

Esente da bollo ai sensi art.66 Legge 29.10.1993 n.427

Repertorio n.87306

Raccolta n.20391

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI CON CESSIONE DI AREE.**

Repubblica Italiana

L'anno duemilanove, il giorno tre, del mese di Dicembre, in Bergamo, nel mio studio in Via Zambianchi n.1. Davanti a me dottor GIOVANNI MARASA' Notaio residente in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo, sono presenti:

- "**COMUNE DI BERGAMO**", con sede in Bergamo, Piazza Matteotti n.27, Codice Fiscale 80034840167

per conto ed in rappresentanza del quale al presente atto interviene e stipula: Casanova Arch. Massimo, nato a Monza il 31/08/1956 (trentuno agosto millenovecentocinquantasei), domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Bergamo,

Carta di identità n.AM 8380146, rilasciata dal Comune di Bergamo in data 26.04,2006;

nella sua qualità di Dirigente del Comune medesimo, tale nominato con Decreto Sindacale n.133 e n.U0038740 di P.G. del 4 maggio 2007, allegato in copia conforme all'originale sotto la lettera "A" all'atto in data 26 marzo 2008 n.85953 di mio rep., registrato a Bergamo il 28 marzo 2008 al n.5609 S.1T., autorizzato a quanto infra in forza del disposto del T.U.E.L. n.267 del 18.8.2000, dello Statuto Comunale, del Regolamento sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei servizi nonché in forza di determina in data 9 ottobre 2009 n.2267 Reg.Determinazioni - n.361 Reg. Direzione, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

nel seguito del presente atto denominato anche "**Comune**";

- "**COOPERATIVA EDILIZIA ACLI CASA SOC. COOP.**", con sede in Bergamo, via S.Bernardino n.59, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo con il Codice Fiscale 00460430168, REA n.BG-131680, iscritta all'albo delle società cooperative a mutualità prevalente, sez. cooperative edilizie di abitazione, con il n.A106904

per conto ed in rappresentanza della quale, al presente atto, interviene e stipula, il signor:

**Cattaneo Giuseppe**, nato a Ciserano il 13 aprile 1954, domiciliato per la carica presso la sede della suddetta società';

Carta di identità n.AN 2397262, rilasciata dal Comune di Ciserano in data 07.08.2006;

nella sua dichiarata qualità di Presidente della società' medesima, a quanto infra autorizzato in forza di statuto e di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 30.11.2009 che per estratto autentico in data odierna n.87304 di mio rep. si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Personale della cui identità personale io Notaio sono certo, le quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

**PRIMO LUOGO**

**ARTICOLO 1)**

La società' "**COOPERATIVA EDILIZIA ACLI CASA SOC. COOP.**" con sede in Bergamo, via S. Bernardino n.59, di seguito definita "Cooperativa Venditrice", come sopra rappresentata, vende e trasferisce in piena, libera ed assoluta proprietà al **COMUNE DI BERGAMO**, che, come sopra rappresentato, acquista, le aree di seguito descritte e ricomprese nel Piano di Zona 167, facenti parte del comparto n.19 di via Promessi Sposi.

Le aree cedute della superficie effettiva complessiva di mq. 6.746,91 sono contraddistinte, in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Boccaleone, al foglio 82, come segue:

mappale n. 16131	di are	28.39	RDEuro	12,46	RAEuro	15,40;
mappale n. 16132	di are	2.23	RDEuro	0,98	RAEuro	1,21;
mappale n. 16133	di are	12.85	RDEuro	5,64	RAEuro	6,97;
mappale n. 16134	di are	5.75	RDEuro	2,52	RAEuro	3,12;
mappale n. 16135	di are	1.43	RDEuro	0,63	RAEuro	0,78;
mappale n. 16136	di are	7.90	RDEuro	3,47	RAEuro	4,28;
mappale n. 16137	di are	1.80	RDEuro	0,79	RAEuro	0,98;

mappale n. 16138 di are 0.84 RDEuro 0,37 RAEuro 0,46;  
mappale n. 16139 di are 3.60 RDEuro 1,58 RAEuro 1,95;  
mappale n. 16140 di are 1.04 RDEuro 0,46 RAEuro 0,56;  
mappale n. 16141 di are 3.45 RDEuro 5,08 RAEuro 3,21;  
mappale n. 16142 di are 0.45 RDEuro 0,66 RAEuro 0,42.

