albo per mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevuta, indirizzata al Dirigente del Settore Assetto del Territorio.

12. Nei successivi dieci giorni il Dirigente competente esamina i ricorsi ed eventualmente riformula la graduatoria, che diviene esecutiva dall'atto dirigenziale d'approvazione definitiva.

13. Il Dirigente competente, con l'esecutività della graduatoria, assegna le aree e ne da comunicazione agli aventi diritto, al fine di consentire loro di accedere alle aree medesime per acquisire gli elementi necessari alla progettazione e per il frazionamento del lotto di terreno assegnato.

14. La Giunta Comunale, quando le aree siano destinate ad impianti o attrezzature speciali anche di carattere commerciale, potrà, in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei proprietari mediante convenzione con il Comune.

ART. 9
(cessione e concessione aree e contenuto della convenzione)

1. La concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree del PEEP è disposta con determinazione del Dirigente competente, successivamente alla presentazione del tipo di frazionamento delle aree o dei lotti assegnati agli operatori, di cui all'articolo precedente.

2. Con la stessa determinazione è stabilito il contenuto della convenzione, sulla base dei criteri e prescrizioni fissati negli schemi di convenzione, allegati "A" e "B", approvati unitamente al presente Regolamento, da stipularsi per atto pubblico tra il Comune ed il richiedente, e da trascriversi presso la competente Agenzia del Territorio.

3. La convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione, in conformità a quanto stabilito dai successivi artt. 12, 13 e 14 del presente Regolamento;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune o al consorzio;
c) gli elementi progettuali degli edifici da costruire, le indicazioni delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e degli alloggi da realizzare e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
e) i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita, sulla base del costo delle aree (in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione di cui all'art. 20 della legge regionale n. 52/99 e successive modifiche), della costruzione, delle opere di urbanizzazione compreso eventuali oneri di messa in sicurezza idraulica, nonché delle spese generali; il tutto come indicato al successivo articolo 19;
f) i criteri per la determinazione dei canoni di locazione, nella misura massima del 3,50% del prezzo fissato per la cessione degli alloggi, di cui all'art. 19;
g) la durata di validità della concessione, di anni 99 a partire dalla data di stipulazione della convenzione;
h) le modalità di aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione sulla base degli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione;
i) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggiore gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
j) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

4. Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione di cui alla lettera j) del comma precedente, sarà determinato dal prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso, aumentato della spesa prevista con stima, per il rinnovamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni.

5. La convenzione per la cessione delle aree in diritto di proprietà deve prevedere gli stessi elementi indicati alle lettere a), b), c), d), e), f) e h) del precedente terzo comma, oltre quelli appresso indicati:
g) la durata di validità della convenzione, di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipulazione della stessa;
i) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
j) la clausola che ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 10
(estensione del diritto di superficie e divieto di cessione)

1. Il diritto di superficie come sopra conferito è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dal presente Regolamento e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia per il diritto di superficie e per la particolare costituzione di esso di cui all'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865, e successive modifiche.
2. Il diritto è esteso:
a) alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi;
b) al mantenimento e godimento di queste costruzioni e relative aree di pertinenza in favore del concessionario e dei suoi aventi causa nei limiti e secondo le modalità fissati nel presente Regolamento.
3. Il diritto di superficie può essere concesso, per la costruzione di garage interrati, al di sotto del suolo, ai sensi degli articoli 952 e 955 del codice civile, ad operatori diversi, su aree a destinazione non residenziale di uso pubblico purché tale concessione sia richiesta per necessità connesse ad una progettazione non altrimenti modificabile. Sulle aree concesse in

diritto di superficie o trasferite in proprietà, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, saranno costituite servitù ai sensi delle vigenti leggi in materia.
4. È fatto divieto al concessionario di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

ART. 11
(limiti e modalità d'uso delle aree cedute in proprietà)

1. L'acquisizione in proprietà è sottoposta ai limiti ed alle modalità d'uso fissate nel presente Regolamento e ai principi generali e alle norme vigenti in materia di cui all'art. 35 della Legge 22.10.1971, n. 865, e successive modifiche.
2. È fatto divieto al cessionario di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, l'area non ancora edificata o parzialmente edificata.

ART. 12
(determinazione prezzo di cessione e concessione delle aree)

1. Il Dirigente competente determina, ai sensi delle seguenti disposizioni, il prezzo della concessione in diritto di superficie nonché della cessione in proprietà, in misura tale da coprire le spese d'acquisizione delle aree, gli oneri finanziari, gli oneri per le spese d'urbanizzazione eseguite o da eseguire.
2. Per la determinazione del corrispettivo per la cessione o la concessione del terreno, il costo delle aree, commisurato all'effettiva incidenza dell'indennità d'espropriazione (o al prezzo pagato in caso di compravendita), sarà rivalutato facendo riferimento all'indice dei pezzi al consumo per l'intera collettività nazionale (dati ISTAT) verificatosi nel periodo intercorrente tra l'acquisizione dell'area ed il momento in cui si procede, ai sensi di legge, alla determinazione del prezzo di cessione e di concessione delle aree.
Tale importo sarà incrementato di un'aliquota forfetaria del 15% a titolo di recupero delle spese (impiego di personale e di strutture, prestazioni professionali per progettazioni e redazione frazionamenti, notifiche d'atti, corrispondenza, registrazioni, spese contrattuali, ecc.) sostenute dal Comune per la definizione del programma d'esproprio.
Nell'ipotesi che per il pagamento del corrispettivo afferente l'espropriazione o l'acquisizione del terreno sia contratto un mutuo, l'importo dei relativi oneri finanziari (interessi passivi) risultanti dal piano d'ammortamento sarà sommato al costo delle aree come sopra determinato. Qualora per il pagamento di tale corrispettivo non si faccia ricorso al mutuo, al costo delle aree come sopra determinato, saranno sommati gli interessi legali nei modi di legge.
Una volta determinato il corrispettivo del terreno, questo dovrà essere differenziato fra concessione in superficie e cessione in proprietà, sulla base delle indicazioni stabilite dalla Giunta Comunale con l'atto deliberativo di cui al terzo comma, del precedente art.2, così come disposto dal dodicesimo comma, dell'art. 35, della legge n. 865/71 e successive modificazioni.
3. Per la determinazione del corrispettivo riguardante le opere d'urbanizzazione primaria, una volta approvato il progetto esecutivo, sarà noto il loro costo sulla base di un computo metrico estimativo afferente il comparto di riferimento o un suo stralcio funzionale.
Qualora l'assegnazione delle aree avvenga prima della loro realizzazione, tale costo sarà attualizzato in occasione della revisione del prezzo dì cessione e di concessione delle aree di cui al precedente 2° comma, con la stessa procedura ivi prevista.
Qualora l'assegnazione delle aree avvenga dopo la loro realizzazione, al costo attualizzato determinato come sopra, si aggiungeranno gli oneri finanziari derivanti dalla contrazione di eventuali mutui finalizzati alla loro realizzazione o gli interessi legali (in modo analogo al caso dell'indennità di espropriazione o al prezzo pagato di cui al comma 2).
4. Relativamente al corrispettivo afferente le opere di urbanizzazione secondaria, si farà riferimento agli oneri tabellari vigenti all'atto della stipula della convenzione, determinati ai sensi della LRT n.52/99 e successive modifiche ed integrazioni, rapportati alla potenzialità edificatoria del lotto assegnato.

ART. 13
(corrispettivo per la cessione e la concessione delle aree)

1. Il corrispettivo della concessione in diritto di superficie nonché della cessione in proprietà è costituito da:

a) una quota pari al costo d'acquisizione dell'area dell'intero comprensorio (come determinato al 2° comma dell'art. 12), di cui il lotto fa parte, diviso per i metri cubi edificabili nel comprensorio e moltiplicato per il numero dei metri cubi edificabili sull'area oggetto della cessione o concessione;

b) una quota pari all'incidenza per metro cubo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria così come determinata dal precedente art. 12 e dai relativi atti comunali, moltiplicata per il numero di metri cubi edificabili sull'area oggetto della cessione o concessione; in tali oneri non sono comprese le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che saranno determinate successivamente per ogni insediamento, di volta in volta, in relazione all'entità delle richieste. Tali oneri verranno addebitati agli operatori del comparto. Qualora tali dati siano disponibili preventivamente saranno inseriti in convenzione.

2. Nel caso d'interventi d'edilizia sovvenzionata, l'importo dovuto per la quota degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'acquisizione delle aree non potrà superare quello, a tal fine previsto, dalla deliberazione della Giunta Regionale Toscana del 18.03.1996, n. 328, e successive modificazioni ed integrazioni. A tale scopo, i prezzi di cessione stabiliti con gli atti deliberativi comunali, andranno abbattuti fino al raggiungimento dell'importo suddetto e comunque non oltre il limite del 70% imposto dal secondo comma dell'art.26 della legge regionale toscana n. 52/99 e successive modifiche.

ART. 14
(corresponsione del corrispettivo)

1. Il corrispettivo per la cessione o la concessione così come determinato al precedente art. 13 sarà corrisposto al Comune prima della stipulazione della convenzione.

2. In alternativa al pagamento in unica soluzione, su esplicita richiesta dell'assegnatario, è consentita la rateizzazione dell'importo dovuto con le seguenti modalità, previa presentazione al Comune d'idonea garanzia finanziaria mediante fideiussione rilasciata da compagnia assicuratrice o istituto di credito autorizzati, secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 3.1.1978, n. 1: *(4)*

a) importo relativo al costo dell'area di cui al primo comma, lettera a), dell'art. 13, in unica soluzione prima della stipula della convenzione;

b) 50% dell'importo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al primo comma, lettera b), dell'art. 13, alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione;

c) 50% dell'importo dei suddetti oneri alla scadenza dei 12° mese dalla data di stipula della convenzione.

3. La garanzia finanziaria suddetta deve essere presentata prima della data di stipula della convenzione per un importo pari alla somma da versare maggiorata del 20%, dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal Dirigente competente, e dovrà riportare l'espressa accettazione, da parte delle banche e delle compagnie assicuratrici concedenti, delle clausole seguenti:

a) la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune per la cessione o la concessione dell'area, ed eventuali interessi legali e di mora, di cui all'art. 9 del Regolamento per la cessione e la concessione delle aree del PEEP, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune;

b) il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, comprensive degli eventuali interessi legali e di mora, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune;

c) il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'art. 1944 del Codice Civile;

d) il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo assenso del debitore.

4. L'atto fornito in garanzia sarà depositato presso l'Ufficio Ragioneria del Comune il quale, al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per ritardato pagamento, rilascerà dichiarazione di svincolo della polizza fideiussoria.
5. Qualora le opere d'urbanizzazione primaria siano realizzate direttamente dagli operatori così come previsto dall'art. 17, fermo restando la corresponsione del costo dell'area in unica soluzione all'atto della stipula della convenzione, l'importo degli oneri d'urbanizzazione secondaria sarà corrisposto in unica soluzione alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione, con le stesse garanzie sopra indicate.
6. Qualora le opere d'urbanizzazione primaria siano realizzate direttamente da un operatore anche a servizio di lotti da assegnare ad altri soggetti, questi ultimi, fermo restando la corresponsione del costo dell'area in unica soluzione prima della stipula della convenzione, corrisponderanno gli oneri d'urbanizzazione primaria come determinati al precedente art. 13, primo comma, lettera b), direttamente al soggetto realizzatore delle opere, alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione, mentre l'importo degli oneri d'urbanizzazione secondaria sarà corrisposto al comune in unica soluzione alla scadenza del 12° mese dalla data di stipula della convenzione, con le stesse garanzie sopra indicate.
7. In tutti i casi di rateizzazione, gli importi delle rate successive alla stipula della convenzione, saranno maggiorati degli interessi legali al saggio corrente alla data di stipulazione e suoi eventuali successivi aggiornamenti. *(5)*
8. Il mancato od il ritardato pagamento delle somme rateizzate alle scadenze fissate in convenzione, comporta l'applicazione di quanto appresso indicato: *(6)*
a) interesse fisso di mora pari al 1 % dell'importo dovuto qualora il versamento sia effettuato nei successivi 60 (sessanta) giorni;
b) interesse fisso di mora pari al 3 % dell'importo dovuto qualora, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protragga non oltre i successivi 60 (sessanta) giorni;
c) interesse fisso di mora pari al 6 % dell'importo dovuto qualora, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protragga non oltre i successivi 60 (sessanta) giorni;

gli interessi di cui alle precedenti lettere a) b) e c) non si cumulano.
9. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dalla legge, fermo restando che il Comune può chiedere la decadenza della concessione o la risoluzione dell'atto di cessione ai sensi dell'art. 27, primo comma, lettera c), del Regolamento.

ART. 15
(presentazione progetto - inizio e fine lavori)

1. Entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di stipula della convenzione di cui al precedente art. 9, il concessionario o cessionario predisporrà il progetto d'ogni singolo edificio e lo presenterà al Comune per l'ottenimento della prescritta concessione edilizia.
2. Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle norme tecniche d'attuazione del PRG vigente e del PEEP, delle disposizioni legislative vigenti in materia, del programma attuativo, del presente Regolamento e nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune.
3. L'istruttoria delle domande di concessione edilizia seguirà le ordinarie norme o disposizioni vigenti in materia.
4. I lavori di costruzione d'ogni singolo edificio dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia, pena la decadenza della concessione del diritto di superficie ovvero la risoluzione dell'atto di cessione in proprietà e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data d'inizio, salvo termini più restrittivi fissati in specifiche leggi in materia d'edilizia residenziale sovvenzionata e/o agevolata.
5. I termini d'inizio e fine dei lavori potranno essere prorogati dal Dirigente qualora il concessionario o l'acquirente dimostri di non averli potuti rispettare per cause di forza maggiore o ai sensi del suddetto Regolamento Edilizio.
6. Tutti gli edifici e gli eventuali corpi accessori rimangono vincolati alla destinazione e modalità d'utilizzazione indicati nei progetti approvati. In particolare le autorimesse ed i posti auto assegnati ai singoli alloggi non potranno essere ceduti separatamente dall'unità residenziale alla quale devono intendersi legati da vincolo di pertinenzialità i sensi della legge

122/89. Non è altresì ammessa la modifica della destinazione d'uso dei suddetti spazi di parcheggio.

ART. 16
(interventi insediativi organici)

1. Nel caso d'interventi insediativi organici gli assegnatari delle aree, riuniti in consorzio, dovranno presentare entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula d'apposita convenzione che ne disciplinerà l'attuazione, il progetto delle opere, degli impianti e dei servizi d'interesse generale relativi all'intero comparto edificabile per l'ottenimento della prescritta concessione edilizia, che potrà essere rilasciata solo anteriormente o contestualmente alla concessione relativa agli edifici da realizzare.
2. Per le unità abitative associate, cioè volumetricamente raggruppate, da parte degli interessati dovrà essere presentato un progetto unitario interessante l'intero nucleo delle unità abitative associate.
3. Nel caso in cui non vi sia accordo tra le parti interessate o quest'ultime siano in numero inferiore a quello delle unità abitative è in facoltà dell'amministrazione Comunale di redigere il progetto esecutivo dell'intero nucleo delle unità abitative, ponendo a carico degli interessati le relative spese, in proporzione al volume delle singole unità abitative.

ART. 17
(esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione)

1. In alternativa al pagamento di quanto previsto circa il corrispettivo relativo agli oneri d'urbanizzazione primaria o a parte di esso, l'avente titolo alla realizzazione degli alloggi può eseguire a sue spese singole opere d'urbanizzazione.
2. Nell'ambito dell'attuazione di programmi complessi (programmi integrati d'intervento, contratti di quartiere, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbanistica, ecc.) le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite a scomputo oltre che degli oneri dell'urbanizzazione primaria, anche di quelli della secondaria e dell'eventuale prezzo di cessione delle aree, sempre che regolato da apposita convenzione
3. I progetti di tali opere saranno oggetto di domanda al Comune al fine di ottenere le relativa concessione edilizia.
4. La concessione sarà rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con la quale l'avente titolo s'impegna alla realizzazione diretta delle opere d'urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, in luogo del pagamento totale o parziale del contributo relativo dovuto.
5. I progetti saranno redatti sulla base delle norme del Piano di Zona, nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale, in conformità alla legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni ed al relativo Regolamento d'attuazione.
6. A garanzia della regolare esecuzione delle opere stesse il soggetto avente titolo deve costituire una cauzione pari al costo presunto delle opere da eseguire maggiorato di 1/10 del loro valore mediante polizza fideiussoria rilasciata da Istituto Bancario o Assicurativo riconosciuta valida dal Comune.
7. I lavori di costrizione delle singole opere dovranno essere conclusi prima dell'agibilità degli edifici e comunque non oltre i termini previsti dal cronoprogramma d'attuazione che dovrà essere allegato al progetto.
8. Per i particolari costruttivi e i materiali da impiegare nelle varie categorie di lavoro saranno osservate le prescrizioni indicate nell'apposito capitolato dedicato alle opere stesse che, redatto a cura del soggetto medesimo e allegato al progetto, dovrà riportare il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.
9. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere d'urbanizzazione con le seguenti modalità:

- nomina di un collaudatore in corso d'opera;
- sorveglianza da parte dei propri uffici competenti o Enti concessionari di pubblici servizi;

È facoltà del Comune di effettuare, al termine dei lavori, un monitoraggio sulle opere realizzate tramite i competenti uffici comunali o Enti concessionari di pubblici servizi, per un periodo di sei mesi a decorrere dal certificato d'ultimazione dei lavori emesso dal Direttore dei Lavori, diretto

ad accertare il corretto funzionamento delle opere stesse. In tale periodo i lavori di manutenzione riparazione o completamento eventualmente necessari saranno compiuti dal soggetto attuatore a sua cura e spese. Sarà pure a carico del soggetto medesimo la responsabilità civile per eventuali danni.

10. Le opere realizzate potranno essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del certificato di collaudo, da emettersi nei tempi e con le modalità previste per le opere pubbliche, dopo l'emissione del certificato d'ultimazione e di una certificazione attestante la loro idoneità all'uso pubblico da arte del Direttore dei Lavori.

11. È facoltà del Comune di richiedere, anche prima dell'ultimazione dei lavori, la consegna provvisoria di parte delle opere che siano già ultimate e per le quali sia rilasciata la certificazione d'idoneità all'uso pubblico di cui sopra.

12. Le opere realizzate saranno prese in consegna provvisoriamente mediante un apposito verbale firmato dalle parti, a seguito dell'esecutività della deliberazione d'approvazione della presa in consegna totale o parziale delle stesse.

13. Per il Comune il soggetto titolato alla firma del suddetto verbale è individuato nella persona del Dirigente del Settore Assetto del Territorio, o altro soggetto indicato eventualmente nel suddetto atto deliberativo.

14. Dalla redazione del citato verbale il Comune si assume ogni onere per la gestione delle opere acquisite. Rimane a carico del soggetto attuatore la responsabilità per l'eventuale cattiva esecuzione delle opere e per vizi occulti.

15. In caso di inadempienza il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei suddetti lavori addebitandone le spese al soggetto attuatore, salvo i maggiori danni. A tal fine, fino all'approvazione del collaudo definitivo, sarà mantenuta una polizza fideiussoria per un importo pari al 20% di quello originario.

16. Con l'approvazione del collaudo definitivo le opere passeranno immediatamente al Comune, che ne assumerà la manutenzione e la gestione, senza necessità di alcun altro atto formale, fatta eccezione di eventuali trasferimenti di proprietà che dovranno in ogni caso essere effettuati prima di tale approvazione. Ogni onere economico inerente alla nomina del collaudatore e alle operazioni di collaudo farà carico al soggetto attuatore.