L'attuale identificazione catastale degli immobili sopradescritti deriva dal frazionamento degli originari mappali nn.16077, 28, 29 e 30 in forza di tipo di frazionamento approvato in data 30/07/2009 prot. n.BG0247115 eseguito dal geom. Scanacapra Dimitri.

Le aree stesse sono coerenziate in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con i mappali nn.15101, 16108, 16118, 16081, via don Bepo Vavassori e via Promessi Sposi.

Per una più precisa indicazione, delimitazione, consistenza e coerenza delle aree sopra indicate le parti fanno pieno ed espresso riferimento alla Tavola n.1 che in copia conforme, viene allegata al presente atto sotto la lettera "C".

La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta alla "COOPERATIVA EDILIZIA ACLI CASA SOC. COOP." in forza di atti di compravendita in data: 15 giugno 2006 n.50433/5437 di rep. e racc. notaio Andrea Ciniglia, registrato a Bergamo il 27.06.06 al n.227 S.2V ivi trascritto il 22.06.2006 ai nn.39903/23120 ed in data 30 giugno 2009 n.86989/20173 di mio rep. e racc. registrato a Bergamo 2 il 3.07.2009 al n.10072 S.1T, ivi trascritto il 6.7.2009 ai nn.41279/25098.

Agli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia (T.U. n.380/2001 e/o legge n.47/1985), la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici del Comune di Bergamo successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D" (prat. n.2717/09 del 26.11.2009).

#### **ARTICOLO 2) - Prezzo di vendita**

Il corrispettivo per la vendita delle aree di cui al precedente art.1) è stato concordato ed accettato tra il Comune e la parte venditrice nella somma complessiva e definitiva di Euro 315.283,05 (trecentoquindicimiladuecentottantatré/05), più IVA al 20%, regolato come nel proseguo del presente atto al secondo luogo, con espressa rinuncia della parte venditrice ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **ARTICOLO 3) - Stato delle aree.**

Le aree oggetto della compravendita vengono cedute e rispettivamente acquistate nella loro integrale consistenza e complete di ogni accessorio e pertinenza, nessuna eccettuata, anche se non espressamente descritta.

Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la parte venditrice ne garantisce la pacifica ed incontrastata libertà da qualsiasi peso, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri di qualsiasi natura e le garantisce anche da evizione, salvo le limitazioni ed i vincoli di cui alla Legge 167/62 e s.m.i., assicurando che in tali condizioni verranno mantenute fino alla trascrizione del presente atto.

#### **ARTICOLO 4) - Decorrenza**

La proprietà, il possesso e l'utile godimento delle aree compravendute, nonché utili ed oneri relativi, vengono formalmente trasferiti al Comune di Bergamo alla data di stipula del presente atto.

#### **ARTICOLO 5) - Imposte**

Al presente atto, al primo luogo - non si applica l'imposta di cui al D.P.R. 26.10.1972 n.643 (attualmente abrogata), in ottemperanza al disposto dell'art.1 del D.P.R. 13.12.1977 n.959, trattandosi di aree che vengono cedute al Comune di Bergamo in luogo della procedura espropriativa per pubblica utilità prevista dalla legge 167/62.

### **SECONDO LUOGO**

#### **ARTICOLO 1)**

Il "COMUNE DI BERGAMO", come sopra rappresentato, cede, vende e ritrasferisce, in piena e libera ed assoluta proprietà alla società "COOPERATIVA EDILIZIA ACLI CASA SOC. COOP." di seguito definita cooperativa acquirente, che come sopra rappresentata accetta ed acquista, l'area della superficie complessiva di mq. 3.345,69, inserita nel P.d.Z. 167 comparto n.19 evidenziata con contorno tratteggiato di colore blu nella tavola n.2 in copia conforme allegata sotto la

lettera "E" al presente atto, area che il Comune di Bergamo ha acquistato con il primo luogo del presente atto.