ART. 18
(assegnazione, locazione e cessione alloggi - accertamento requisiti)

1. Prima del collaudo, o della presa in carico da parte del Comune, delle opere d'urbanizzazione primaria dell'area oggetto della cessione o concessione e comunque prima del certificato d'abitabilità, è vietato cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati. Tale norma non si applica qualora le opere costituiscano "Stralcio Funzionale" di un comparto di PEEP.

2. Al momento dell'assegnazione, della locazione, della vendita degli alloggi costruiti sulle aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà i soggetti operatori di cui all'art. 3 del presente Regolamento dovranno consegnare all'Amministrazione Comunale l'elenco nominativo degli assegnatari, conduttori o acquirenti.

3. E' fatto obbligo ai soggetti operatori accertare se gli assegnatari, conduttori o acquirenti hanno i requisiti previsti dal presente Regolamento. Dell'effettuato accertamento ne dovrà essere dato atto mediante idonea autocertificazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti e da allegarsi all'elenco nominativo di cui al comma precedente.

4. Il Comune, tramite gli uffici competenti, provvederà ad accertare la veridicità delle suddette autocertificazioni, nei modi stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia.

5. L'assegnazione o la vendita degli alloggi da parte degli operatori assegnatari delle aree del PEEP ai propri utenti, non può avvenire oltre un anno dall'ultimazione dei lavori, a pena di decadenza dalla concessione in diritto di superficie o di risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, salvo specifica autorizzazione di proroga adottata dal Dirigente competente per motivate e comprovate esigenze.

6. Per gli alloggi già ultimati alla data d'adozione del presente Regolamento e non ancora assegnati o venduti, il termine di cui sopra decorre da tale data.

7. I contratti d'assegnazione o di vendita devono essere inviati in copia al Comune, entro cinque giorni dalla data di registrazione o di trascrizione presso i competenti uffici.

ART. 19
(prezzo di prima cessione degli alloggi)

1. Il prezzo di prima cessione degli alloggi costruiti sulle aree PEEP, nonché il prezzo degli alloggi realizzati da soggetti privati successivamente all'approvazione del presente Regolamento, sarà determinato fra Amministrazione Comunale e venditore sulla base dei seguenti elementi:

a) corrispettivo per il conferimento del diritto di superficie o per la cessione in proprietà;

b) corrispettivo per le urbanizzazioni primarie e secondarie;

c) costo delle costruzioni, comprensivo dell'utile dell'impresa; tale costo sarà determinato sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nel Computo Metrico Estimativo, asseverato da un tecnico abilitato, da allegare al progetto di cui al precedente art. 15 e depositati prima della stipula della convenzione di cui all'art. 9.
Gli alloggi costruiti sulle aree PEEP dovranno comunque rispettare i livelli qualitativi minimi indicati al successivo art. 26;

d) le spese generali comprensive delle spese tecniche e per la progettazione, oneri promozionali, oneri di preammortamento e di finanziamento (esclusi ovviamente quelli derivanti dall'eventuale mutuo agevolato) nonché ogni altro accessorio, escluso I.V.A. sulle costruzioni, che non possono superare il 20% del costo delle costruzioni di cui alla lettera c);

e) costo reti di distribuzione Energia Elettrica e Gas Metano, qualora inseriti in convenzione.

2. Per i soli interventi di edilizia agevolata di cui alla legge n. 457/78 o altre leggi di finanziamento pubblico, il prezzo di cessione sarà determinato sulla base delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia.

3. All'atto delle successive cessioni degli alloggi e delle relative pertinenze, di cui al precedente primo comma, che potranno avvenire in qualsiasi momento a favore di soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento, il prezzo sarà determinato, fra venditore e acquirente, in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione, rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali generali, per il periodo intercorrente dalla data di assegnazione o prima cessione alla data di stipulazione dell'atto della successiva cessione. L'importo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento annuo in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

- da 0 a 5 anni 0 %,
- da 6 a 20 anni 1,25 % per ogni anno,
- da 21 a 30 anni 1 % per ogni anno ulteriore,

e troverà applicazione per un periodo di trenta anni decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduta l'area. Decorso tale periodo il prezzo di cessione sarà concordato liberamente tra le parti. (12)

ART. 19 bis
(prezzo di cessione degli alloggi realizzati su aree in diritto di superficie prima dell'approvazione del presente Regolamento)

1. All'atto della cessione successiva alla prima, degli alloggi realizzati su area concessa in diritto di superficie prima dell'approvazione de presente Regolamento, che potrà avvenire a favore di soggetti in possesso dei requisiti elencati al precedente art. 4, previa apposita autocertificazione da depositare agli atti del Comune, il prezzo sarà determinato, fra venditore e acquirente, in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione, rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali generali, per il periodo intercorrente dalla data di assegnazione o prima cessione alla data di stipulazione dell'atto della successiva cessione. L'importo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento annuo in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

- da 0 a 5 anni 0 %,
- da 6 a 20 anni 1,25 % per ogni anno,
- da 21 a 30 anni 1 % per ogni anno ulteriore,

e troverà applicazione per un periodo di trenta anni decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie. Decorso tale periodo il prezzo di cessione sarà concordato liberamente tra le parti. (13)

2. La cessione dell'alloggio a favore di soggetti non in possesso dei requisiti di cui al primo comma può altresì avvenire in qualsiasi momento, previa trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà con le modalità indicate nel successivo articolo 20.
3. Dal momento della trasformazione di cui al secondo comma, il prezzo sarà concordato liberamente fra venditore e acquirente.

ART. 19 ter
(prezzo di cessione degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà prima della legge n. 179/92 nel periodo compreso tra dieci e venti anni dall'abitabilità)

1. All'atto della cessione successiva alla prima, degli alloggi realizzati su area ceduta in proprietà prima dell'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179, che potrà avvenire nel periodo compreso tra i dieci e i venti anni dal rilascio del certificato d'abitabilità, a favore di soggetti in possesso dei requisiti elencati al precedente art.4, previa apposita autocertificazione da depositare agli atti del Comune, il prezzo sarà determinato, fra venditore e acquirente, in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione, rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali generali, per il periodo intercorrente dalla data di assegnazione o prima cessione alla data di stipulazione dell'atto della successiva cessione. L'importo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento annuo in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:
- da 0 a 5 anni 0 %,
- da 6 a 20 anni 1,25 % per ogni anno." (14)

2. In caso di cessione dell'alloggio nel periodo compreso tra i dieci e i venti anni dal rilascio del certificato d'abitabilità, a favore di soggetti che non siano in possesso dei requisiti elencati al precedente art. 4, si rinvia ai disposti del successivo art. 20 bis.

ART. 19 quater
(prezzo di cessione degli alloggi realizzati su aree cedute in proprietà dopo la legge n. 179/92 e prima dell'approvazione del presente Regolamento)

1. *All'atto della cessione successiva alla prima, degli alloggi realizzati su area ceduta in proprietà successivamente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n.179, e prima dell'approvazione del presente Regolamento, che potrà avvenire in qualsiasi momento a favore di soggetti in possesso o meno de requisiti elencati al precedente art. 4, il prezzo, per un periodo di anni 30 (trenta) decorrente dalla data di stipula della convenzione con cui è stata ceduta l'area, sarà determinato fra venditore e acquirente, in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione, rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali generali, per il periodo intercorrente dalla data di assegnazione o prima cessione alla data di stipulazione dell'atto della successiva cessione. L'importo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento annuo in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:*
- da 0 a 5 anni 0 %,
- da 6 a 20 anni 1,25 % per ogni anno,
- da 21 a 30 anni 1 % per ogni anno ulteriore. (15)

2. Decorso tale periodo il prezzo di cessione sarà concordato liberamente tra le parti.

ART. 20
(trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà)

1. Il Comune può cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1967, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/71.

2. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

ART. 20 bis
(sostituzione delle convenzioni ex art. 35 L. 865/71, precedenti alla L. 179/92, per la cessione in diritto di piena proprietà)

1. *Nei casi di seguito specificati, riguardanti alloggi e relativi immobili pertinenziali realizzati su aree cedute in proprietà anteriormente all'entrata in vigore della legge 17.02.1992, n. 179, che ha abrogato i commi 15°, 16°, 17°, 18° e 19° dell'art. 35 della L. 865/71:*

a) *alienazione nel corso del decennio dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, a soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento;*

b) *alienazione nel periodo intercorrente tra i 10 e i 20 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità, a soggetti che non siano in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento;*

c) *alienazione nel periodo intercorrente tra i 20 anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità e i 30 anni dalla data di stipula della convenzione relativa alla cessione dell'area, a soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento;*

troveranno applicazione le norme esposte nei commi seguenti, ferma restando l'entità del prezzo di cessione in misura corrispondente all'importo indicato negli atti di assegnazione o di prima cessione, rivalutato all'attualità mediante l'indice ISTAT del costo delle costruzioni residenziali generali, per il periodo intercorrente dalla data di assegnazione o prima cessione alla data di stipulazione dell'atto della successiva cessione. L'importo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento annuo in base all'età dell'edificio, come appresso indicato:

- da 0 a 5 anni 0 %,
- da 6 a 20 anni 1,25 % per ogni anno,
- da 21 a 30 anni 1 % per ogni anno ulteriore. (16)

2. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/92, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 22, commi secondo, terzo e quarto, della LR 14.10.1999, n. 52, e successive modificazioni, alle seguenti condizioni:

a) per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della LR n. 52/99, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

3. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dal Comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto dal sopra citato art. 31, comma 48, della legge n. 448/98.

4. Decorsi 30 (trenta) anni dalla data di stipula della convenzione relativa alla cessione dell'area, il proprietario dell'alloggio realizzato sulla stessa può trasferirne la proprietà a chiunque e ad un prezzo liberamente concordato tra le parti, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, di una somma determinata ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

ART. 20 ter
(eliminazione dei vincoli convenzionali)

1. Ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della legge 448/98, è consentita, su richiesta di parte, la soppressione dei vincoli relativi al prezzo massimo di vendita e del canone di locazione,

e dell'obbligo del possesso di appositi requisiti soggettivi e temporali contenuti nelle originarie convenzioni ex art. 35 della L. 865/1971 e ex artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, a condizione che:

1) Siano decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
2) Sia presentata apposita istanza dal singolo o più proprietari;
3) Sia effettuato il pagamento del corrispettivo stabilito, per l'eliminazione dei vincoli convenzionali, ad esclusione della durata temporale del diritto di superficie pari a novantanove anni;
4) Sia sottoscritta una convenzione in forma pubblica, soggetta a trascrizione, stipulata a richiesta del proprietario, per un corrispettivo proporzionale alla quota millesimale.

2. I criteri per l'eliminazione dei vincoli convenzionali e per la determinazione del corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, sono determinati con atto della Giunta Comunale, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dell'articolo 31 suddetto. La percentuale di cui al presente comma sarà stabilita anche con l'applicazione di eventuali riduzioni, in relazione alla durata residua del vincolo. *(17)*

ART.21
(locazione degli alloggi)

1. *Gli alloggi e le relative pertinenze, di cui al primo comma del precedente art. 19, potranno essere locati in qualsiasi momento dal rilascio del certificato di abitabilità a favore di soggetti in possesso o meno dei requisiti previsti dal presente Regolamento, ad un canone annuo determinato nella misura massima del 3,50% del prezzo dell'immobile calcolato ai fini della prima cessione, di cui al primo comma del suddetto art. 19, per un periodo di anni 30 (trenta) decorrente dalla data di stipulazione della convenzione con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduta l'area. (7)*
2. *La revisione del canone di locazione potrà avvenire annualmente al variare del prezzo di prima cessione indicato al precedente comma uno, sulla base della variazione degli indici del costo delle costruzioni residenziali pubblicati dall'ISTAT, fermo restando il limite massimo del canone annuo del 3,50%. (8)*
3. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.
4. Decorso il periodo di cui al primo comma, il canone sarà determinato tra le parti in conformità alle leggi che regolano la materia della locazione.
5. Per la determinazione e revisione del canone di locazione relativo agli alloggi di proprietà ex ATER e degli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, valgono le norme sancite dalle leggi statali e regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

ART.21 bis
(locazione degli alloggi realizzati prima dell'approvazione del presente Regolamento a soggetti in possesso dei requisiti)

1. *Gli alloggi e i relativi immobili pertinenziali realizzati su aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà prima dell'approvazione del presente Regolamento possono essere dati in locazione a soggetti in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento, al canone annuo fissato nella misura massima del **3,50%** del prezzo dell'immobile calcolato ai fini della prima cessione indicato in convenzione, per un periodo di anni 30 (trenta) decorrente dalla data di stipula della convenzione stessa, con cui è stato concesso il diritto di superficie o ceduta l'area. (9)*
2. Le aggiuntive spese condominiali e di manutenzione ordinaria gravanti sui locatari non dovranno in ogni caso superare il 30% del canone di locazione.
3. *La revisione dei canoni di locazione potrà avvenire annualmente al variare del prezzo di prima cessione indicato al precedente comma uno, sulla base della variazione degli indici del costo delle costruzioni residenziali pubblicati dall'ISTAT, fermo restando il limite massimo del canone annuo del 3,50%. (10)*

ART.21 ter
(locazione degli alloggi realizzati prima dell'approvazione del presente Regolamento a soggetti non in possesso dei requisiti)

1. Nel caso di locazione di immobili costruiti su aree concesse in diritto di superficie anteriormente all'approvazione del presente Regolamento a soggetti che non siano in possesso dei requisiti elencati all'art. 4, si dovrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448.
2. *Nel caso di locazione di immobili costruiti su aree cedute in proprietà anteriormente all'approvazione del presente Regolamento a soggetti che non siano in possesso dei requisiti elencati all'art. 4, si dovrà procedere alla sostituzione della convenzione con quella di cui all'art. 22, commi secondo, terzo e quarto, della LR n. 52/99 e successive modificazioni, ferma restando l'entità del canone annuo di locazione nella misura massima del **3,50%** del prezzo dell'immobile calcolato ai fini della prima cessione indicato in convenzione, con le stesse modalità esposte nel precedente art.20 bis. La revisione dei canoni di locazione potrà avvenire annualmente al variare del prezzo di prima cessione indicato in convenzione, sulla base della variazione degli indici del costo delle costruzioni residenziali pubblicati dall'ISTAT, fermo restando il limite massimo del canone annuo del 3,50%. (11)*
3. Decorsi 30 (trenta) anni dalla data di stipula della convenzione con cui è stata ceduta in proprietà l'area, il proprietario dell'alloggio realizzato sulla stessa, può dare in locazione l'immobile a chiunque, ad un canone determinato ai sensi delle leggi che regolano la materia della locazione, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, di una somma determinata ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448.

ART. 22
(trasferimento immobili e obblighi della convenzione)

1. In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario o cessionario relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dal presente Regolamento, con esclusione di quelli relativi agli artt. 13 e 17 per i quali resta titolare il concessionario o cessionario.
2. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente Regolamento e s'impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle leggi 22.10.1971, n. 865, 5.08.1978, n. 457, e del Regolamento medesimo.
3. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per scritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.
4. Copia autentica di ciascuna nota di trascrizione, comprendente le dette clausole, sarà inviata dal venditore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni da ogni trasferimento o gruppo di trasferimenti.

ART. 23
(utilizzo degli alloggi e divieto di modifica alla destinazione d'uso)

1. Gli alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà dovranno essere abitati in modo permanete dai proprietari o dai locatari; ne è pertanto vietato in modo assoluto l'uso discontinuo nel tempo.
2. È altresì vietata qualsiasi modificazione alla destinazione d'uso degli immobili e delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione comunale.

ART. 24
(contratti d locazione)

1. Per gli alloggi assegnati in locazione, i relativi contratti dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e agli artt. 21, 21 bis e 23 con specifica approvazione per scritto di esse ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile; copia autentica di ciascun contratto di locazione sarà inviata dal locatore al Comune, per lettera raccomandata, entro 5 giorni dalla stipulazione del contratto o gruppo di contratti.

ART. 25
(denuncia di alloggio libero - denuncia di vendita o locazione)

1. Ogni volta che gli alloggi costruiti su aree comprese nel PEEP si renderanno liberi, i proprietari sono obbligati a farne denuncia al Sindaco entro 5 giorni dal momento in cui si rendano liberi.
2. Ogni vendita o locazione di alloggi costruiti su aree comprese nel PEEP deve essere denunciata al Sindaco dai proprietari degli alloggi entro 5 giorni dalla stipulazione dei contratti. Entro i predetti 5 giorni i contratti debbono essere inviati al Sindaco per lettera raccomandata.

ART. 26
(livelli qualitativi minimi)

1. Per i livelli qualitativi minimi delle costrizioni di edilizia convenzionata si fa riferimento alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 387 del 27.12.1991 nella parte relativa alle costruzioni di edilizia agevolata - convenzionata. In ogni caso il presente Regolamento recepirà eventuali modifiche regionali in materia.

ART. 27
Sanzioni

1. Nella fattispecie delle aree concesse in diritto di superficie nonché delle aree cedute in diritto di proprietà, si avrà rispettivamente, la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie e la risoluzione dell'atto di cessione, nei casi appresso indicati:

a) inosservanza del termine di 120 (centoventi) giorni indicato nell'art. 15 per la presentazione del progetto degli edifici;

b) inosservanza del termine di 120 (centoventi) giorni indicato nell'art. 16 per la presentazione del progetto delle opere, degli impianti e dei servizi d'interesse generale;

c) mancato pagamento nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla scadenza di una rata del corrispettivo di cui alle lettere a) e b), del terzo e quinto comma, del precedente art. 9. Prima di detta scadenza il Comune ha facoltà di rivalersi sulla fideiussione prestata a garanzia di cui al precedente art.14, incamerando l'importo dovuto, aumentato degli interessi legali e di mora ivi previsti. Qualora il Comune non si avvalga di tale facoltà il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune stesso che tratterrà una somma pari al 10 % dell'intero corrispettivo, salvi maggiori danni.
Le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario o cessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario o cessionario decaduto e dal concessionario o cessionario subentrante e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale;

d) inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del concessionario o cessionario dei termini d'inizio lavori fissati nella convenzione o nella concessione edilizia, salvo eventuali proroghe. In tal caso il Comune potrà trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione o della cessione;

e) inosservanza, senza giustificato motivo, del termini di fine lavori, comunque prorogato, per quegli edifici che non siano completati o non ancora iniziati. Nella fattispecie delle opere parzialmente realizzate, le stesse saranno indennizzate dal Comune al concessionario o cessionario decaduto, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario o cessionario decaduto e dal concessionario o

cessionario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie o la cessione del diritto di proprietà oggetto della convenzione;

f) inosservanza, da parte del concessionario o cessionario, del divieto previsto dagli artt.10 e 11 di cedere a terzi, salvo preventiva autorizzazione del Comune, il diritto di superficie o la proprietà dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata;

g) inosservanza di quanto disposto dall'art. 23.

2. Si applicheranno invece le seguenti sanzioni nei casi esposti di seguito:

a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui ai precedenti articoli 19, 19 bis, 19 ter e 19 quater, sarà applicata al soggetto alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei prezzi;

b) nel caso di inosservanza dei criteri fissati dagli articoli 21, 21 bis e 21 ter, per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, sarà applicata una penale convenzionale pari ad un'annualità di canone oltre al rimborso dei canoni non dovuti;

c) nel caso di inadempienza o di inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del concessionario o cessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune interverrà sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario o cessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi presentate, salvi sempre maggiori danni;

d) nel caso di inosservanza, senza giustificato motivo, da parte del concessionario o cessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nel cronoprogramma di attuazione di cui al precedente art. 17, il Dirigente emetterà ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione degli edifici e non consentirà l'abitabilità fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno completate in conformità al progetto approvato e agli impegni convenzionali assunti al riguardo;

e) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario o cessionario, del divieto previsto dall'art.18, di cedere o locare a terzi gli alloggi costruiti, qualora manchino totalmente o parzialmente le relative opere di urbanizzazione o non sia ancora stata rilasciata l'abitabilità, sarà applicata una penale pari al 10% dell'intero corrispettivo della convenzione.

ART. 28
(norme applicabili)

1. Per quanto non contenuto nel presente Regolamento, si fa riferimento alle leggi vigenti in materia d'edilizia economica e popolare convenzionata, agevolata e sovvenzionata e ad eventuali future norme nazionali e regionali che, prevalendo sulle presenti disposizioni regolamentari, dovranno intendersi automaticamente recepite dal Regolamento stesso.

2. Nell'ambito dell'attuazione di programmi complessi (programmi integrati d'intervento, contratti di quartiere, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbanistica, ecc.) valgono in ogni caso le norme stabilite dal Comune e inserite nell'apposita convenzione.

NOTE:

(1) Lettera modificata con atto del Consiglio Comunale 30.01.2006, n. 6.

(2) Lettera sostituita con atto del Consiglio Comunale 26.10.2009, n. 115.

(3) Comma aggiunto con atto del Consiglio Comunale 26.10.2009, n. 115.

(4) Su richiesta dell'assegnatario e comunque non oltre il **31.12.2012**, la rateizzazione potrà avvenire con le seguenti modalità:

a) importo relativo al costo dell'area, in unica soluzione prima della stipula della convenzione;
b) 25% dell'importo degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altro onere previsto, alla scadenza del 6° mese dalla data di stipula della convenzione;
c) 25% dell'importo degli oneri medesimi, alla scadenza del 12° mese dalla data di stipula della convenzione;
d) 25% dell'importo degli oneri medesimi, alla scadenza del 18° mese dalla data di stipula della convenzione;
e) 25% dell'importo degli oneri medesimi, alla scadenza del 24° mese dalla data di stipula della convenzione.

(5) Fino al **31.12.2012**, nei casi di rateizzazione di cui al precedente punto *(4)*, non si applicano gli interessi legali.

(6) Fino al **31.12.2012**, nei casi di rateizzazione di cui al precedente punto *(4)*, non si applica l'interesse fisso di mora previsto per il ritardato pagamento.

(7) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 27.04.2011, n. 41- punto 4), lettera a).*

(8) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 27.04.2011, n. 41- punto 4), lettera b).*

(9) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 27.04.2011, n. 41- punto 4), lettera c).*

(10) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 27.04.2011, n. 41- punto 4), lettera d).*

(11) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 27.04.2011, n. 41- punto 4), lettera e).*

(12) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90 - punto 2), lettera a).*

(13) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90 - punto 2), lettera b).*

(14) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90 - punto 2), lettera c).*

(15) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90 - punto 2), lettera d).*

(16) *Comma sostituito con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90 - punto 2), lettera e).*

(17) *Articolo aggiunto con atto del Consiglio Comunale 25.11.2013, n. 90 - punto 2), lettera f).*

"ALLEGATO 5.7"

CONTRATTO DI LOCAZIONE E FUTURA VENDITA

PERIZIA ESTIMATIVA CAREP SCRL

LOTTO 2

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Prato, 29.01.2016

LOCAZIONE + FUTURA VENDITA

CAPALLE ARBORA

Comune di CAMPIGLIA Marittima – PEEP località Venturina

Oggetto dei lavori : PIANO INTEGRATO INTERVENTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Soggetto attuatore: **CAREP Società Cooperativa r.l.** Via San Quirico, 290
località Capalle 50010 – Campi Bisenzio (FI)

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 06. del mese di dicembre....., in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

signora Debora CAPASSO nata a Piombino (LI) il 11.07.1969 e residente in Follonica (GR) via Aurelia n° 27 stato civile libero, C.F.:
denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente",***

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44

Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

 Capasso Debora

del piano secondo, contraddistinto dall'interno n° 48 della scala I.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 42 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano secondo interno 48 scala I categoria A/2, classe 2 consistenza vani 5,5 rendita euro 582,31 (cinquecentottantadue/31) comprendente anche il ripostiglio al pian terreno contraddistinto dal n° **20R subalterno 717**
- Quanto al posto auto esterno assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **13,** Categoria C/6 Classe 01 della superficie catastale di metri quadrati 13 circa, rendita euro 15,44 (quindici/44) **subalterno 662**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11.12. 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal **01 dicembre 2012 al 30 novembre 2017.**

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 6.600,00 (seimilaseicento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 550,00 (cinquecento-cinquanta/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno **10 (dieci)** di ogni mese a partire dal mese di **dicembre 2012.** Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore pro-tempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6. Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.

Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.

Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **180.000,00 (centottantamila/00)** prezzo base comprensivo di fornitura e posa di piatto doccia con relativa rubinetteria e rivestimento;
- quanto ad euro **7.200,00 (settemiladuecento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **21.917,17 (ventunomila-novecento-diciassette/17)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 876,68 (ottocentosettantasei/68)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 209.993,85 (duecento-novemila-novecento-novantatre/85) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno bancario n° 0.015.293.082-12 tratto dalla Banco Popolare filiale di Follonica AG.1 alla firma del presente atto;

b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

c) - euro **33.000,00 (trentatremila/00) oltre IVA** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a **euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00)** cadauna, corrispondenti al canone sopra **oltre IVA di legge.**

d) - il saldo prezzo pari ad **€ 165.273,85 (centosessanta-cinquemiladue-centosettantatre/85)** compreso IVA ed esclusa l'IMU, sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 132.026,37 (centotrentaduemilazero-ventisei/37)** in essere a tale data sulle unità immobiliari e per la eventuale differenza (presunta in **€ 33.247,48 (trenta-tremila-duecentoquarantasette/48) compreso IVA di legge** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.

Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.

Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.

CARED
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Narciello)

 Capano Debora

Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita. Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente.

Lapomo Debora
CARE SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Vardiello)

In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **30 novembre 2017.** Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Copano Debora

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara di destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.
Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello

Lapomo Debora
CARE/P SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per eventuali controversie sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente e la parte promittente la vendita dichiarano di aver fruito della intermediazione dell'**Agente Immobiliare Krzysztof Zanaboni** con sede in via Degli Etruschi 5 Terricciola (PI).

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute

Capano Debora

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.

I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.

Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Caporno Debora

Letto, approvato e sottoscritto.
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

Coppino Debora

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

Coppino Debora

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 717

Compilata da:
Tamburini Andrea

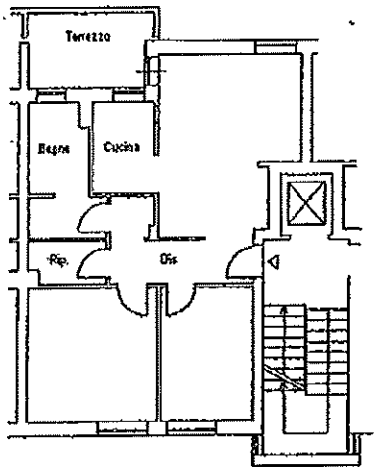
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

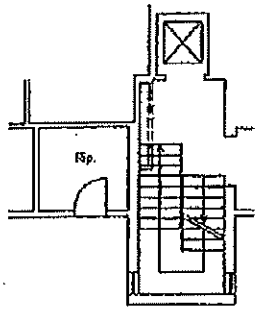
ALLEGATO A

PIANO SECONDO
h=2,70



CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

PIANO TERRA
h=2,45



TAMBURINI THOMAS GEOMETRI LIVORNO

Copano Debora

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 662	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1: 200

ALLEGATO A

CARE
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardi)

PIANO TERRENO

VIA ALDO FABRIZI

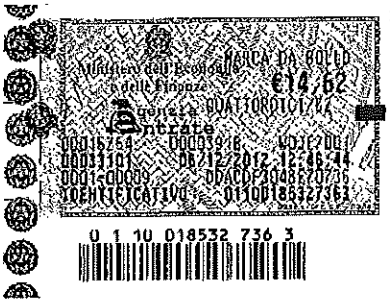
VIA ANNA MAGNANI

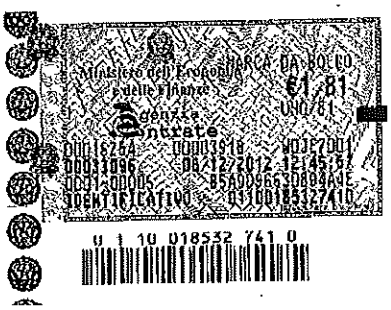
POSTO AUTO

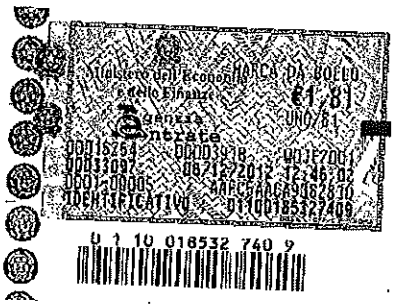
N

TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
PROVINCIALE LIVORNO
6958

Copano Debora







AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO

REGISTRATO il 29 GEN. 2013 al N. 312 Serie 1V

ESATTI €. [illegible]

(€. 50,70) DI CUI €. ..... per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Dott.ssa Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
29 GEN 2013
UFFICIO TERRITORIALE di PIOMBINO

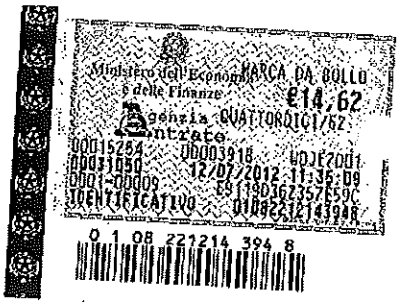
Comune di CAMPIGLIA Marittima - PEEP località Venturina

Oggetto dei lavori : PIANO INTEGRATO INTERVENTO - Lotto 2

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

Soggetto attuatore: **CAREP Società Cooperativa r.l.** Via San Quirico, 290
località Capalle 50010 - Campi Bisenzio (FI)



CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 12 del mese di Luglio..., in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita"***;

e dall'altra parte:

il sig. **CIRILLO Angelo** nato a Piombino (LI) il 22/06/1984 e residente in Via Giovanni Lerario, 82A a Piombino (LI) stato civile libero codice fiscale CRLNGL84H22G687C denominato anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:
- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano secondo contraddistinto dall'interno n° 41 della scala G
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 38 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano secondo interno n° **41** scala G categoria A/2, classe 2 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecento-ventinove/37) **subalterno 724.**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **31**, della superficie catastale di metri quadrati 22 (ventidue) circa, rendita euro 58,88 (cinquantotto/88) **subalterno 631.**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/08/2012 al 31/07/2017.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 6.000,00 (seimila/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 500,00 (cinquecento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a partire dal mese di agosto. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in

CAREI Soc. Coop.a.r.l.
loc. Caselle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.
Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi, e sono da ritenersi compresi in tale prezzo, la fornitura e posa di piatto doccia, rivestimento e relativa rubinetteria, punto acqua fredda e scarico con relativo pilozzo e rubinetteria (di capitolato) nel garage nonché i contributi per tabelle millesimali, regolamento di condominio, accatastamento (per un totale di € 1.000,00 (mille/00) e contributo per utenze (per un totale di € 1.000,00 (mille/00))

- quanto ad euro **188.000,00 (centottantottomila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.520,00 (settemilacinquecentoventi/00)** IVA 4% sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.260,29 (ventitremila-duecentosessanta/29)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo di cinque anni della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 930,41 (novecentotrenta/41)** IVA 4% sugli interessi;

così per un totale di **€ 219.710,70 (duecento-diciannovemila-settecentodieci/70) IVA compresa**.
Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.
Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:
a) - **€ 20.000,00 (ventimila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno bancario n.0820919932-06 tratto su Banca .MPS..... filiale di SAN VINCENZO alla firma del presente atto (totale

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Cappella San Quirico, 290
50010 CAMPIGLIA M.MO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096510487

con IVA 4% pari ad € 20.800,00 (ventimilaottocento/00));
b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;
c) - euro **30.000,00 (trentamila/00)** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **500,00 (cinquecento/00)** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito oltre IVA di legge (totale con IVA 4% pari ad € 31.200,00 (trentunomiladuecento/00) il saldo prezzo pari ad **€ 167.710,70 (centosessantasettemilasettecentodieci/70)** compreso IVA 4% , esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 141.178,13 (centoquarantunomilacentosettantotto/13)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta) di **€ 26.532,57 (ventiseimilacinquecentotrentadue/57) con IVA 4%** mediante pagamento a mezzo assegno bancario o circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per l'

CARE Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA 01096500487

cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato.
Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

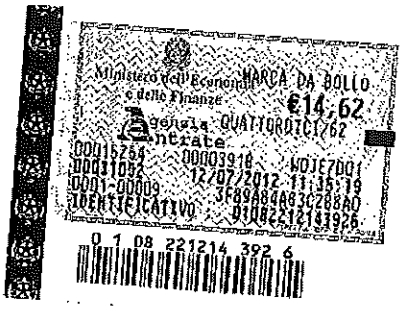
Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

CARED Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01096510487



Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **01/07/2017**.
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;
Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.
Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA 01096540482

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.
Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

CAREF Soc. Coop. a r.l.
loc. Cappella via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di non aver fruito della intermediazione di nessuna agenzia immobiliare e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 200
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096548487

chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del

CARE Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50013 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA
CAREP Soc. Coop a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
10) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
16) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA
CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. . del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

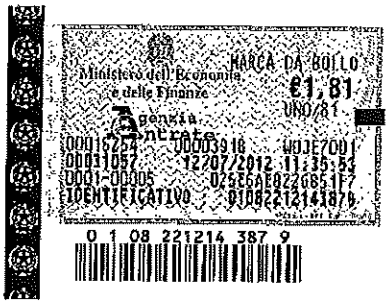
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 724

Compilata da:
Tamburini Andrea

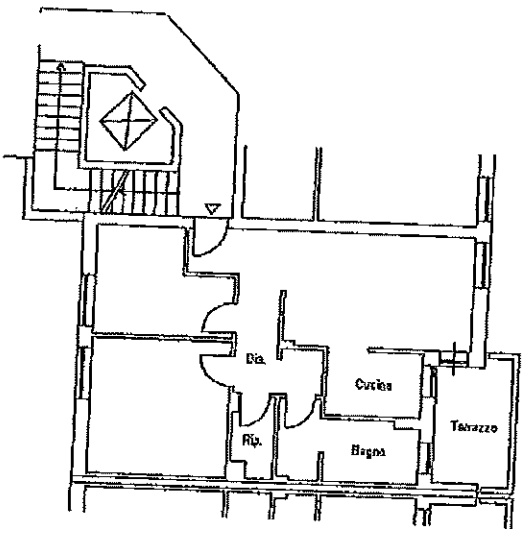
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

1 Scala 1: 200



PIANO SECONDO
h=2,70



TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
2150

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01090540487

enzia del Territorio
ASTO FABBRICATI
cio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

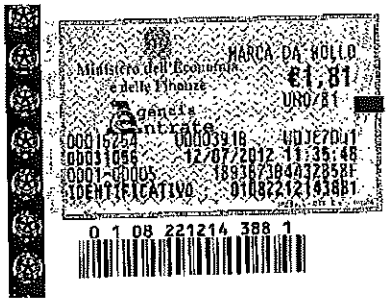
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 631

Compilata da:
Tamburini Andrea

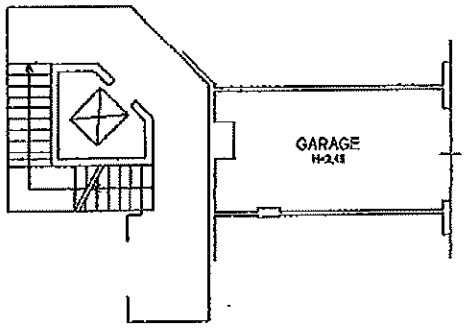
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

1 Scala 1: 200



PIANO TERRENO



N

TAMBURINI Geom. Alex PROVINCIALE LIVORNO GEOMETRA N. 869

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 1 AGO 2012 al N. 1685 Serie 1/X
ESATTI € duecentoottodici/10
(€ 288,00) DI CUI € 1/1 per trascrizione,

L'OPERATORE TRIBUTARIO
Giovanni [illegible]

LEO MANNINO

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 31 del mese di MAGGIO , in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

sig.ra LEO Antonietta nata a Benevento (BN) il 15/10/1980 C.F. LEO NNT 80R55 A783S e Mannino Isidoro nato a Palermo il 19/04/1979 c.f. MNN SDR 79D19 G273R residenti in Lungomare Guglielmo Marconi n°14 a Piombino (LI) denominati anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente",***

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:
- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano secondo contraddistinto dall'interno n° 49 della scala L
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 44 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano secondo interno n° **49** scala L categoria A/2, classe 2 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecento-ventinove/37) **subalterno 716.**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **47**, della superficie catastale di metri quadrati 25 (venticinque) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 615.**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/06/2012 al 31/05/2017.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 700,00 (settecento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a partire dal mese di giugno. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.
Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **176.750,00 (centosettantaseimila-settecento-cinquanta/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **13.250,00 (tredicimiladuecentocinquanta/00)** valore arredo
- quanto ad euro **7.070,00 (settemilazerosettanta/00)** IVA 4% sul prezzo base;
- quanto ad euro **2.782,50 (duemilasettecentottantadue/50)** IVA 21% sul valore dell'arredo
- quanto ad euro **17.181,16 (diciassettemila-centottantuno/16)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo di cinque anni della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 687,25 (seicentottantasette/25)** IVA 4% sugli interessi;

così per un totale di **€ 217.720,91(duecento-diciassettemila-settecento-venti/91) IVA compresa.**
Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.
Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:
a) - **€ 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno bancario n. 0828432272-05 tratto su Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di Piombino alla firma del

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

presente atto (totale con IVA 4% pari ad € 5.200,00 (cinquemiladuecento/00));
b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;
c) - euro **42.000,00 (quaranta-duemila/00)** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **700,00 (settecento/00)** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito oltre IVA di legge (totale con IVA 4% pari ad € 43.680,00 (quaranta-tremila-seicento-ottanta/00));
d) il saldo prezzo pari ad **€ 168.840,91 (centosessantottomila-ottocento-quaranta/91)** con IVA 4% esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 101.947,65 (centounmila-novecento-quaranta-sette/65)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta) di **€ 66.893,25 (sessantaseimila-ottocento-novantatre/25) con IVA 4%** mediante pagamento a mezzo assegno bancario o circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato.
Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **01/06/2017**.
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

CARER SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.
Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di aver fruito della intermediazione dell'**Agenzia Immobiliare Studio Venturina S.a.s. di Tani Claudio & C.** di Venturina (LI) via Indipendenza, 217 e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali altre Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati,

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
10) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
16) Risoluzione; penale e rilascio immobile
17) Cessione del contratto
18) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
19) Foro competente
20) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

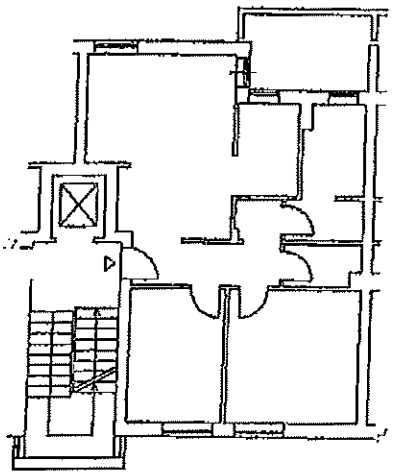
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 716	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'Albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