Detta area compravenduta, sulla quale è consentita la realizzazione di edifici per una volumetria complessiva di mc. 14.200, di cui mc.11.500 da destinare ad abitazioni di tipo economico e popolare, mc.1.500 a destinazione terziaria e mc. 1.200 pari a mq. 400 Slp destinata a servizi e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, è contraddistinta in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, foglio 82 come segue:

mappale n. 16132	di are	2.23	RDEuro	0,98	RAEuro	1,21;
mappale n. 16133	di are	12.85	RDEuro	5,64	RAEuro	6,97;
mappale n. 16134	di are	5.75	RDEuro	2,52	RAEuro	3,12;
mappale n. 16135	di are	1.43	RDEuro	0,63	RAEuro	0,78;
mappale n. 16136	di are	7.90	RDEuro	3,47	RAEuro	4,28;
mappale n. 16137	di are	1.80	RDEuro	0,79	RAEuro	0,98;
mappale n. 16140	di are	1.04	RDEuro	0,46	RAEuro	0,56;
mappale n. 16142	di are	0.45	RDEuro	0,66	RAEuro	0,42;

ed è coerenziata in corpo unico iniziando da nord ed in senso orario con mappali nn.16131, 16081, 16139, 16141 e 16138.

Il Comune di Bergamo concede inoltre sulle aree individuate con i mappali nn. 16139, 16138 e 16141 la possibilità di realizzare intercapedini nel sottosuolo nel limite strettamente necessario e qualora ritenuto obbligatorio ed imposto per l'aerazione dei locali interrati, con l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della cooperativa acquirente e suoi successori ed aventi causa, tenendo sollevato il Comune di Bergamo da ogni azione, controversia ed onere diretta o indiretta delle opere ed attrezzature realizzate.

Agli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia (T.U. n.380/2001 e/o legge n.47/1985), il Comune cedente, come sopra rappresentato, dichiara che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici del Comune di Bergamo successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale e' allegato al presente atto sotto la lettera "D" (prat. n.2717/09 del 26.11.2009).

#### **ARTICOLO 2) - Corrispettivo**

Per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra la società acquirente ed il Comune venditore il corrispettivo complessivo di Euro 797.195,23 (settecentonovantasettemilacentonovantacinque/23), che comprende la somma di Euro 335.984,00 (trecentotrentacinquemilanovecentottantaquattro/00) corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti il volume residenziale al metro cubo vuoto per pieno di costruzione realizzabile, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 marzo 2009 N.32 Registro C.C.-N.10 Prop. Del.

Il prezzo sopra determinato di Euro 797.195,23 (settecentonovantasettemilacentonovantacinque/23), nonché il prezzo relativo alla cessione di cui alla prima parte del presente atto, sono regolati come segue:

a) l'importo di Euro 378.339,66 (trecentosettantottomilatrecentotrentanove/66) viene compensato con quanto dovuto dal "COMUNE DI BERGAMO" alla "COOPERATIVA EDILIZIA ACLI CASA SOC. COOP.", di cui al primo luogo del presente atto e di tale importo, le parti si rilasciano reciprocamente quietanza;

b) l'importo di Euro 335.984,00 (trecentotrentacinquemilanovecentottantaquattro/00), corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene scomputato dal prezzo sopra fissato, in quanto la cooperativa acquirente ai sensi del successivo articolo 3), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria correlate all'intervento edilizio assentito, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.lgs. del 12.04.2006 n.163 e s.m.i.;

c) la restante somma di Euro 82.871,57 (ottantaduemilaottocentosettantuno/57) maggiorata degli interessi legali a decorrere dalla data di stipula del presente atto, verrà pagata al Comune di Bergamo entro un anno dalla stipula dell'atto medesimo.

A garanzia di detto versamento di Euro 82.871,57 (ottantaduemilaottocentosettantuno/57) la cooperativa acquirente ha costituito

cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata da Società Finanziaria Italiana per azioni - PUNTOFIN - con sede legale in Roma, iscritta presso il locale Registro delle Imprese con il C.F. 01657230346; Polizza Atto n.03091214.

La somma di Euro 461.211,23 (quattrocentosessantunomiladuecentoundici/23) verrà dal Comune introitata al capitolo "Alienazione di aree o diritti reali per la costruzione di alloggi economico-popolari" del bilancio di competenza e verrà reimpiegata per il finanziamento delle spese conseguenti l'acquisizione di immobili ed opere di urbanizzazione per l'edilizia agevolata, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima e con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La cooperativa acquirente si obbliga inoltre a versare al Comune di Bergamo, in sede di rilascio del permesso di costruire o presentazione di D.I.A, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione per la parte afferente il volume con destinazione terziaria che rimarrà in libera contrattazione e non soggetto ad alcun vincolo convenzionale.

### **ARTICOLO 3) - Opere di urbanizzazione**

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) la cooperativa acquirente si obbliga ad eseguire direttamente, le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di Euro 335.984,00 secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni", in copia conforme allegato al presente atto sotto la lettera "F" e nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n.163/2006 e s.m.i., fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere che rimangono in capo all'Amministrazione.

L'importo effettivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, al lordo del ribasso di gara, desunto dai prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo sarà esattamente definito dagli Uffici Comunali competenti in sede di conferenza dei servizi.

In caso di mancata presentazione del progetto entro il termine indicato nel Foglio di Condizioni allegato, il Comune provvederà direttamente alla esecuzione delle opere previste e l'acquirente dovrà in tal caso versare l'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione pari ad Euro 335.984,00 (trecentotrentacinquemilanovecentottantaquattro/00).

Qualora il costo delle opere, a conclusione delle procedure di evidenza pubblica, risultasse inferiore al costo presunto di Euro 335.984,00 (trecentotrentacinquemilanovecentottantaquattro/00) la cooperativa acquirente si impegna a versare al Comune di Bergamo la relativa differenza.

Entrambi gli importi di cui ai precedenti due commi dovranno essere pagati in unica soluzione maggiorati degli interessi legali decorrenti dalla data di stipulazione del presente atto previa richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Bergamo.

Nel momento in cui la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse eccedente l'importo presunto di Euro 335.984,00 (trecentotrentacinquemilanovecentottantaquattro/00) e quindi superiore agli oneri dovuti dalla cooperativa acquirente, il Comune di Bergamo provvederà al pagamento della relativa differenza maggiorata degli interessi legali decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, entro 30 giorni dal collaudo favorevole delle opere stesse.

Le opere saranno eseguite su aree di proprietà del Comune acquistate al primo luogo del presente atto; dette aree fino alla consegna delle opere medesime potranno essere occupate dalla società acquirente.

### **ARTICOLO 4) - Garanzia**

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 3), la Società acquirente, costituisce cauzione con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti a favore del Comune di Bergamo per l'importo di Euro 335.984,00 (trecentotrentacinquemilanovecentottantaquattro/00)

pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante polizza fidejussoria n.03091213 rilasciata dalla predetta PUNTOFIN, con sede legale in Roma, iscritta presso il locale Registro delle Imprese con il C.F. n.01657230346.

Tale polizza sarà dalle parti ritenuta valida e operante fino alla restituzione dell'originale corredata da nota liberatoria da parte del Comune.

La cooperativa acquirente riconosce al Comune la facoltà di incamerare detta cauzione qualora gli obblighi di cui sopra non vengano rispettati anche in parte, salve naturalmente per il Comune stesso le altre rivalse di Legge. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma del codice civile. In ogni caso la cooperativa acquirente è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### **ARTICOLO 5) - Caratteristiche costruttive ed impegni**

La cooperativa acquirente e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a:

a) realizzare edifici di tipo economico e popolare con alloggi di varie dimensioni e tipologia differenziata aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalle leggi in materia di edilizia agevolata, con possibilità di deroga alla dimensione della superficie utile degli alloggi e tenuto conto che di norma la superficie di ciascuna autorimessa o posto auto non dovrà essere superiore a mq.18. Fatto salvo il principio di evitare di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica, è possibile una deroga alla percentuale di superficie a parcheggi (SP). Gli alloggi dovranno inoltre essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformità alle Norme di Attuazione del Piano di Zona, al Regolamento Edilizio ed in particolare alla disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "G";

b) rispettare e seguire tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e tipologico che verranno impartite dal Comune di Bergamo;

c) provvedere all'allacciamento della costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali: acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, addossandosene per intero la relativa spesa con esclusione delle anticipazioni per l'attivazione dei contratti per le singole utenze che sono a carico degli acquirenti;

d) richiedere il certificato di agibilità per gli edifici realizzati, completo di tutti i necessari documenti prima della consegna degli alloggi agli acquirenti o la dichiarazione prevista dalla legge;

e) rilasciare ai sensi della legge 20/06/05 n.122 garanzia fidejussoria a favore del promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse;

f) trasmettere al Comune, ad ultimazione dei lavori, copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione;

g) di avvalersi di un esperto di spazi aperti scelto dall'Amministrazione Comunale previa selezione anche al fine di promuovere la realizzazione di opere d'arte a completamento dell'arredo urbano tramite concorsi di progettazione con spese a carico degli operatori a scomputo dei costi di urbanizzazione.

Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli artt. 63 e 64 del Titolo IV della L.R. 11.03.05 n.12, così come disponeva la L.R. 15/96 e ciò sino alla scadenza della presente convenzione.

#### **ARTICOLO 6) Servitù**

L'area destinata a piazza individuata sui mappali nn.16134 e 16137, nonché le aree destinate a verde di uso pubblico individuate sui mappali nn.16132 e 16135 ed i porticati previsti al piano terra del progetto edilizio, indicati nella tavola n.2, già allegata al presente atto sotto la lettera "E" sono sin d'ora asservite all'uso pubblico perpetuo.

Tutte le spese di pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate a servitù perpetua e gratuita di uso pubblico e delle opere ivi realizzate saranno a completo ed esclusivo carico della cooperativa acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, tenendo sollevato il Comune di Bergamo da ogni azione, molestia, controversia ed onere diretta o indiretta delle opere ed attrezzature realizzate.

La cooperativa acquirente dovrà inserire nei singoli atti di assegnazione apposita clausola che impegni i soci assegnatari degli alloggi e della volumetria a destinazione terziaria a rispettare gli obblighi sopra assunti.

#### **ARTICOLO 7) - Attrezzatura pubblica**

In coerenza con le prescrizioni del Piano di Zona, la cooperativa acquirente assume l'obbligo di riservare al piano terra del costruendo edificio posto ad ovest del lotto edificabile, spazi da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche per una volumetria di mc. 1.200 ovvero per una Slp di mq. 400.

L'Amministrazione Comunale, individuando risorse proprie all'interno degli strumenti di programmazione tecnico-economica, provvederà entro 180 giorni dalla stipula del presente atto ad indicare l'esatta destinazione di tali spazi, compatibile con la residenza posta ai piani superiori e le caratteristiche tecnico dimensionali degli ambienti, degli impianti tecnici e dei materiali.

I lavori che saranno eseguiti saranno contabilizzati sulla base del progetto definitivo ed esecutivo predisposto a cura e spese della cooperativa acquirente con l'applicazione dei prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della provincia di Bergamo in vigore alla consegna dei progetti scontati del 10%.

Saranno a carico della cooperativa acquirente tutti gli oneri e quanto occorre per la esecuzione, direzione dei lavori, assistenza ai collaudi, la messa in atto di tutte le misure di sicurezza per la prevenzione di incidenti e danni durante il corso dei lavori ed ogni altra incombenza fino alla presa in consegna da parte del Comune delle opere realizzate.

Le clausole, le condizioni ed il prezzo determinato sulla base degli effettivi costi di costruzione verranno definiti con successivo provvedimento formale da stipularsi di comune accordo tra le parti.

#### **ARTICOLO 8) - Tempi di attuazione**

La cooperativa acquirente si obbliga a presentare richiesta di permesso di costruire/D.I.A. entro 4 mesi dalla stipula del presente atto ed a iniziare i lavori concernenti i nuovi edifici a destinazione residenziale e terziaria entro 4 mesi dalla data di rilascio del permesso/D.I.A. oppure entro 4 mesi dalla avvenuta eventuale bonifica del sito ai sensi di legge e ad ultimarli entro 36 mesi dall'inizio, salvo la concessione di eventuali proroghe per comprovati motivi di necessità.

La data di inizio e di ultimazione dei lavori dovrà risultare dai verbali redatti dal Direttore dei Lavori.

#### **ARTICOLO 9) - Prezzo di cessione alloggi**

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere assegnati a terzi dalla cooperativa acquirente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruendi edifici, la assegnazione di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune di Bergamo la tabella dei prezzi di cui al successivo 8° comma.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente con riferimento alla data del 01/10/2009 in Euro 1.735,00 al mq. di superficie complessiva (SC).