Scala 1: 200

ALLEGATO A

CAREP
SOC. COOP. a R.l.
Il Presidente
(Armando Nardini)

PIANO SECONDO
h=2,70



Leo Merlotti
Maurizio Merlotti

genzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
fficio Provinciale di
Livorno

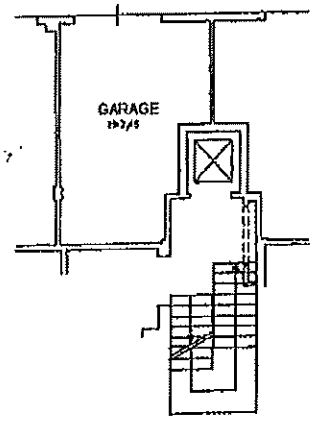
Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 615	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

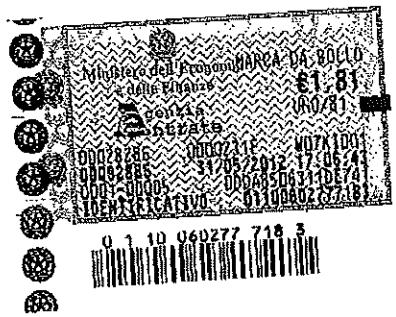
1 Scala 1:200

ALLEGATO A

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

PIANO TERRENO





N

Tamburini Andrea
Geometra
Provinciale Livorno

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI ROMBINO
REGISTRATO IL 18 GIU 2012 al N. 1.0.1 Serie 1u
ESATTI € 200
(€ 168,00) DI CUI € ... per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo

INTEGRAZIONE E MODIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

a) **CAREP s.c.r.l. in liquidazione** con sede in Prato Via Spadini, 25 C.F. e P. iva 01096540487 in persona del liquidatore Signor **Andrea Venturi** nato a Prato il 13/12/1961, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

b) sig.ra **Silvana LOMBARDO** nata ad Alfano (SA) il 16/04/1975 e residente in Campiglia Marittima via Indipendenza n° 3 stato civile coniugata in regime di separazione dei beni codice fiscale LMBSVN75D56A186Z denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente",***

PREMESSO

che in data 23 Novembre 2012 è stato sottoscritto tra le parti un atto "contratto di locazione con patto di futura vendita" registrato alla Agenzia delle Entrate di Piombino in data 26 Novembre 2012 al n. 2460;
che è volontà delle parti modificare in comune accordo alcune pattuizioni economiche convenute nell'atto citato;

ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1) La rata mensile viene ridotta da € 700,00 (settecento/00) oltre IVA ad € 540,00 (cinquecentoquaranta/00) oltre IVA per un totale di rate residue n. 57 da versarsi dal Maggio 2015 al 31 Gennaio 2020;
2) il prezzo complessivo viene aumentato di € 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA tale importo sarà versato contestualmente al saldo prezzo a titolo di ulteriori interessi forfettari dovuti per la dilazione di pagamento rispetto al contratto originario, il valore della compravendita sarà cosi di € 229.865,36 (duecento-ventinovemila-ottocentosessantacinque/36) ;
3) restano a carico della parte promittente acquirente tutte le spese relative al condominio oltre ai consumi dell'alloggio erogati sempre dal condominio, copia dei versamenti effettuati all'amministratore del condominio dovranno essere consegnati anche al promittente la vendita;
4) restano invariate anche le spese relative al rimborso dell'IMU così come previsto nel contratto citato in premessa, le stesse dovute alla data del 31 Dicembre 2014 ammontano ad € 1.668,25 (mille-seicentosesantotto/25) iva compresa tale importo sarà versato mediante pagamento di n. 42 rate mensili di € 38,40 (trentotto/40) e una rata di € 55,45 (cinquantacinque/45), periodo di riferimento e di pagamento Maggio 2015 Novembre 2018 n. 43 rate;
5) le spese del presente atto integrativo sono interamente a carico alla parte promittente la vendita;

Lombardo Silvana

CAREP SOC. COOP. A R.L.
IN LIQUIDAZIONE
IL LIQUIDATORE
ANDREA VENTURI

6) restano invariate tutte le pattuizione del contratto originario se qui non modificate, (pagamento annuale a rimborso IMU, spese condominiali e dei consumi singoli, ecc.)

Letto, approvato e sottoscritto.

Campiglia Marittima, 27 aprile 2015

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

Lombardo Silvia

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP SOC. COOP. A R.L.
IN LIQUIDAZIONE
IL LIQUIDATORE
ANDREA VENTURI

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 15 MAG 2015 al N. 3P Serie 1T
ESATTI €.....
(€.....) DI CUI €.....per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
15 MAG 2015
UFFICIO TERRITORIALE di PIOMBINO

Comune di **CAMPIGLIA Marittima - PEEP località Venturina**

Oggetto dei lavori : **PIANO INTEGRATO INTERVENTO - Lotto 2**

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Soggetto attuatore: **CAREP Società Cooperativa r.l.** Via San Quirico, 290
località Capalle 50010 - Campi Bisenzio (FI)

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 23 del mese di NOVEMBRE....., in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

sig.ra **Silvana LOMBARDO** nata ad Alfano (SA) il 16/04/1975 e residente in Campiglia Marittima via Indipendenza n° 3 stato civile coniugata in regime di separazione dei beni codice fiscale LMBSVN75D56A186Z denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente",***

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

-1 619

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano terzo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano terzo, contraddistinto dall'interno n° 72 della scala I.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 42 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano terzo interno 72 scala I categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecentoventinove/37) **subalterno 771**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° 43, della superficie catastale di metri quadrati 25 (venticinque) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno** 620 -1

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardelli)

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, **dal 01/02/2013 al 31/01/2018.** A partire dal 07/01/2013 le satà consentito di avviare il trasloco senza consegna definitiva dell'alloggio, la quale avverrà esclusivamente a partire dal 01.02.2013.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 700,00 (settecento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a partire dal mese di **FEBBRAIO 2013.** Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6. Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.

Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.

Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **196.000,00 (centonovantaseimila/00)** prezzo base, che comprende anche i seguenti lavori e spese:.
  - ⇒ la fornitura e posa di piatto doccia nell'antibagno con relativa rubinetteria e rivestimento;
  - ⇒ lo smontaggio del lavabo con sostituzione di lavabo con mobile fornito dall'acquirente;
  - ⇒ nella cucina lo spostamento degli attacchi del lavabo sotto la finestra con scolapiatti a Dx;
  - ⇒ Sono poi compresi: il contributo per le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza; le spese per allacciamento utenze domestiche; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;

- quanto ad **€ 7.840,00 (settemilaottocentoquaranta/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad **€ 23.865,36 (ventitremila-ottocentosessantacinque/36)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione;
- quanto ad **€ 954,61 (novecentocinquantaquattro/61)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 228.659,97 (duecento-ventottomila-seicento-cinquantanove/97) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

CARER SOC. COOP. a R.L. Il Presidente Armando Nardiello

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:
a) - **€ 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno bancario/~~circolare~~ n. 0509804553-11 tratto/~~emesso~~ ~~sulla~~/dalla Banca C.R. VOLTERRA filiale di VENTURINA alla firma del presente atto;
b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;
c) euro **42.000,00 (quarantaduemila/00) oltre IVA di legge** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a **€ 700,00 (settecento/00) oltre IVA** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito sul prezzo base;
d) il saldo prezzo pari ad **€ 174.579,97 (centosettantaquattromila-cinquecento-settantanove/97)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo presunto in **€ 143.762,05 (centoquarantattemila-settecento-sessantadue/05)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 30.817,92 (trentamila-ottocento-diciassette/92) IVA di legge compresa** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

CARIP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Warduello)

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con

quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata

eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro **il 31/01/2018.**
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

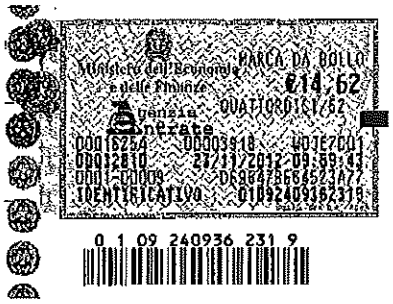
Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;
Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

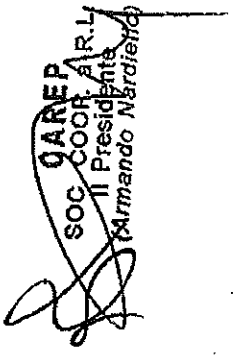
Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.
Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune



ovvero certificato attestante lo stato civile libero.



Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.

Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

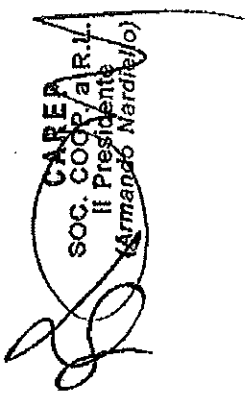
Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.



Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- per le richieste contatori;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di non aver fruito della intermediazione di nessuna **Agenzia Immobiliare** e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali altre Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti

direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta. Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

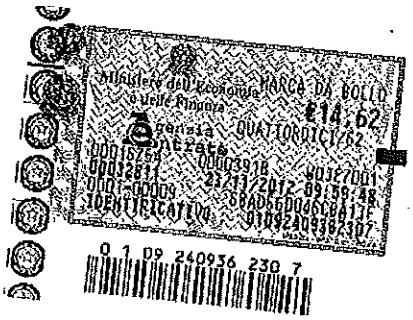
CARED
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti art.:

3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
soc. coop. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. 42

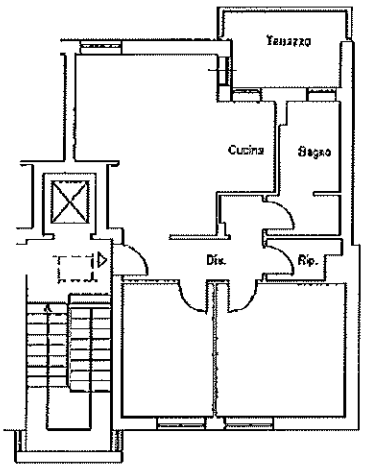
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tamburini Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 60	
Particella: 1348	
Subalterno: 771	Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

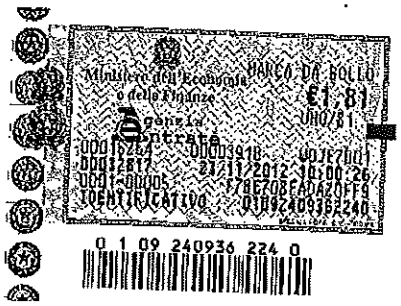
PIANO TERZO
h=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 619	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

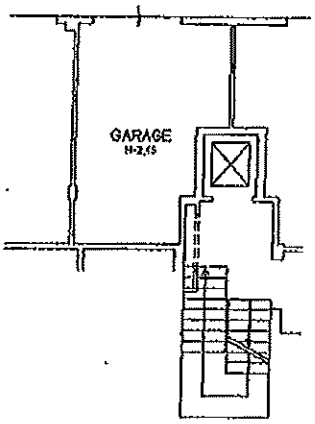
Scheda n. 1 Scala 1: 200



ALLEGATO A

CARE
SOC. COOP. a R.
Il Presidente
Armando Naviello

PIANO TERRENO



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 26 NOV 2012 al N. 1460 Serie 1T
ESATTI € 200,00 per trascrizione
(€ 200,00) DI CUI €

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
26 NOV 2012
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO

METTINI

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 20. del mese di NOVEMBRE, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

sig. **METTINI Stefano** nato a Piombino (LI) il 04/02/1965 e residente in Piombino via Francesco Petrarca n° 81 stato civile coniugato in regime di separazione dei beni codice fiscale MTTSFN65B04G687O denominato anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano primo, contraddistinto dall'interno n° **23** della scala I.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 42 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano primo interno **23** scala I categoria A/2, classe 2 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecentoventinove/37) **subalterno 692**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **41**, della superficie catastale di metri quadrati 24 circa, rendita euro 64,76 (sessantaquattro/76) **subalterno 621**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/12/2012 al 30/11/2017.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 7.200,00 (settemiladuecento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 600,00 (seicento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a partire dal mese di **dicembre.** Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.

Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.

Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **190.000,00 (centonovantamila/00)** prezzo base, che comprende anche la fornitura e posa di piatto doccia per portatori di handicap;
- quanto ad euro **7.600,00 (settemilaseicento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.134,79 (ventitremilacentotrentaquattro/79)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 925,39 (novecentoventicinque/39)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 221.660,18 (duecentoventunomilaseicentosessanta/18) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 6.000,00 (seimila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno circolare di € 6.000,00 (seimila/00) n. 7300058348 emesso dalla Banca Cassa di Risparmio di Volterra filiale di Piombino alla firma del presente atto;

b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

c) - euro **36.000,00 (trentaseimila/00)** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a **euro 600,00 (seicento/00) oltre IVA di legge** cadauna, corrispondenti al canone sopra.

d) - il saldo prezzo pari ad **€ 177.980,18 (centosettantamila-novecentottanta/18)** compreso IVA ed esclusa l'IMU, sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 139.361,17 (centotrentanovemila-trecentosessantuno/17)** in essere a tale data sulle unità

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 38.619,01 (trentottomilaseicentodiciannove/01)** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.

Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.

Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.

Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431,** ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.

Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.

La parte promissaria acquirente da atto di accettare:

a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.

b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**

Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli,

trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.

Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.

La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Naldiello)

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.

Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.

La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **30 novembre 2017**.

Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15

(quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.
Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Narbiello)

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente e la parte promittente la vendita dichiarano di aver fruito della intermediazione dell'**Agente Immobiliare Krzysztof Zanaboni** con sede in via Degli Etruschi 5 Terricciola (PI).

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locattice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla

normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali

5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

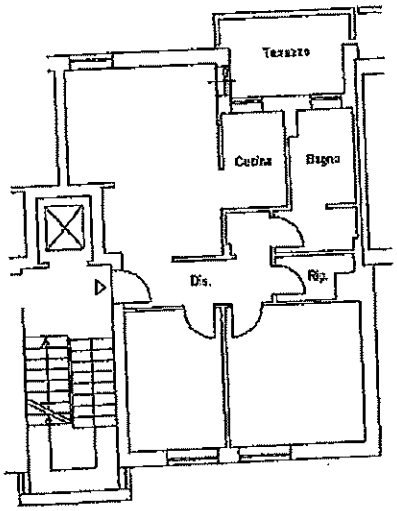
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 692

Compilata da:
Tamburini Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 869

Scala n. 1 Scala 1:200

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

PIANO PRIMO
h=2,70



N

TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
PROVINCIALE LIVORNO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 621

Compilata da:
Tamburini Andrea

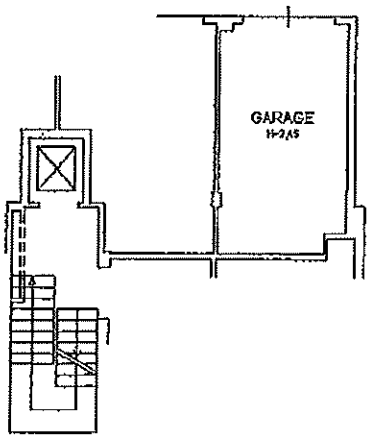
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

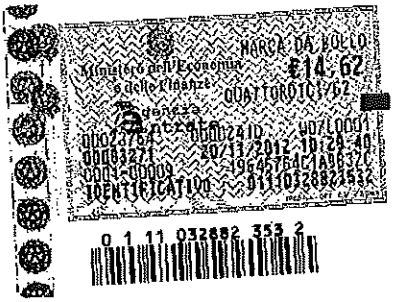
CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

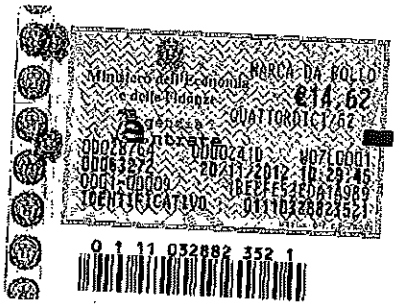
PIANO TERRENO



N

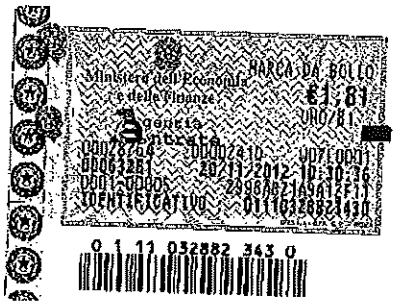
TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
LIVORNO

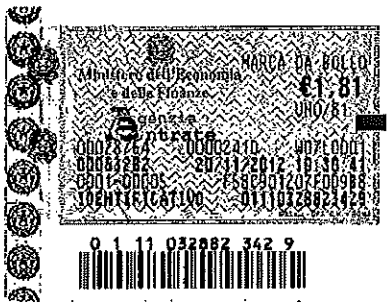




AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 20 NOV. 2012 al N. Vol. Serie
ESATTI €
(€) DI CUI € per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo





AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
20 NOV 2012
UFFICIO TERRITORIALE di PIOMBINO

MIRANDA

Comune di CAMPIGLIA Marittima - PEEP località Venturina

Oggetto dei lavori : PIANO INTEGRATO INTERVENTO - Lotto 2

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

Soggetto attuatore: **CAREP Società Cooperativa r.l.** Via San Quirico, 290
località Capalle 50010 - Campi Bisenzio (FI)

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2013 il giorno 14 del mese di FEBBRAIO, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita"***;

e dall'altra parte:

la sig.ra **MIRANDA Sebastiana** nata a Augusta (SR) il 22/01/1968 e residente in Campiglia Marittima (LI) via Amendola n° 27/B codice fiscale MRNSST68A62A494K di professione casalinga stato civile coniugata in regime di separazione dei beni, denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

si conviene e si stipula quanto segue:

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle, via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA 01096540487

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed

Miranda Sebastiana

accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:
- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano primo, contraddistinto dall'interno **n° 1** della scala A.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 26 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano primo interno **1** scala A categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecentoventi-nove/37) **subalterno 769**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **2**, della superficie catastale di metri quadrati 25 (venticinque) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 660.**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/04/2013 al 31/03/2018

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 6.000,00 (seimila/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 500,00 (cinquecento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a partire dal mese di **APRILE 2013**. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore pro-tempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

CARLEP Soc. Coop. a r.l.
loc. Grotelle via Pian di Quiriso, 290
50012 BAGNO A RIPOLI (FI)
C.F. e P. IVA 01096540487

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte. Nella futura vendita sarà compresa la quota millesimale sulle parti comuni. Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **190.000,00 (centonovantamila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.600,00 (settemilaseicento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.134,79 (venti-tremila-centotrentaquattro/79)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad € **925,39 (novecentoventicinque/39)** IVA sugli interessi;

così per totale di € **221.660,18 (duecento-ventunomila-seicento-sessanta/18) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno. Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno bancario n. 4360069583-02 tratto sulla Banca CR FIRENZE ..... filiale di VENTURINA ..... alla firma del presente atto;

b) – **€ 5.000,00 (cinquemila/00)** oltre IVA versate entro il mese di 30.09.2013

c) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

d) - euro **30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA di legge** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **500,00 (cinque-cento/00) oltre IVA di legge** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito;

e) - il saldo prezzo pari ad € **180.060,18 (centottantamila-zerosessanta/18)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 139.361,17 (cento-trentanovemila-trecentosessantuno/17)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in € **40.699,01 (quarantamila-seicentonovantanove/01)** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

CARFP Soc. Coop. a r.l.
loc. Campille via San Quirico 290
50018 Scandicci (FI)
C.F. e P.IVA 06654040487

accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:
- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano primo, contraddistinto dall'interno **n° 1** della scala A.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 26 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano primo interno **1** scala A categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecentoventi-nove/37) **subalterno 769**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **2**, della superficie catastale di metri quadrati 25 (venticinque) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 660.**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/04/2013 al 31/03/2018

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in € **6.000,00 (seimila/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a € **500,00 (cinquecento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a partire dal mese di **APRILE 2013**. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore pro-tempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Campo alla Fiera, 290
50018 Scandicci (FI)
C.F. e P. IVA 01096540487

Michele Sebastiani

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte. Nella futura vendita sarà compresa la quota millesimale sulle parti comuni. Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **190.000,00 (centonovantamila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.600,00 (settemilaseicento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.134,79 (venti-tremila-centotrentaquattro/79)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 925,39 (novecentoventicinque/39)** IVA sugli interessi;

così per totale di **€ 221.660,18 (duecento-ventunomila-seicento-sessanta/18) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno. Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno bancario n. 4360061583-02 tratto sulla Banca ...BPR PIRSN22..... filiale di ...VENTURINA... alla firma del presente atto;

b) – **€ 5.000,00 (cinquemila/00)** oltre IVA versate entro il mese di 30.09.2013

c) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

d) - euro **30.000,00 (trentamila/00) oltre IVA di legge** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **500,00 (cinque-cento/00) oltre IVA di legge** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito;

e) - il saldo prezzo pari ad **€ 180.060,18 (centottantamila-zerosessanta/18)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 139.361,17 (cento-trentanovemila-trecentosessantuno/17)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 40.699,01 (quarantamila-seicentonovantanove/01)** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

CARIP Soc. Coop. a r.l.
loc. Ca[illegible] via [illegible]
50010 [illegible] (FI)
C.F. e P. IVA 04965540487

Mirella Bardiani

L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il conduttore promittente acquirente, si impegna a sottoscrivere fideiussione **di € 9.000.00 (novemila/00)** a semplice richiesta di durata pari a quella del contratto, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a garanzia delle obbligazioni assunte, relativamente al pagamento mensile di **€ 500,00 (cinquecentio/00)** per un importo complessivo annuo di **€ 6.000,00 (seimila/00) oltre** spese legale

forfettariamente concordate in € 3.000,00 (tremila).
Il costo di detta polizza è a carico del conduttore promittente acquirente.
Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita. Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **31/03/2018.**
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente

CARREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Casalle via Sol Levante
50018 SCANDICCI (FIRENZE)
C.F. e p. IVA 01005

una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

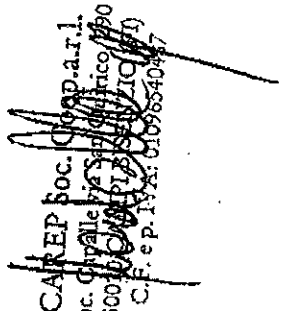
Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari. Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.



Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Qualora il conduttore promittente acquirente non esegua il pagamento di 3 (tre) mensilità anche non consecutive previste all'art. 4, il locatore promittente la vendita potrà richiedere la risoluzione del contratto e escutere la garanzia rilasciata (vedi art.8). Nell'ipotesi di inadempimento deli alt obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno.

CARIEP Soc. Coop. a r.l.
loc. Crocetta via San Quirico, 290
5001[illegible] BIBBIENA (AR)
C.F. e P. IVA [illegible]

Michaela Sebastiani

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche detratta la spesa dell'assicurazione a copertura dei canoni di locazione, comunque a carico dell'acquirente; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di non aver fruito dell'intermediazione di nessuna Agenzia Immobiliare e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere, comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.

CARE Soc. Coop. a r.l.
loc. Ca' de Rii S.S. Aretina 290
52027 S. Giovanni Valdarno (AR)
C.F. e P. IVA 01096540487

I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta. Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50013 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA 01096540487

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

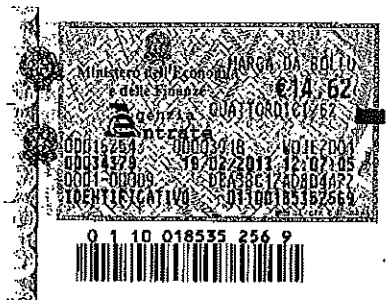
A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto

6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CARE Soc. Coop. a r.l.
loc. Cappella via San Quirico, 290
50010 GAMBASSI TERME (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

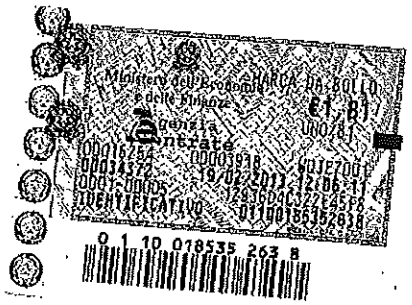
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 769

Compilata da:
Tamburini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

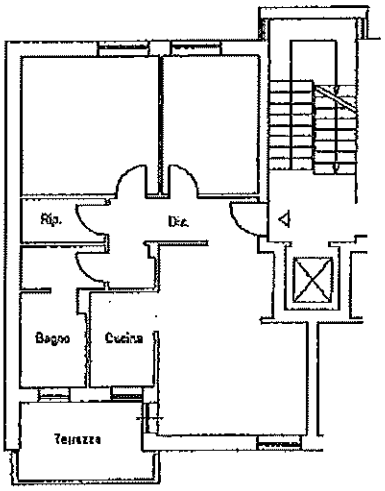
Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200



CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Cagnile via San Quirico, 290
50021 CAPRAIA E LIMITE (FI)
C.F. e P.IVA: 01096540487

PIANO PRIMO
h=2,70



N

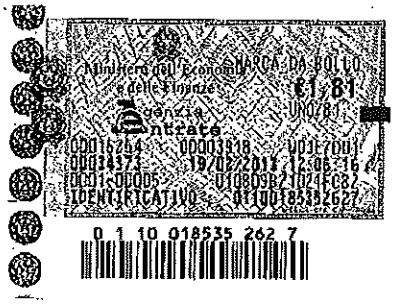
TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
PROVINCIALE
LIVORNO
N. 869

Miranda Sebastiani

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

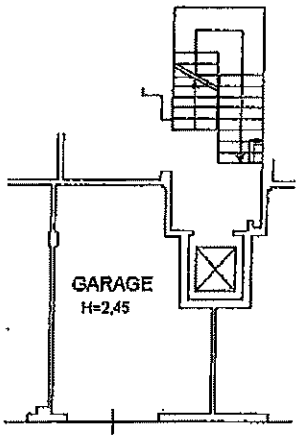
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 660	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200



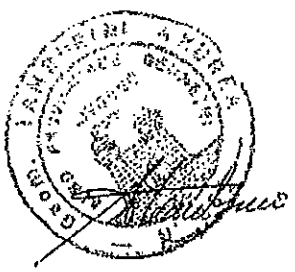
PIANO TERRENO

CARFA Soc. Coop. a r.l.
loc. Ca... via San Quirico, 290
500... (Pi)
C.F. e p. IVA: 01065...



N

Mi raccomando Sebastiano



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFF TERRITORIALE DI PIOMBINO
57025 PIOMBINO (LI)

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 17 MAR 2023 N. 531 Serie 1T
ESATTE duecentoquindici TOT
(€ 168,00) DI CUI € per trascrizione.

OPERATORE TERRITORIALE
Giovanni

Comune di **CAMPIGLIA Marittima - PEEP località Venturina**

Oggetto dei lavori : **PIANO INTEGRATO INTERVENTO - Lotto 2**

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Soggetto attuatore: **CAREP Società Cooperativa r.l.** Via San Quirico, 290
località Capalle 50010 - Campi Bisenzio (FI)

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2014 il giorno 17.. del mese di Febbraio, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Andrea Venturi** nato il 13/12/1961 a Prato (PO) residente a Prato Via Molino del Ginori , 23 P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche *"Locatore e contestuale promittente la vendita";*

e dall'altra parte:

sig.ra **Moira PIANACCIOLI** nata a Piombino il 11.03.1974, residente a Venturina viale delle Terme, 27, C.F: PNCMRO74C51G687C e **Sandro BILENCHI** nato a Piombino il 14.07.1976 C.F.: BLNSDR76L14G687L coniugati in regime di comunione dei beni denominati anche *"Conduttore e contestuale promittente acquirente",*

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01096540487

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano terzo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano terzo, contraddistinto dall'interno n°55 della scala C.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 30 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano terzo interno **55** scala C categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5,5 rendita euro 582,31 (cinquecentottantadue/31) e ripostiglio al pian terreno contraddistinto dal n° **5R subalterno 759**
- Quanto al posto auto esterno assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **20**, categoria C06 Consistenza 13 della superficie catastale di metri quadrati 13 (tredici) circa, rendita euro 15,44 (quindici/44) **subalterno 683**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/02/2014 al 31/01/2019.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in € **6.600,00 (seimilaseicento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a € **550,00 (cinquecentocinquanta/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal mese di febbraio 2014. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie) a partire dalla data del presente atto, le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali, dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01096540487

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.
Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **177.000,00 (cento-settantasettemila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.080,00 (settemilazerottanta/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **21.551,88 (ventunomilacinquecentocinquantuno/88)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad € **862,08 (ottocentosessantadue/08)** IVA sugli interessi;

così per un totale di € **206.493,96 (duecento-seimila-quattrocento-novanta-tre/96) IVA compresa.**
Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.
Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:
a) - € **10.000,00 (diecimila/00)** versate a titolo conto prezzo con assegno circolare n. T. 63 -01608984 08 emesso da UNIPOL Banca Filiale di Piombino alla firma del presente atto; oltre IVA 4% sul conto prezzo pari ad **€ 400,00 (quattrocento/00)** che versa alla sottoscrizione del presente atto.
b) - euro **33.000,00 (trentatremila/00)** oltre IVA di legge corrispondenti a n° 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **550,00 (cinquecento-cinquanta/00)** oltre IVA di legge cadauna;
e) - il saldo prezzo pari ad **€ 161.773,96 (cento-sessantunomila-settecento-settantatre/96)** con IVA di legge, esclusa l'IMU, sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 129.825,93 (cento-ventinovemila-ottocento-venticinque/93)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza presunta in **€ 31.948,03 (trentunomila-novecento-quarantotto/03)** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
57010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01095540487

prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso **Chianti Banca IBAN IT 14 E 0867321400040000083532**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia. Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.**

Articolo 8
Garanzie

Il conduttore promittente acquirente, si impegna a sottoscrivere fideiussione di € 9.600,00 (novemilaseicento/00) a semplice richiesta di durata pari a quella del contratto, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a garanzia delle obbligazioni assunte, relativamente al pagamento mensile di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) per un importo complessivo di € 6.600,00 (seimilaseicento/00) e spese legale forfettariamente concordate in € 3.000,00 (tremila/00). Il costo di detta polizza è a carico del conduttore promittente acquirente.

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli,

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il 31 Gennaio 2019.
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01096540487

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.

Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere

CAREP Soc. Coop. a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
59010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01986540487

fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Qualora il conduttore promittente acquirente non esegua il pagamento di 3 (tre) mensilità anche non consecutive previste all'art. 4, il locatore promittente la vendita potrà richiedere la risoluzione del contratto e escutere la garanzia rilasciata (vedi art.8). Nell'ipotesi di inadempimento deli alt obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno.

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
57010 CAMPIGLIA M.MO (LI)
C.F. e P. IVA 01096540487

La parte conduttrice acquirente dichiara di aver fruito della intermediazione della **Agenzia Immobiliare Acquafresca di Venturina via Indipendenza n° 89** e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali altre Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge,

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01096540487

l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50013 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50013 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

genzia del Territorio
ASTO FABBRICATI
fficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u.in Comune di Campiglia Marittima

Via Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 759

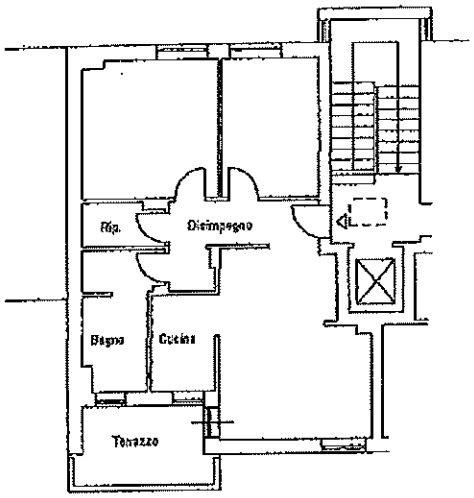
Compilata da:
Tamburini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

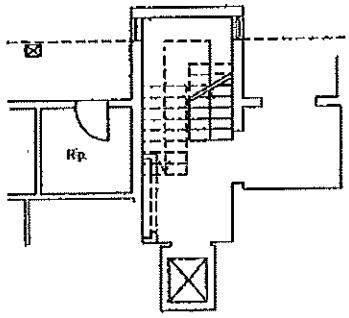
1 Scala 1:200

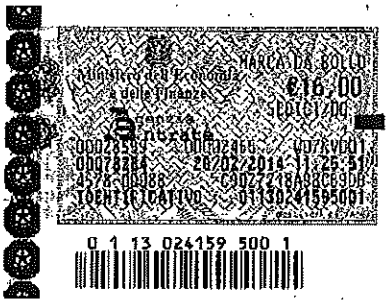
PIANO TERZO
h=2.70

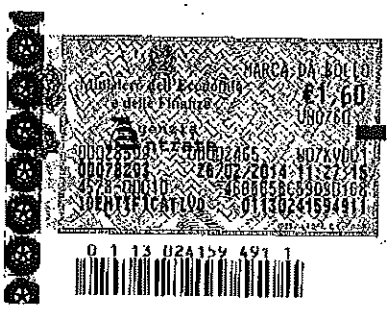


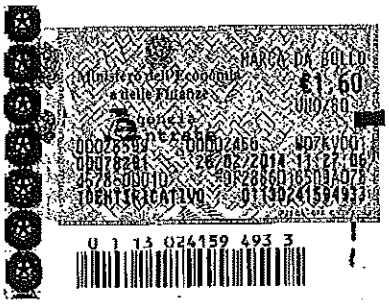
CAREP Soc. Coop.a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 01096540487

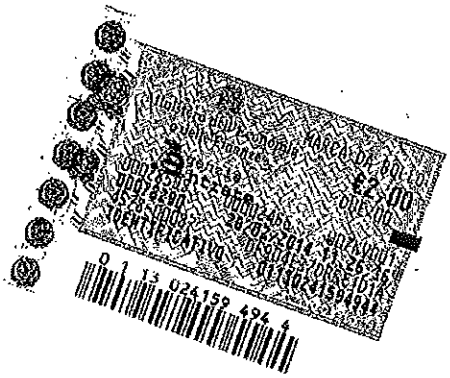
PIANO TERRENO
h=2.45

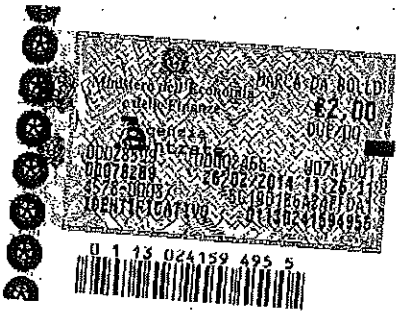












AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 26 FEB 2014 al N. 521 Serie
ESATTI €
(€ 32,00) DI CUI € per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Abba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
26 FEB 2014

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2013 il giorno 23 del mese di Maggio, in Campi Bisenzio (FI) Via San Quirico, 290

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Andrea Venturi** nato il 13/12/1961 a Prato residente Via Molino del Ginori, 23 P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

la sig.ra **Polyanskaya Natalia** nata a Tomsk Russia il 07 Giugno 1971 e residente in Rosignano Marittimo (LI) via G. Verdi, 1/A codice fiscale PLYNTL71H47Z154P di professione guida turistica stato civile coniugata in regime di separazione, e-mail palladius.rus@gmail.ru tel. 349/7176201 denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano primo, contraddistinto dall'interno n° 46 della scala H.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 40 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano SECONDO interno 46 scala H categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5,5 rendita euro 582,31 (cinquecento-ottantadue/31) **subalterno 719;**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n.40 della superficie catastale di metri quadrati 25 (venticinque) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 622.**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/06/2013 al 31/05/2018

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in € **6.600,00 (seimilaseicento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a € **550,00 (cinquecentocinquanta/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a partire dal mese di **GIUGNO 2013.**
Dalla data odierna sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore pro-tempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte. Nella futura vendita sarà compresa la quota millesimale sulle parti comuni. Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **196.000,00 (centonovantaseimila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.840,00 (settemilaottocentoquaranta/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.865,36 (ventitremilaottocentosessantacinque/36)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 954,61 (novecentocinquantaquattro/61)** IVA sugli interessi;

così per totale di **€ 228.659,97 (duecento-ventottomila-seicento-cinquantanove/18) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno. Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Nel prezzo sono compresi i seguenti lavori da effettuare: fornitura e posa in opera del rivestimento zona K; realizzazione doccia nello spazio antibagno completo di rubinetteria, tali lavori saranno eseguiti nel più breve tempo possibile.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno circolare CRF n.ro 1460100523-11 alla firma del presente atto;

b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

c) - euro **33.000,00 (trentamilatremila/00) oltre IVA di legge** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **550,00 (cinque-centocinquanta/00) oltre IVA di legge** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito;

d) - il saldo prezzo pari ad **€ 183.939,97** (centottanta-tremila-

C.A.R.E.P. SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

novecentotrentanove/97) esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo presunto in € 143.762,05 (cento-quarantatremila-settecentosessantadue/05) in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza presunta in € 40.177,92 (quarantamila-centosettantasette/92) mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.

Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.

Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.

Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.

Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.

La parte promissaria acquirente da atto di accettare:

a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.

b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima; che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.

Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il conduttore promittente acquirente, si impegna a sottoscrivere fideiussione di € 9.600.00 (novemilaseicento/00) a semplice richiesta di durata pari a quella del contratto, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a garanzia delle obbligazioni assunte, relativamente al pagamento mensile di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) per un importo complessivo annuo di € 6.600,00 (seimilaseicento/00) oltre spese legale forfettariamente concordate in € 3.000,00 (tremila).

Il costo di detta polizza è a carico del conduttore promittente acquirente.

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita. Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere: ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.

La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il 31/05/2018.
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari. Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi

per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

CARE SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Qualora il conduttore promittente acquirente non esegua il pagamento di 3 (tre) mensilità anche non consecutive previste all'art. 4, il locatore promittente la vendita potrà richiedere la risoluzione del contratto e escutere la garanzia rilasciata (vedi art.8). Nell'ipotesi di inadempimento degli altri obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno.

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche detratta la spesa dell'assicurazione a copertura dei canoni di locazione; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parti dichiarano di aver fruito della intermediazione dell'Agente Immobiliare Studio Venturina SAS di KRZYSZTOF ZANABONI con sede in Via Indipendenza, 217 Venturina (LI).
Fattura n.ro 17 del 23/05/2013 a Natalia Polyanskaya di complessivi € 2.371,60 saldata in data odierna con assegno circolare CRF n. 1260163837-10 di pari importo.
Fattura n.ro 18 del 23/05/2013 a CAREP S.C.R.L. di complessivi € 4.292,40 da saldare.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.