Detta superficie calcolata applicando i criteri e le modalità stabilite dalla legislazione vigente in materia di costruzioni di edilizia agevolata e dalle relative disposizioni regionali, viene determinata come segue:

SC = SU + 60% (SNR + SP) dove:

SC = superficie complessiva dell'alloggio;

SU = superficie utile al netto dei muri interni e perimetrali, sguinci di porte e finestre ;

SNR= superficie non residenziale dell'alloggio e dell'organismo abitativo non superiore al 45% della SU;

SP = superficie parcheggio composta da autorimessa o posto auto comprensiva dello spazio di manovra coperto.

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti.

Sono esclusi dal prezzo di assegnazione degli alloggi solo i costi relativi alle spese in ordine ad eventuali pratiche di mutuo comprensive degli interessi di

preammortamento e di ammortamento, l'I.V.A. e le spese notarili che rimangono a carico degli acquirenti delle unità immobiliari.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art.10 potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che l'acquirente riterrà di valutare.

La cooperativa acquirente dovrà in proposito, predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, relative pertinenze ed accessori nonché delle autorimesse e trasmetterla al Comune prima della assegnazione unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito.

E' fatto obbligo di consegnare ai soci assegnatari copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

#### **ARTICOLO 10) Migliorie e varianti**

Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli assegnatari.

Non è da considerarsi miglioria la realizzazione obbligatoria del secondo bagno per alloggi composti da quattro o più vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni).

Eventuali opere sia da eseguire in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta scontati del 10%.

I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 15% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio.

L'amministrazione Comunale valuterà la possibilità di applicare maggiorazioni, che non potranno comunque superare l'1% del prezzo base iniziale, per particolari condizioni costruttive e qualora ne fosse documentata la necessità. In tali casi dovrà essere prodotta relazione tecnica illustrativa ed il relativo computo metrico estimativo analitico delle opere da eseguire da parte del Direttore dei lavori autocertificato secondo le modalità previste dal D.P.R. 445/2000.

#### **ARTICOLO 11) - Aggiornamento prezzi**

Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalità di cui ai precedenti art.9 e 10, potrà essere sottoposto a partire dalla data del 01/10/2009 e per solo 24 mesi dalla data di inizio dei lavori, limitatamente all'80% del relativo ammontare, ad adeguamento applicando al prezzo iniziale la variazione dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuto nel periodo tenendo conto delle somme anticipate dagli assegnatari.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

- da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,50 % ogni anno.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà fatta in base anche allo stato di conservazione dell'edificio.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente e così di seguito, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle notule di spesa e degli onorari notarili e tenendo conto delle eventuali spese sostenute per opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo l'ultimazione della costruzione.

La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente verificata dal Comune.

#### **ARTICOLO 12) - Direzione dei lavori**

La cooperativa acquirente è tenuta alla nomina di un Direttore dei Lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti dalla medesima.

Al Direttore dei Lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- a) verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;
- b) scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.

#### **ARTICOLO 13) - Collaudo edificio**

I fabbricati e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna agli assegnatari od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dal Comune di Bergamo tra una terna di tecnici iscritti nell' Albo Regionale dei collaudatori.

Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza dei fabbricati al progetto, la rispondenza delle opere compiute al Capitolato, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi compreso le eventuali migliorie.

Il collaudatore in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, deciderà altresì se prescrivere alla cooperativa acquirente gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale.

Le spese di collaudo saranno a carico della cooperativa acquirente.

Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei Verbali di collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

#### **ARTICOLO 14) - Requisiti acquirenti**

Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, dovranno essere ceduti a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza in altro Stato, di essere in possesso di permesso di soggiorno;
- avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo o impegnarsi a trasferire la residenza in detto Comune entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione;
- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare al netto degli oneri deducibili non superiore a quello fissato dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale agevolata, con deduzione di Euro 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali in materia di edilizia agevolata.

Non è richiesto il possesso dei sopra citati requisiti qualora i promissari acquirenti/assegnatari si obbligano a locare gli alloggi per un periodo minimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione.

#### **ARTICOLO 15 - Impegno alla locazione**

La cooperativa acquirente si obbliga a destinare direttamente od a far destinare ai propri assegnatari in locazione per un periodo minimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, una quota di alloggi non inferiore al 7% (sette per cento) del volume residenziale complessivo dell'intero intervento, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al precedente art.14 che dovranno essere verificati dal Comune. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore al 3,50 per cento del prezzo di cessione.

Il contratto di locazione e l'aggiornamento del canone saranno definiti secondo le modalità previste dalla legge 9 dicembre 1998, n.431.

La cooperativa acquirente per sé e successori ed aventi causa, si obbliga a trasmettere al Comune entro 30 giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.



Alla scadenza del vincolo alla locazione l'alloggio potrà continuare ad essere locato sulla scorta delle disposizioni sopra indicate oppure alienato a favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 14 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione.

**ARTICOLO 16) - Locazione**

In caso di locazione per tutti gli alloggi realizzati si dovrà applicare relativamente alle modalità di determinazione del canone e di stipula del contratto nonché del possesso dei requisiti soggettivi del conduttore quanto disposto nei commi 1 e 2 del precedente art.15).

**ARTICOLO 17)- Arbitrato**

I contratti di assegnazione e di locazione degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati. In caso di mancato accordo, circa l'interpretazione ed esecuzione dei criteri stessi, le parti interessate, a proprie cure e spese e con esonero del Comune da ogni onere relativo, faranno ricorso al giudizio di un collegio arbitrale formato da tre periti di cui due nominati dalle parti ed il terzo dal Comune di Bergamo.

**ARTICOLO 18) - Penalità.**

La cessione di cui al secondo luogo del presente atto si intenderà risolta nei confronti della cooperativa acquirente e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con conseguente retrocessione al Comune di Bergamo delle aree compravendute qualora:

- a) vengano stipulati atti di assegnazione di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed assegnatario secondo le prescrizioni di cui al presente atto;
- b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati al precedente art.8);
- c) non vengano pagate le somme di cui ai precedenti artt. 2 e 3) secondo luogo;
- d) non vengano rispettati anche in parte gli impegni assunti con il secondo luogo del presente atto.

Le opere eventualmente realizzate nonché il corrispettivo versato per la cessione delle aree e per gli oneri di urbanizzazione decurtato del 10%, salvo possibili maggiori danni, verranno rispettivamente indennizzate e rimborsate dal Comune alla cooperativa acquirente decaduta, al momento in cui si ritrasferirà a favore di un terzo acquirente il diritto di proprietà, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dall'acquirente decaduto e dall'assegnatario subentrante.

Dall'indennità saranno inoltre detratte le spese occorse per la stima peritale.

**ARTICOLO 19)- Disposizioni finali**

Il Comune si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il puntuale rispetto di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

La cooperativa acquirente per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, è obbligata ad inserire nei singoli atti di vendita apposita clausola che impegni i futuri acquirenti/assegnatari a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto.

**ARTICOLO 20) - Durata convenzione**

La validità dei contenuti della convenzione è fissata in 20 anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

**ARTICOLO 21)**

Foro competente per qualunque controversia inerente al presente atto è quello di Bergamo.

**ARTICOLO 22)**

Le parti autorizzano la voltura e la trascrizione. del presente atto presso i competenti Uffici del Catasto e dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri medesimi da ogni responsabilità al riguardo.

**ARTICOLO 23) REGIME FISCALE COMUNE AI DUE LUOGHI**

Tutte le spese e i diritti del presente atto, inerenti e conseguenti, fino alla loro completa esecuzione, sono a carico della "COOPERATIVA EDILIZIA ACLI CASA SOC. COOP.", la quale chiede i benefici fiscali già previsti dagli artt.73 e 74 della Legge 22.10.1971, n.865, ed ora previsti dalla Legge n.601 del 29.9.1973

e successive modifiche ed integrazioni (Imposta fissa di registro ed esenzione delle imposte ipotecarie e catastali).

La cessione al secondo luogo è esente da IVA ai sensi dell'art.51 della Legge 21.11.2000 n.342 e dell'art.36 comma 19-bis del D.L. 30.08.1993 n.331, convertito nella Legge 29.10.1993 n.247.

Richiesto io Notaio del presente atto, dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su ventinove facciate di otto fogli, ho dato lettura alle Parti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio, che omisi la lettura degli allegati per espressa rinuncia delle parti medesime.

Sottoscritto alle ore 15.55.

F.TO CATTANEO GIUSEPPE

F.TO MASSIMO CASANOVA

F.TO GIOVANNI MARASA' Notaio (L.S.)