I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta. Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

CMREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

DELL'INQUILINO E PROMISSARIO

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

AGENZIA DELLE ENTRATE
Eseguita registrazione
al N. 5084 Mod. 3

UFFICIO TERRITORIALE DI PRATO
Visto il 20 MAG. 2013
Il DIRETTORE DELL'UFFICIO
Il Direttore Provinciale

(*) Firma Segretaria
Ufficio del Registro

Agenzia delle Entrate (5) Direzione Provinciale di Prato

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. dal

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini 6 civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 719

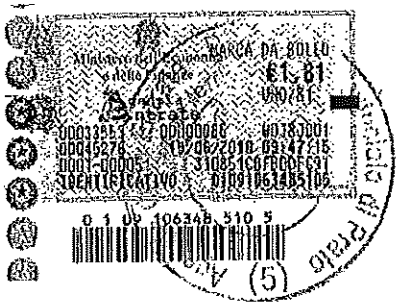
Compilata da:
Tamburini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

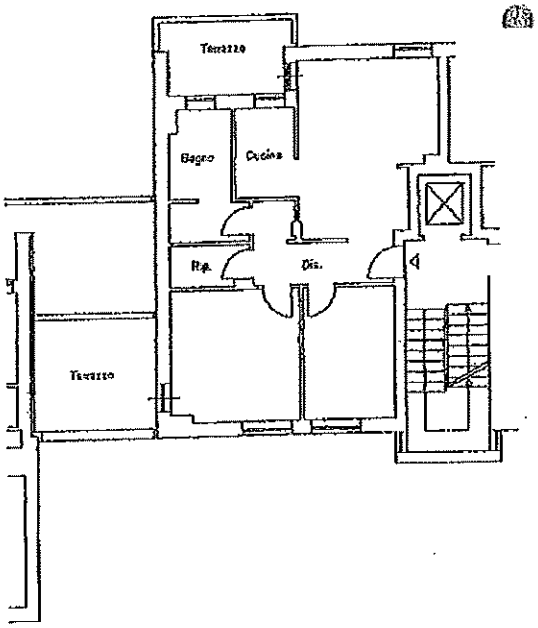
Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1: 200

ALLEGATO A



PIANO SECONDO
h=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 622

Compilata da:
Tamburini Andrea

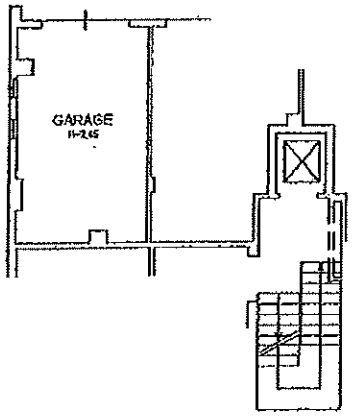
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A

PIANO TERRENO



N

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire n° **P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 20 del mese di novembre, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

sig.ra PRILUTSKIKH Elena nata a TOMSK Russia il 19/02/1970 e residente in Piombino via Francesco De Sanctis n° 28 stato civile coniugata in regime di separazione dei beni codice fiscale PRLLNE70B59Z154L denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente",***

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

CAREP SOC. COOP. a R.l. Il Presidente (Armando Nardiello)

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44
Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano secondo, contraddistinto dall'interno n° **47** della scala I.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 42 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano secondo interno **47** scala I categoria A/2, classe 2 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecentoventinove/37) **subalterno 718**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **42**, della superficie catastale di metri quadrati 25 circa, **rendita** euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 620**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/12/2012 al 30/11/2017.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 7.200,00 (settemiladuecento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 600,00 (seicento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a partire dal mese di **dicembre** Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Narciello)

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.

Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.

Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **190.000,00 (centonovantamila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.600,00 (settemilaseicento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.134,79 (ventitremilacentotrentaquattro/79)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 925,39 (novecentoventicinque/39)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 221.660,18 (duecentoventunomila-seicento-sessanta/18) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 8.000,00 (ottomila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno circolare di **€ 8.000,00 (ottomila/00)** n.T.7300058347 emesso dalla Banca Cassa di Risparmio di Volterra Spa filiale di Piombino alla firma del presente atto;

b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

c) - euro **36.000,00 (trentaseimila/00)** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a **euro 600,00 (seicento/00)** cadauna, corrispondenti al canone sopra oltre IVA di legge.

d) - il saldo prezzo pari ad **€ 175.900,18 (centosettanta-cinquemila-novecento/18)** compreso IVA ed esclusa l'IMU, sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 139.361,17 (centotrentanovemila-trecentosessantuno/17)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 36.539,01 (trentaseimilacinquecentotrentanove/01)** mediante pagamento a mezzo

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

assegno bancario/circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso

di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **30 novembre 2017**.
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o

dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.

Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente e la parte promittente la vendita dichiarano di aver fruito della intermediazione dell'**Agente Immobiliare Krzysztof Zanaboni** con sede in via Degli Etruschi 5 Terricciola (PI).

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

Pavlovskikh Elena

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CARET
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore

promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

Pavlenskikh Elena.

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

1
Y DELE C'INDICATO E POSTI "SECONDO",

Pavlenskikh Elena.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

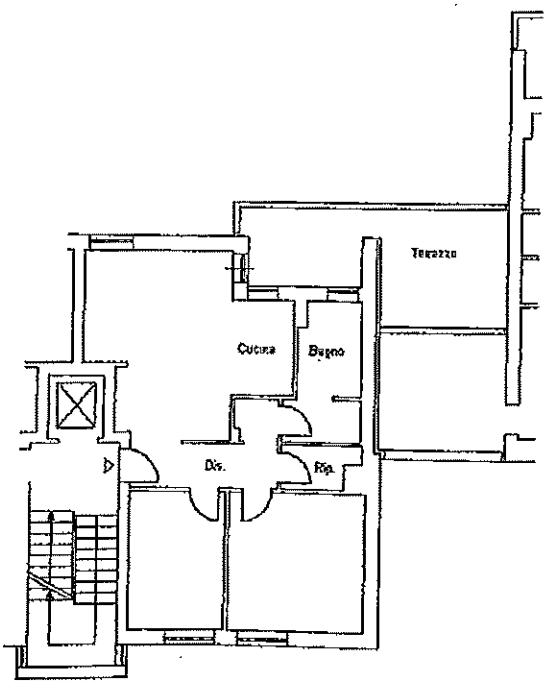
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 718	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

PIANO SECONDO
h=2,70



Prelievo 8 Lenar

TAMBURINI ANDREA
COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI LIVORNO

1,81

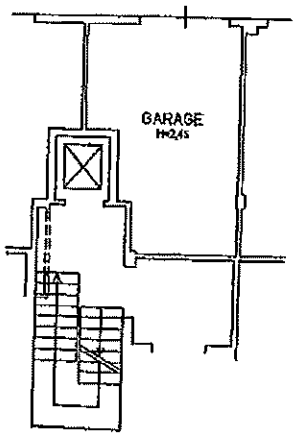
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 620	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

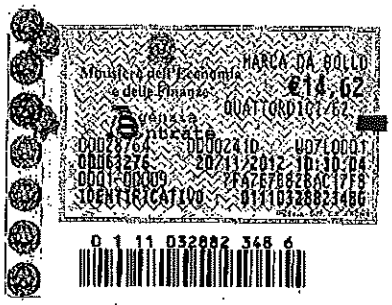
PIANO TERRENO



N

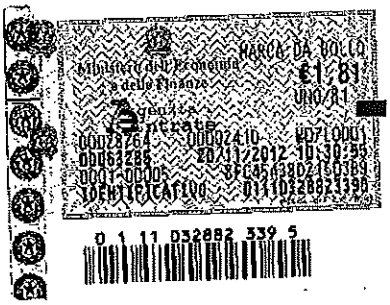
TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
LIVORNO
COLLEGIO PROVINCIALE

1,81



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 20 NOV 2012 al N. 7120 Serie 3a
ESATTI €. 1,00
(€. 1,00) DI CUI €. ____ per trascrizione.
OPERATORE TRIBUTARIO
Ilva Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
20 NOV 2012
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO



CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2013 il giorno 21.. del mese di MAGGIO.., in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Andrea Venturi** nato il 13/12/1961 a Prato residente a Prato Via Molino del Ginori 23, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

Luciano RIZZO nato a Campiglia M.ma il 02.06.1980 e residente in Venturina via Indipendenza, 338 C.F.: RZZLCN80H02B509F stato civile coniugato in comunione dei beni con **Giulia TANZINI** nata a Padova il 19.04.1984 con C.F.: TNZGLI84D59G224Q, di seguito denominati ***"Conduttori e contestuali promittenti acquirenti",***

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44

CAREP SOC. COOP. A R.L. Il Presidente

Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalla scala "E" sul ballatoio a comune del piano primo, contraddistinto dall'interno n° 13.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani, 34 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano primo interno 13 scala E categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 **sub 702**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° 19, della superficie catastale di metri quadrati 22 (ventidue) circa, rendita euro 61,82 **subalterno** 643

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera "A" planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01 giugno 2013 al 31 maggio 2018

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 7.200,00 (settemiladuecento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 600,00 (seicento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno **13 (tredici) di ogni mese** a partire dal mese di **giugno 2013**. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore pro-tempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.
Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **195.000,00 (centonovantacinquemila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.800,00 (settemilaottocento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.718,60 (ventitremilasettecentodiciotto/60)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 948,74 (novecentoquarantotto/74)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 227.467,34 (duecento-ventisettemila-quattrocento-sessantasette/34) IVA compresa.**
Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.
Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Nel prezzo sono compresi i seguenti lavori da effettuare: fornitura e posa del rivestimento zona K; realizzazione doccia nello spazio antibagno completo di rubinetteria; sostituzione del vetro Dx finestra camera matrimoniale; inoltre non saranno addebitate le spese per utenze, accatastamento, regolamento condominiale e tabelle millesimali in quota parte; detto prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;
b) - **euro 47.840,00 (quarantasettemilaottocentoquaranta/00) con IVA** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili, delle quali: n° 5 (cinque) rate di importo di **€ 1.164,80 (millecentosessantaquattro/80)** con IVA; n° 1 (una) di importo pari ad **€ 8.320,00 (ottomila-trecentoventi/00)** con IVA e n° 54 (cinquantaquattro) rate di importo pari a **euro 624,00 (seicento-ventiquattro/00) con IVA,** corrispondenti al canone pattuito oltre una cifra a cauzione conto prezzo dilazionata nei primi sei mesi della locazione della cifra pari ad **€ 10.400,00 (diecimila quattrocento/00);**
c) - il saldo prezzo pari ad **€ 179.627,34 (centosettantanovemila-seicento-ventisette/34)** con IVA esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 143.028,57 (centoquarantatremilazero-ventotto/57)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 36.598,77 (trentaseimila-cinquecentonovantotto/77)** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.
Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° 431 intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la Banca Popolare di Milano Filiale di Prato IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il conduttore promittente acquirente, si impegna a sottoscrivere fideiussione di € 10.200, 00 (diecimila-duecento/00) a semplice richiesta di durata pari a quella del contratto, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a garanzia delle obbligazioni assunte, relativamente al pagamento mensile di € 600,00 (seicento/00) per un importo complessivo di € 7.200,00 (settemila-duecento/00) oltre spese legale forfettariamente concordate in € 3.000,00 (tremila/00). Il costo di detta polizza è a carico del conduttore promittente acquirente.

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **31 maggio 2018**
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;

Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.

Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6,

CIREP SOC. COOP. a r.l. Il Presidente

comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- per le richieste contatori; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di non aver fruito della intermediazione di nessuna Immobiliare e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali altre Agenzie di

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.

I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.

Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP soc. coop. a r.l. Il Presidente

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP soc. coop. a r.l. Il Presidente

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

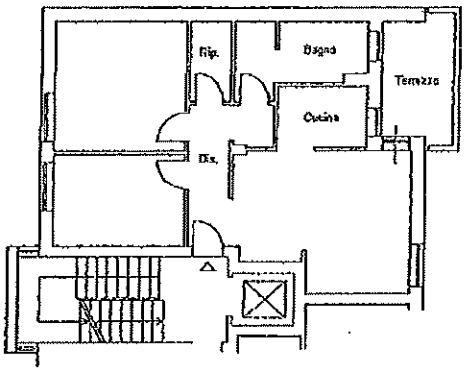
Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 702	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1: 200

ALLEGATO A

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

PIANO PRIMO
h=2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 643

Compilata da:
Tamburini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

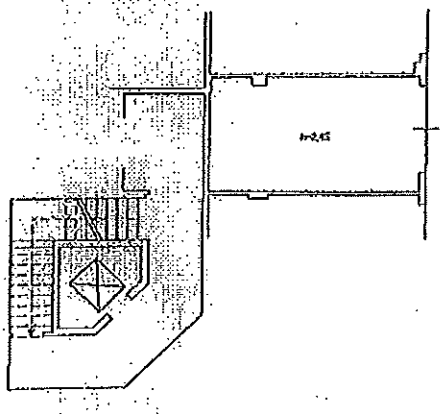
Scheda n. 1 Scala 1:200

C.A.R.E.P.
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

ALLEGATO A

MARCA DA BOLLO
€ 1,81
UNO/8 C
Agenzia Entrate
U 1 11 010302 465 1

PIANO TERRENO



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL MAG. 2013 al N. 1151 Serie 1T
ESATTI €
(€ dodici) DI CUI € per trascrizione.
OPERATORE TRIBUTARIO
Ilba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
21 MAG 2013
UFFICIO TERRITORIALE di PIOMBINO

ATTO A CORREZIONE
CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che in data 21 maggio 2013 è stato stipulato contratto di locazione con patto di futura vendita registrato in data 21 maggio 2013 al n° 1151 serie III° presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino tra:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 01096540487 in persona del Signor **Andrea Venturi** nato il 13/12/1961 a Prato (PO) residente a Prato Via Molino del Ginori , 23 P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e:

Luciano RIZZO nato a Campiglia M.ma il 02.06.1980 e residente in Venturina via Indipendenza, 338 C.F.: RZZLCN80H02B509F stato civile coniugato in comunione dei beni con **Giulia TANZINI** nata a Padova il 19.04.1984 con C.F.: TNZGLI84D59G224Qi denominati anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2013 il giorno 24.. del mese di Settembre, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/06/2013 al 31/05/2018.

Articolo 2
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 7.802,76 (settemilaottocentodue/76)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 650,23 (seicentocinquanta/23)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 13 (tredici) di ogni mese.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 4.

Articolo 3
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del presente atto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 4
Prezzo

Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **195.000,00 (centonovantacinquemila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.800,00 (settemilaottocento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.718,60 (ventitremilasettecentodiciotto/60)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 948,74 (novecentoquarantotto/74)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 227.467,34 (duecento-ventisettemila-quattrocento-sessantasette/34) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Detto prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

b) - **euro 3.495,00 (tremilaquattrocento-novantacinque/00)** con IVA risultano pagate mediante n° 3 bonifici bancari (di € 1.165,00 (millecentosessantacinque/00 cadauno il primo del 18/06/2013 CRO 35983157108 il secondo del 15/07/2013 CRO 36104837007 ed il terzo del13/08/2013 CRO 36233756404). Quanto ad € 6.576,00 (seimila-cinquecento-settantasei/00) mediante bonifico bancario del 11 settembre 2013 (RIF. TRN ID 0000046616685410) di cui **€ 5.800,00 (cinquemilaottocento/00)** compreso IVA di legge quale acconto prezzo, quanto ad **€ 676,24 (seicentosettantasei/24)** per il canone di locazione del mese di settembre 2013, quanto ad € 99,76 (novantanove/76) per la registrazione del presente atto e che quindi non va conteggiata nelle somme costituenti il prezzo di vendita.

c) n° 56 (cinquantasei) rate di importo pari a **euro 676,24 (seicento-settantasei/24) con IVA** per un totale di **€ 37.869,44 (trentasettemila-ottocentosessantanove/44;**

d) - il saldo prezzo pari ad **€ 179.626,66 (centosettantanovemila-seicento-ventisei/66)** con IVA esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 143.028,57 (centoquarantatremilazero-ventotto/57)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale

differenza (presunta in € 36.598,09 (trenta-seimila-cinquecento-novantotto/09) mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

Articolo 6.

Per quanto non espressamente modificato con il presente atto le parti confermano la totale validità di quanto dichiarato e sottoscritto nell'atto del 04 aprile 2012 registrato in data 19 aprile 2012 al n° 851 serie III° presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino

Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

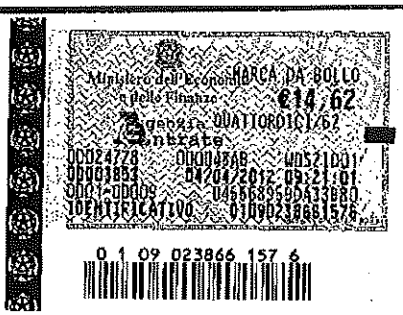
LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CARIEP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO IL 25 SET. 2013 al N. 1814 Serie 1T
ESATTI € [illegible]
(€ 168,00) DI CUI € [illegible] per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
25 SET 2013
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO



CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 04. del mese di Aprile, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

i sig.ri **ROMBAI SALUSTI Roberto** nato a Monterotondo Marittimo (GR) il 11/08/1969 e residente in Campiglia Marittima (LI) via Rossellini n° 2 stato civile libero codice fiscale RMBRRT69M11F612D di professione operaio e libero professionista e **TESI Sonia** nata a Piombino (LI) il 04/01/1968 residente a Campiglia Marittima (LI) in Via Rossellini n°2 di professione autista di autobus codice fiscale TSESNO68A44G687U denominati anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50013 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P. IVA: 01096540487

promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44

Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano secondo, contraddistinto dall'interno n°44 della scala G.

L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 38 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano secondo interno 44 scala G categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 rendita **euro 529,37 (cinquecento-ventinove/37) subalterno 721**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **28**, della superficie catastale di metri quadrati 24 (ventiquattro) circa, categoria C/06 rendita **euro 64,76 (sessantaquattro/76) subalterno 634**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/05/2012 al 01/05/2017.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 9.000,00 (novemila/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 750,00 (settecentocinquanta/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a partire dal mese di maggio 2012. Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.

Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.

Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Caselle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA - 01096540487

genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.
Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **188.000,00 (cento-ottantottomila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.520,00 (settemilacinquecentoventi/00)** IVA di legge sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.260,29 (ventitremila-duecentosessanta/29)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad € **930,42 (novecentotrenta/42)** IVA di legge sugli interessi;

così per un totale di € **219.710,71 (duecentodiciannovemila-settecentodieci/71) IVA compresa.**
Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.
Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:
a) - € **15.000,00 (quindicimila/00) oltre IVA** versate a titolo acconto prezzo, quanto ad **€ 5.000,00 (cinquemila/00)** oltre IVA di legge con assegno bancario non trasferibile n.066.15.55349-00 tratto sulla Banca MPS Montepaschi .alla firma del presente atto e quanto ad € **10.000,00 (diecimila/00)** oltre IVA di legge da versarsi entro la fine del mese di **agosto 2012;**
b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;
c) euro **45.000,00 (quarantacinquemila/00)** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **750,00 (settecento-cinquanta/00) oltre IVA di legge;**

CARFI Soc. Coop. a r.l.
loc. Cà Alessi via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

d) - il saldo prezzo pari ad **€ 157.310,71 (cento-cinquantasettemila-trecentodieci/71)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 141.178,13 (cento-quarantunomila-centosettantotto/13)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 16.132,58 (sedicimila-centotrentadue/58) compreso IVA di legge** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.

Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.

Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.

Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° **431** intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.

Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.

La parte promissaria acquirente da atto di accettare:

a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.

b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquitente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**

Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Gabelle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)

Articolo 8
Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.

Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:

ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.

La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.

Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla

CAREP Soc. Coop. a.r.l.
loc. Caselle via San Quirico, 190
50013 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il 30 Maggio 2017.
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;
Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.
Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.
Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

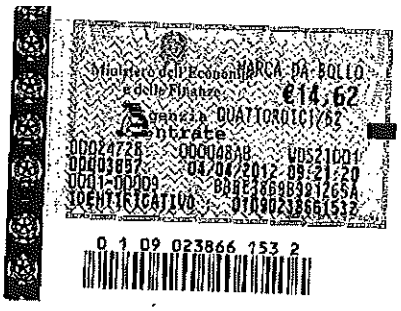
Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno.

CAREP Soc. Coop.a.r.l.
Fr. Capalle via San Quirico, 240
50010 CAPALLE BAGNO (FI)
C.F. e p. IVA 01096540487



Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di non aver fruito della intermediazione di nessuna Agenzia di Intermediazione Immobiliare, e si farà carico di tutte le spese che eventuali Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla

normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.
I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.
I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

CAREI Soc. Coop. a.r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

3) Durata

4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali

5) Spese registrazione contratto

6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora

7) Vendita dell'immobile a corpo

10) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo

16) Risoluzione; penale e rilascio immobile

17) Cessione del contratto

18) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita

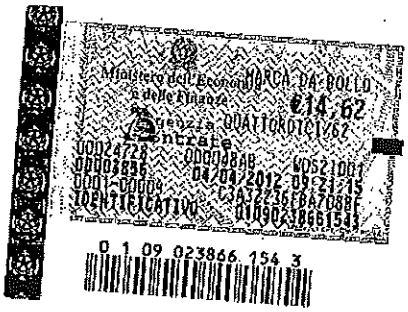
19) Foro competente

20) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

CARDOS Soc. Coop a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
50010 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima
Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 721

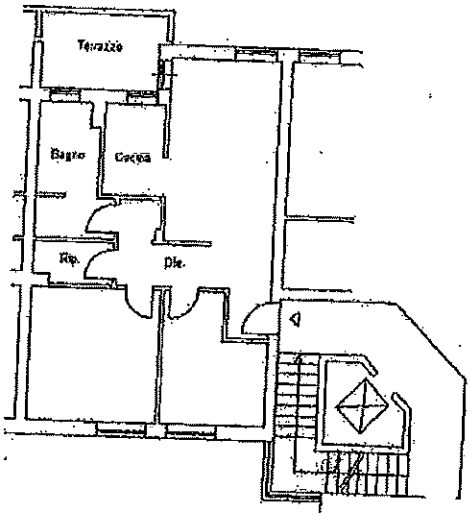
Compilata da:
Tamburini Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno N. 869

a n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€ 1,81
UNO/81
00024728 00004858 W0521D01
00003881 04/04/2012 09:22:43
0001-00005 F9D5891315F6177F6
IDENTIFICATIVO: 01890238661496
0 1 09 023866 149 6

PIANO SECONDO
h=2,70



N

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico 290
50018 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e p. IVA: 01096540487

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u.in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 634

Compilata da:
Tamburini Andrea

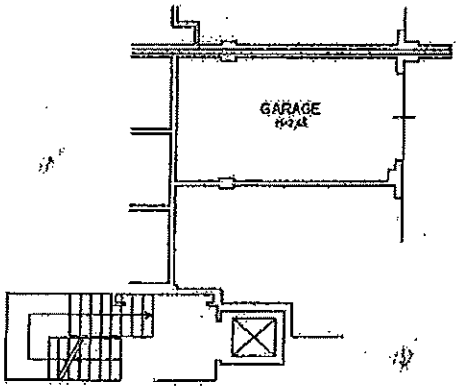
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno N. 869

n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A

PIANO TERRENO



N

CAREP Soc. Coop. a r.l.
loc. Capalle via San Quirico, 290
57021 CAMPI BISENZIO (FI)
C.F. e P.IVA: 04965040487

TAMBURINI ANDREA
GEOMETRA
PROVINCIALE
LIVORNO

ATTO A CORREZIONE
CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che in data 04 aprile 2012 è stato stipulato contratto di locazione con patto di futura vendita registrato in data 19 aprile 2012 al n° 851 serie III° presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino tra:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 01096540487 in persona del Signor **Andrea Venturi** nato il 13/12/1961 a Prato (PO) residente a Prato Via Molino del Ginori , 23 P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita"***;

e:

i sig.ri **ROMBAI SALUSTI Roberto** nato a Monterotondo Marittimo (GR) il 11/08/1969 e residente in Campiglia Marittima (LI) via Rossellini n° 2 stato civile libero codice fiscale RMBRRT69M11F612D di professione operaio e libero professionista e **TESI Sonia** nata a Piombino (LI) il 04/01/1968 residente a Campiglia Marittima (LI) in Via Rossellini n°2 di professione autista di autobus codice fiscale TSESNO68A44G687U denominati anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2013 il giorno 29 del mese di Luglio, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

si conviene e si stipula quanto segue:

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Articolo 1
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/05/2012 al 01/05/2017.

Articolo 2
Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 7.200,00 (settemiladuecento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 600,00 (seicento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 4.

Articolo 3
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 4
Prezzo

Il prezzo della vendita come già convenuto nel contratto di locazione con patto di futura vendita di cui sopra, è composto dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **188.000,00 (cento-ottantottomila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.520,00 (settemilacinquecentoventi/00)** IVA di legge sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.260,29 (ventitremila-duecentosessanta/29)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 930,42 (novecentotrenta/42)** IVA di legge sugli interessi;

così per un totale di **€ 219.710,71 (duecentodiciannovemila-settecentodieci/71) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) **€ 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA di legge** a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo versate mediante assegno bancario della Banca MPS filiale di Piombino n° 0661555349-00 di **€ 5.200,00 (cinquemila-duecento/00) in data 02 Aprile 2012**, quanto ad € **3.000,00 (tremila/00)** mediante bonifico bancario del 20/09/2012 ed **€ 2.000,00 (duemila/00)** mediante bonifico bancario 13/11/2012; quanto ad **€ 7.150,00 (settemila-centocinquanta/00) oltre IVA (per € 270,00)** sono stati corrisposti a titolo di conto prezzo in varie rate mensili, n. 9 rate da € 750,00 oltre IVA e una rata da € 400,00 IVA esclusa;

b) l'importo di IVA ad oggi non corrisposto pari ad **€ 216,00 (duecento-sedici/00)** sarà versato entro il **15/07/2013;**

c) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra, **l'importo di € 585,75 (cinquecento-ottantacinque/75)** relativo alle fatture n. 179 e n. 180 del 31/12/2012 (rimborso IMU già maturata) sarà versato entro il **15/09/2013;**

d) **€ 30.000,00 (trentamila/00)** corrispondenti a numero 50 (cinquanta) rate mensili di importo pari a euro **600,00 (seicento/00) oltre IVA di legge;**

e) il saldo prezzo pari ad **€ 170.674,71 (cento-settantamila-seicento-settantaquattro/71)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **€ 141.178,13 (cento-quarantunomila-centosettantotto/13)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 29.496,58 (ventinovemila-quattrocento-novantasei/58) compreso IVA di legge** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

Articolo 5

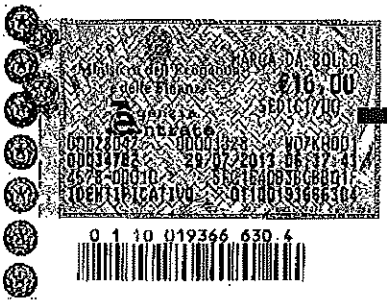
Per quanto non espressamente modificato con il presente atto le parti confermano la totale validità di quanto dichiarato e sottoscritto nell'atto del 04 aprile 2012 registrato in data 19 aprile 2012 al n° 851 serie III° presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Piombino

Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO 30 LUG. 2013 al N. 1106 Serie 1T
ESATTI €
(€ 0,00) DI CUI € per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
30 LUG 2013
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2013 il giorno 06... del mese di novembre, in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Andrea Venturi** nato il 13/12/1961 a Prato (PO) residente a Prato Via Molino del Ginori , 23 P.E.C. carep@per.uipservizi.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

e dall'altra parte:

sig. **SUIU Constantin** nato il 23/06/1969 a Suceava (Romania) e residente a Campiglia Marittima (LI) in via Dell'Unità, 23, professione muratore C.F.: SUICST69H23Z129A coniugato in regime di comunione dei beni con **SUIU Maricica** nata il 30/06/1970 a Suceava (Romania) C.F.: SUIMCC70H70Z129E denominati anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

SUIU MARICA

SUIU CTIN

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44

Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a comune del piano terzo, contraddistinto dall'interno n°70 della scala H.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 40 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano terzo interno **70** scala H categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 superficie catastale 79 rendita euro 529,37 (cinquecentoventinove/37) **subalterno** 744
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° **39** categoria C/6 classe 07, della superficie catastale di metri quadrati 25 (venticinque) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 623**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2
Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3
Durata

Il contratto ha durata, dal 01/01/2014 al 31/12/2018.

Articolo 4
Canone

Il canone di locazione è stabilito in € 7.200,00 **(settemiladuecento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 600,00 (seicento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal mese di gennaio 2014. **Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie) a partire dalla data del presente atto,** le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali, dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6.
Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5
Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6
Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni.
Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

- quanto ad euro **189.000,00 (cento-ottantanovemila/00)** prezzo base;
- quanto ad euro **7.560,00 (settemilacinquecentosessanta/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad euro **23.134,79 (ventitremilacentotrentaquattro/79)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione e fino al rogito di vendita;.
- quanto ad **€ 925,39 (novecentoventicinque/39)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 220.620,00 (duecentoventimila-seicentoventi/00) IVA di legge compresa.**
Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di evalidità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.
Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.
Il conduttore è autorizzato ad eseguire i seguenti lavori: fornitura e posa del rivestimento zona K; realizzazione doccia nello spazio antibagno completo di rubinetteria.
Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:
a) - **€ 9.360,00 (novemilatrecentosessanta/00) compreso IVA** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto con bonifico bancario del 06/11/2013
sulla Banca CR...FIRENZE.... filiale di VENTIMIGLIA alla firma del presente atto;
b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;
c) - euro **37.440,00 (trenta-settemila-quattrocentoquaranta/00) compreso IVA** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a euro **624,00 (seicentoventiquattro/00) IVA compresa** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito;
e) - il saldo prezzo pari ad **€ 173.820,18 (cento-settantremila-ottocento-venti/18)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **euro 139.361,17 (cento-trentanovemila-trecentosessantuno/17)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 34.459,01 (trenta-quattromila-quattrocento-cinquantanove/01) compreso IVA** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.
L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.

C/A R E P
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa.
Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.
Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso **Chianti Banca IBAN IT 14 E 0867321400040000083532**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.
Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7
Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.
La parte promissaria acquirente da atto di accettare:
a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.
b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia.**
Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.

Articolo 8
Garanzie

Il conduttore promittente acquirente, si impegna a sottoscrivere fideiussione di **€ 10.200,00 (diecimiladuecento/00)** a semplice richiesta di durata pari a quella del contratto, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a garanzia delle obbligazioni assunte, relativamente al pagamento mensile di **€ 600,00 (seicento/00)** per un importo complessivo di **€ 7.200,00 (settemiladuecento/00)** oltre spese legali forfettariamente concordate in **€ 3.000,00 (tremila)**. Il costo di detta polizza è a carico del conduttore promittente acquirente.
Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904

SOCIETÀ CARE SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1T a favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita.
Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:
ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9
Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei seguenti titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10
Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11
Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **31 Dicembre 2018.**
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura ptivata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12
Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

TERMOIDRAULICA s.n.c. con sede in Via della Monaca, 12/C in Campiglia Marittima Frazione Venturina n° di telefono 0565/851785 in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;
Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 13
Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.
Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14
Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15
Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.
Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16
IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17
Risoluzione

Qualora il conduttore promittente acquirente non esegua il pagamento di 3 (tre) mensilità anche non consecutive previste all'art. 4, il locatore promittente la vendita potrà richiedere la risoluzione del contratto e escutere la garanzia rilasciata (vedi art.8). Nell'ipotesi di inadempimento degli alt obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18
Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20
Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno.

Articolo 21
Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza;
- le spese per allacciamento utenze domestiche; per le richieste contatori; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di aver fruito della intermediazione dello Studio Venturina sas di Zanaboni Krzysztof&C Via Indipendenza 217 Venturina (LI) 57021 P.I. 01412570499 e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali altre Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente

Articolo 22
Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23
Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24
Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.

I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.

Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.

Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate.

I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.

L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.

In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.

Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà

CAREP SOC. COOP. a R.L. Presidente

considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

SOTU MARICCA

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP Soc. COOP. a r.l. Il Presidente

SCIUCATI

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti articoli:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo
10) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
16) Risoluzione; penale e rilascio immobile
17) Cessione del contratto
18) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
19) Foro competente
20) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

SOTU MARICCA SCIUCATI

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREP Soc. COOP. a r.l. Il Presidente

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. dal

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 744

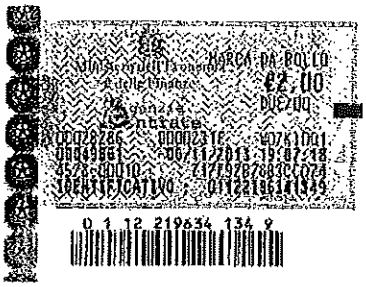
Compilata da:
Tamburini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

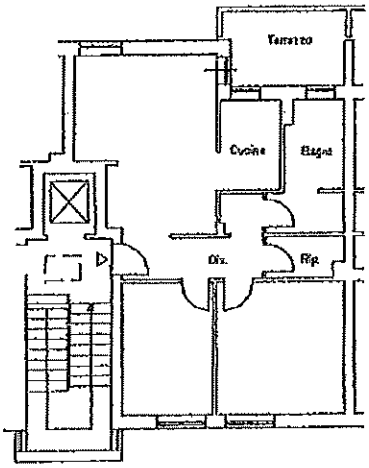
Prov. Livorno N. 869

1 Scala 1:200

ALLEGATO A



PIANO TERZO
h=2,70



CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Scala C-Tn
Sub MARRONE

N

GEOM. TAMBURINI ANDREA
COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
LIVORNO

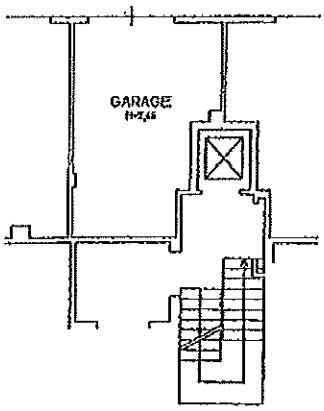
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tamburini Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 60	
Particella: 1348	
Subalterno: 623	Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1:200

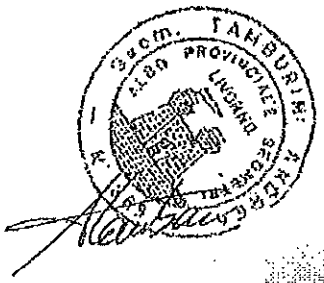
ALLEGATO A

PIANO TERRENO



CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente

Sulu C7th
Sulu MARICCA



AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO

REGISTRATO il 21 FEB 2014 al N. 371 Serie 1T

ESATTI € [illegible]

(€ 362,00 oltre € 200,00) per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Abba Riccardo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI LIVORNO
21 FEB 2014
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA

PREMESSO

I) che con atto di compravendita Notaio Dr. Mauro Cristiani in data 11.12.2008, repertorio n° 9622, registrato a Piombino il 18.12.2008 al n° 4582 e trascritto presso i RR.II. di Volterra in data 19/12/08 al n. Reg. Part 7280 e Generale 11406, la CAREP Soc. Coop.r.l. con sede a Campi Bisenzio (FI) località Capalle via San Quirico, 290 acquistava dal Comune di Campiglia Marittima con il quale ha ottenuto il diritto di superficie su un terreno sito in Venturina zona PEEP ex-campo di aviazione indicato come **LOTTO 2**, da utilizzarsi per la costruzione di complessivi n° 75 alloggi di edilizia privata tipo linea;

II) che per lo sfruttamento della descritta consistenza il Comune di Campiglia Marittima (LI) in **data 07.01.2009, Protocollo n° 524,** ha rilasciato alla CAREP Soc. Coop.r.l. regolare permesso di costruire **n° P/09/00001** per la realizzazione di un complesso edilizio costituito da n° 4 piani fuori terra destinati ad uso residenziale, composti da 75 U.I.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, l'anno 2012 il giorno 05.. del mese di DICEMBRE....., in Campiglia M.ma (LI) via E. Cerrini, 82/A

da una parte:

CAREP s.c.r.l. con sede in Campi Bisenzio Via San Quirico 290 C.F. e P.iva 01096540487 in persona del Signor **Armando Nardiello** nato il 28/10/1965 a Valsolda (CO) residente a Cerreto Guidi Stabbia Via G. Di Vittorio 4/B, P.E.C. carep@legalmail.it al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale e da verbale del consiglio di amministrazione di seguito denominato anche ***"Locatore e contestuale promittente la vendita";***

e dall'altra parte:

sig.ra **Giulia VALENTI** nata a Piombino (LI) il 21/07/1989 e residente in Campiglia Marittima via Indipendenza n° 289 stato civile libero codice fiscale VLNGLI89L61G687N denominata anche ***"Conduttore e contestuale promittente acquirente"***,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

Il locatore e parte promittente la vendita concede in locazione con patto di futura vendita e contestualmente si impegna a vendere al conduttore e parte promittente acquirente, il quale accetta in locazione e promette e si impegna ad acquistare, il diritto di superficie sui seguenti beni, così come visti, piaciuti ed accettati nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi attualmente si trovano:

- **Appartamento per civile abitazione** posto al piano terzo di un edificio condominiale di maggior consistenza e dimensioni, ubicato in Comune di Campiglia Marittima Via Anna Magnani n° 26-44

Precisamente l'appartamento che si incontra sbarcando dalle scale sul ballatoio a

Giulia Valenti

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

comune del piano terzo, contraddistinto dall'interno n° 71 della scala H.
L'unità immobiliare di cui al presente contratto risulta così individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima **foglio di mappa 60, particella 1348,** Via Anna Magnani 40 e così composta:

- Quanto all'appartamento Piano terzo interno 71 scala I categoria A/2, classe 02 consistenza vani 5 rendita euro 529,37 (cinquecento-ventinove/37) **subalterno 743.**
- Quanto al garage assegnato al piano terra contraddistinto dal n° 37, della superficie catastale di metri quadrati 24 (ventiquattro) circa, rendita euro 67,71 (sessantasette/71) **subalterno 625.**

Per una migliore identificazione del complesso immobiliare innanzi descritto si allega al presente atto sotto la lettera **"A"** planimetrie delle unità immobiliari.

Articolo 2 - Titolo di Provenienza

L'area (su cui è stato edificato il complesso di cui i beni promessi in vendita sono parte) è pervenuta al locatore promittente la vendita con atto citato in premessa del 11 Dicembre 2008.

Articolo 3 - Durata

Il contratto ha durata, dal **01/01/2013** al **31/12/2017.**

Articolo 4 - Canone

Il canone di locazione è stabilito in **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)** annue, oltre IVA di legge, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate pari a **€ 700,00 (settecento/00)** oltre IVA di legge; il versamento dovrà avvenire entro il giorno 20 (venti) di ogni mese a partire dal mese di **GENNAIO 2013.** Sono a carico del conduttore promittente acquirente tutte le spese condominiali nessuna esclusa (ordinarie e straordinarie), le spese delle utenze e della tariffa per igiene ambientale. Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani all'amministratore protempore del condominio.
Il rimborso dell'IMU e dei periodici interessi passivi sul mutuo, costituendo una componente del prezzo di vendita delle unità immobiliari, è disciplinato al successivo articolo 6. Il locatore promittente la vendita è esonerato dal conduttore promittente acquirente da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi conviventi potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere. Parimenti il locatore promittente la vendita è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale interruzione dei servizi concernenti l'erogazione di acqua, gas, energia elettrica e per la mancata fornitura dei servizi condominiali, da qualsiasi causa dipendenti.

Articolo 5 - Spese

Tutte le spese relative alla registrazione del contratto, compresi i bolli, saranno a carico del conduttore promittente acquirente.

Articolo 6 - Prezzo

Come già precisato all'articolo 1 contestualmente alla locazione il locatore promittente la vendita si obbliga a vendere al conduttore promittente acquirente, che si obbliga ad acquistare, il diritto di superficie sulle unità immobiliari sopra descritte.
Nella futura vendita sarà ricompresa la quota millesimale sulle parti comuni. Il prezzo della vendita è convenuto d'accordo tra le parti dalla somma dei seguenti addendi:

CARE
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

- quanto ad euro **190.000,00 (centonovantamila/00)** prezzo base, che comprende anche i seguenti lavori e spese:
  - ⇒ la fornitura e posa di piatto doccia nell'antibagno con relativa rubinetteria e rivestimento;
  - ⇒ nella cucina lo spostamento degli attacchi del lavello sotto la finestra;
  - ⇒ Sono poi compresi: il contributo per le spese relative alla predisposizione del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali (di cui viene data copia alla stipula del presente atto), limitatamente si intende alla quota gravante sulla suddetta consistenza; le spese per allacciamento utenze domestiche; le spese relative all'accampionamento della consistenza promessa in vendita, si intende limitatamente alla quota gravante su questa; le spese per la relazione tecnica nonché per la documentazione catastale necessaria per la stipula del rogito notarile definitivo;
- quanto ad **€ 7.600,00 (settemilaseicento/00)** IVA sul prezzo base;
- quanto ad **€ 23.134,79 (ventitremila-centotrentaquattro/79)** rimborso forfettario interessi che il locatore promittente la vendita sosterrà in relazione alle unità immobiliari in oggetto per tutto il periodo della locazione;
- quanto ad **€ 925,39 (novecentoventicinque/39)** IVA sugli interessi;

così per un totale di **€ 221.660,18 (duecento-ventunomila-seicento-sessanta/18) IVA compresa.**

Alla somma così risultante dovranno essere aggiunti e faranno parte del prezzo di vendita il rimborso dell'IMU, oltre IVA, gravanti sugli immobili nel periodo di validità del presente atto. La fattura da parte del locatore promittente la vendita dovrà essere emessa entro il mese successivo a quello in cui è noto l'ammontare dell'IMU dovuta e cioè sulla base della vigente normativa entro il 16 Luglio di ogni anno.

Il pagamento da parte del conduttore promittente acquirente dovrà essere effettuato per un 50% entro i successivi 30 giorni e per il residuo a saldo entro il successivo 31 Dicembre.

Il prezzo complessivo di cui sopra sarà corrisposto dal locatore promittente acquirente come segue:

a) - **€ 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA di legge** versate a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo con assegno ~~bancario~~ CIRCOLARE n. 52-0459177 12 emesso ~~tratto~~ dalla Banca ..BCC..... filiale di .VENTURINA..... alla firma del presente atto;

b) l'intero importo dell'IMU, oltre IVA, maturato nel corso di validità dell'atto che il locatore promittente la vendita avrà pagato nei modi e termini di cui sopra;

c) euro **42.000,00 (quarantaduemila/00) oltre IVA di legge** corrispondenti a numero 60 (sessanta) rate mensili di importo pari a **€ 700,00 (settecento/00)** cadauna, corrispondenti al canone sopra pattuito sul prezzo base;

d) il saldo prezzo pari ad **€ 167.580,18 (centosessantasettemila-cinquecento-ttanta/18)** esclusa l'IMU sarà corrisposto contestualmente alla data di stipula dell'atto definitivo di vendita mediante accollo del residuo debito del mutuo (presunto in **€ 139.361,17 (centotrentanovemilatrecentosessantuno/17)** in essere a tale data sulle unità immobiliari in oggetto e per la eventuale differenza (presunta in **€ 28.219,01 (ventottomiladuecentodiciannove/01) IVA di legge compresa** mediante pagamento a mezzo assegno bancario/circolare.

L'accollo della quota di mutuo è a insindacabile giudizio della Banca per cui il promittente venditore non assume alcun obbligo nei confronti del promittente acquirente in relazione all'accoglimento dell'accollo.

Carlo Lobetti

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

Qualora la banca negasse l'accollo il promittente acquirente dovrà saldare il prezzo o con mezzi propri o dovrà ricorrere ad altro finanziamento a propria cura e spesa. Il promittente la vendita si impegna a pagare le rate del mutuo dalla firma del presente atto alla data del rogito.

Tutti i pagamenti che la parte conduttrice promittente acquirente si è come sopra impegnata ad effettuare dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario a favore del conto corrente n° 431 intestato alla parte promittente la vendita (locatore) presso la **Banca Popolare di Milano** Filiale di Prato **IBAN IT 68 J 05584 21500 000000000431**, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla parte promittente alienante.

Saranno inoltre a carico del conduttore promittente acquirente le spese e tasse per l'atto notarile, le spese per la relazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto notarile. Il conduttore promittente acquirente è obbligato al pagamento delle somme indicate nel presente articolo alle scadenze ivi previste e in caso di sua mora decorreranno dal giorno successivo ad ogni singola scadenza gli interessi di mora calcolati sulla base al TUR aumentato di 3 punti.

Articolo 7 - Patti

Le suddette unità immobiliari vengono promesse in vendita a corpo ai sensi dell'art. 1538, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere e vacue da cose e persone, con annessi e connessi, affissi e infissi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù inerenti, parti in comune, proprietà e con quanto altro alle unità immobiliari stesse si riferisce, niente escluso o eccettuato.

La parte promissaria acquirente da atto di accettare:

a) che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono realizzate su aree concesse in diritto di superficie giusto quanto citato al punto I delle premesse e che tale concessione ha validità di 99 anni ed è rinnovabile.

b) che le condizioni regolanti l'uso, la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono quelle contenute nel Regolamento del Comune di Campiglia Marittima per la cessione e la concessione delle aree PEEP facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegato, e depositato agli atti del Comune di Campiglia Marittima, **che la parte promissoria acquirente dichiara di ben conoscere per averne avuto copia. Non trovano peraltro applicazione al presente atto gli art. 14, 16, e 17 del Regolamento sopraccitato. Ai fini del presente atto nulla rilevano gli art. 19 bis, 19 ter, 19 quater, 20 bis, 21 bis e 21 ter del Regolamento medesimo.**

Articolo 8 - Garanzie

Il locatore promittente la vendita dichiara che le unità immobiliari promesse in vendita sono di sua assoluta ed esclusiva piena proprietà, libere da censi, livelli, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, e da qualsiasi onere in genere che possa diminuirne la disponibilità e commerciabilità e presta ampia garanzia in ogni caso di evizione e molestia, salvo l'ipoteca che risulta iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Volterra al n. 1904 del 26 Novembre 2009 in rettifica del n. 1639 del 16 Ottobre 2009, in forza di atto ricevuto dal Notaio Dr Mauro Cristiani, Notaio in Venturina, in data 15 Ottobre 2009, repertorio n. 10.428/4.974 registrato a Piombino il 15 Ottobre 2009 al n. 3265 serie 1Ta favore della Banca Popolare di Milano S.p.a. e contro il locatore promittente la vendita. Resta fermo l'obbligo della parte promittente alienante di provvedere:

ad ottenere, a proprie cure e spese, anteriormente o contestualmente alla stipula del

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

contratto notarile definitivo, il frazionamento della detta ipoteca al fine di procedere in sede di vendita all'accollo di quota di detto mutuo a carico della parte promissaria acquirente. In tal caso la parte promittente acquirente potrà, fatta salva l'accettazione dell'istituto mutuante, accollarsi pro-quota detto mutuo, e saranno a carico pro-quota della parte acquirente tutti gli oneri connessi.
La parte promittente alienante, infine, presta espressa, essenziale garanzia circa la piena conformità sia della consistenza alienata che del complesso di cui essa è parte al suindicato provvedimento edilizio legittimante la costruzione e comunque ad ogni altra prescrizione e norma del diritto edilizio. In particolare la parte promittente alienante garantisce l'esatto adempimento di tutti gli oneri contributivi relativi al citato provvedimento edilizio.

Articolo 9 - Titolo abilitativo alla costruzione

In conformità al disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301) il locatore promittente la vendita dichiara che la costruzione del fabbricato, di cui il bene oggetto del presente atto è parte, è stata eseguita sotto l'osservanza delle norme di legge, in virtù dei titoli abilitativi tutti rilasciati dal Comune di Campiglia Marittima;

Articolo 10 - Documentazione

Il locatore promittente la vendita si impegna a presentare la relativa documentazione necessaria per il rogito al Notaio rogante l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima della stipula dello stesso.

Articolo 11 - Effetti

Gli effetti economici avranno decorrenza dalla data odierna con l'immissione nel possesso e con la redazione di apposito verbale di consegna dell'immobile.
Gli effetti giuridici della trasmissione della proprietà avranno decorrenza dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.
La stipula dell'atto definitivo di compravendita dovrà inderogabilmente avvenire entro il **31/12/2017.**
Il locatore promittente la vendita invierà al conduttore promittente acquirente una comunicazione contenente l'invito a stipulare l'atto definitivo almeno 15 (quindici) giorni prima del termine finale previsto nel precedente capoverso.
L'atto definitivo sarà stipulato nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico dal Notaio individuato dal locatore promittente la vendita.

Articolo 12 - Normativa in materia di sicurezza degli impianti

Le parti prendono atto che sussiste:
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciato dalla ditta TERMOIDRAULICA s.n.c. in data 16/09/2011;
- la dichiarazione di conformità impianto gas metano, comunque già predisposta, sarà consegnata dagli uffici della ditta realizzatrice (TERMOIDRAULICA s.n.c. di Ambrosino e Camerini sita in Venturina via della Monaca n° 12/C telefono 0565.851785) al momento della richiesta dell'ente erogatore del gas per la posa a dimora del contatore.
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta NUOVA GIANNELLI ELETTROTECNICA S.r.l. in data 19/09/2011;
Tali attestazioni sono rilasciate in copia al conduttore promittente acquirente.

Gilda Lubatti

CAREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Narciello)

Articolo 13 - Attestato di certificazione energetica

Le parti prendono atto che sussiste:
- attestato di certificazione energetica dell'immobile in classe B ai sensi dell'art. 23 bis. Comma 5, della L.R. 39/2005 e successive modificazioni.

Tale attestazione è rilasciata in copia al conduttore promittente acquirente.

Articolo 14 - Regime patrimoniale

Il conduttore promittente acquirente si obbliga a produrre al Notaio rogante, almeno 15 (quindici) giorni antecedenti la data fissata per la stipula del contratto definitivo di vendita, l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune ovvero certificato attestante lo stato civile libero.

Articolo 15 - Trattamento tributario

Il conduttore promittente acquirente dichiara che intende destinare l'appartamento oggetto del presente atto ad abitazione principale propria e dei familiari.

Il conduttore promittente acquirente chiede di fruire del trattamento tributario previsto dal n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 concernente il trattamento tributario per i trasferimenti aventi per oggetto immobili destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ricorrendo le condizioni di cui alla Nota 2-bis all'art 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR n. 131 del 26 aprile 1986.

Articolo 16 - IVA

Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto ad I.V.A. in quanto il locatore promittente la vendita è l'impresa costruttrice delle unità immobiliari in oggetto.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2, n. 2 DPR 633/1972 e dell'art. 6, comma 1, DPR 633/1972 il contratto di locazione con patto di futura vendita è da equiparare, ai fini fiscali, ad un atto di cessione di beni ed il momento impositivo ai fini I.V.A. è la data di stipula del presente contratto, ad eccezione degli elementi di prezzo ad oggi non noti (importo del riaddebito degli interessi passivi su mutuo e dell'Imu) relativamente ai quali il locatore promittente la vendita andrà ad emettere fattura entro il mese successivo a quello in cui tali elementi saranno noti.

Articolo 17 - Risoluzione

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti con il presente atto da parte del conduttore promittente acquirente il presente contratto si intenderà risolto ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore promittente acquirente stesso, con il diritto del locatore promittente la vendita di trattenere tutte le somme già versate, a titolo di particolare penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno subito. In tale ipotesi il conduttore promittente acquirente dovrà altresì immediatamente rilasciare i beni oggetto del contratto nella piena disponibilità del locatore promittente venditore liberi di persone e cose nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per il diligente uso degli stessi. In caso contrario dovrà pagare una penale giornaliera di euro 100,00 (cento/00).

Articolo 18 - Cessione del contratto

Il conduttore promittente acquirente non può cedere a terzi il presente contratto e i diritti e gli obblighi che ne derivano senza il preventivo consenso scritto del locatore

Giulia Lobaci

CARIP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

promittente la vendita, il quale sarà tenuto a concederlo nell'ipotesi il cedente resti garante all'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto verso il contraente ceduto.

Articolo 19

Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle disposizioni in materia di compravendita previste dal Codice Civile in quanto il rapporto di locazione qui previsto è da ritenersi strumentale al perfezionamento della compravendita.

Articolo 20 - Foro

Per ogni eventuale controversia sarà esclusivamente competente il foro di Livorno

Articolo 21 - Spese

Resteranno a carico del conduttore promittente acquirente le seguenti spese:

- le spese dell'atto di compravendita definitivo, incluse le tasse e le imposte;
- per le richieste contatori;
- il rimborso pro quota delle spese tutte sostenute dalla parte locatrice promittente la vendita per la stipula del finanziamento bancario, ove mai quota dello stesso sia accollato dalla parte promissaria acquirente.

La parte conduttrice acquirente dichiara di non aver fruito della intermediazione di nessuna **Agenzia Immobiliare** e si farà carico altresì di tutte le spese che eventuali altre Agenzie di Intermediazione Immobiliare dovessero richiedere comprese quelle di spettanza alla parte locatrice alienante.

Articolo 22 - Varianti al progetto originario

Sin d'ora è riconosciuta alla parte conduttrice promittente acquirente la facoltà di chiedere per iscritto varianti alle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto del presente contratto purché approvate dalla direzione dei lavori ed autorizzate dalla competente autorità; si intende che le spese tutte connesse a tali varianti dovranno essere concordate con la parte locatrice alienante e resteranno a carico della parte conduttrice acquirente. La parte locatrice alienante si riserva di non accettare le suddette richieste di varianti pervenute alla parte promittente alienante, ove queste, ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori, possano alterare la struttura, l'estetica o la conformità urbanistica del fabbricato. Le parti dichiarano e riconoscono che tali pattuizioni sono state oggetto di trattativa individuale ai sensi dell'art. 1469ter C.C..

Articolo 23 - Forma convenzionale

Qualsiasi patto che modifichi e/o integri il presente contratto dovrà essere formato per iscritto a pena di nullità.

Articolo 24 - Privacy e trattamento dei dati personali

Il locatore promittente la vendita tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30.06.2003, n. 196.

I dati personali anagrafici e fiscali del conduttore promittente acquirente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dal locatore promittente la vendita vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire un'efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura

Giulia Lobianchi

CARREP SOC. COOP. a R.L. Il Presidente (Armando Nardiello)

necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto.
Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali è il locatore promittente la vendita, alla quale il conduttore promittente acquirente potrà indirizzare a mezzo raccomandata presso la sede in Campi Bisenzio, via San Quirico, 290, ogni richiesta.
Il locatore promittente la vendita si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmessi dal conduttore promittente acquirente e di non rivelarli a persone non autorizzate, né a usarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'Autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità.
L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente il locatore promittente la vendita.
In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura.
Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) del locatore promittente la vendita (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali, ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuito al locatore promittente la vendita responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.
Letto, approvato e sottoscritto.
CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE
Giulio Lobbati

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA
CARE
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

A norma e a tutti gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto di locazione con patto di futura vendita, con particolare riferimento ai seguenti art.:
3) Durata
4) Canone; spese a carico del conduttore; esonero del locatore da responsabilità per danni, per interruzione utenze e per mancata fornitura servizi condominiali
5) Spese registrazione contratto
6) Prezzo della compravendita; modalità di pagamento; addebito al conduttore promittente acquirente dei periodici interessi passivi su mutuo e imposta ICI; spese a carico del conduttore promittente acquirente; interessi di mora
7) Vendita dell'immobile a corpo

Giulio Lobbati

11) Decorrenza effetti economici; Decorrenza effetti giuridici; termini e modalità di stipula dell'atto definitivo
17) Risoluzione; penale e rilascio immobile
18) Cessione del contratto
19) Riferimento alle disposizioni in materia di compravendita
20) Foro competente
21) Spese

CONDUTTORE E PROMITTENTE ACQUIRENTE

Giulia Lotti

LOCATORE E PROMITTENTE LA VENDITA

CAREF
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardini)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima

Via Federico Fellini civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 1348
Subalterno: 743

Compilata da:
Tamburini Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

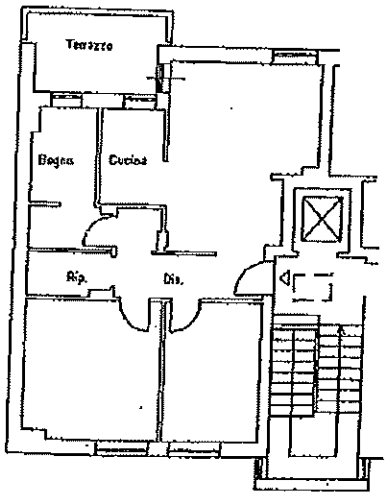
Prov. Livorno N. 869

Scheda n. 1 Scala 1: 200

ALLEGATO A

CAREP
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

PIANO TERZO
h=2,70



N

TAMBURINI ANDREA
COLLEGIO GEOMETRI
LIVORNO

Giulia Labanti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglia Marittima	
Via Federico Fellini	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 1348 Subalterno: 625	Compilata da: Tamburini Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 869

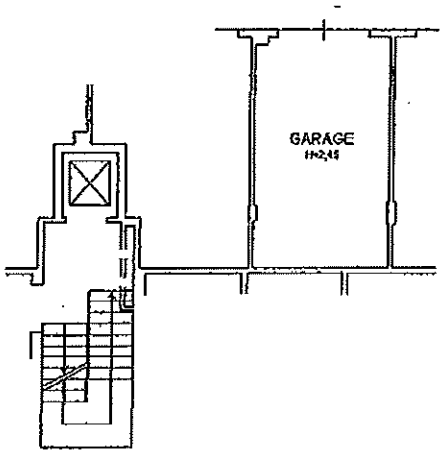
Scheda n. 1 Scala 1:200

MARCA DA BOLLO
€1,81
UNO/81
Entrate
D 1 11 010393 494 9

ALLEGATO A

CARE
SOC. COOP. a R.L.
Il Presidente
(Armando Nardiello)

PIANO TERRENO



N

Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Livorno
Dott. Arch. Tamburini Andrea
Sezione A

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI PIOMBINO
REGISTRATO il 19 D.I.C. 2012 al N. 2677 serie 1T
ESATTI €
(€ 356,00) DI CUI € per trascrizione.

OPERATORE TRIBUTARIO
Ibba Riccardo