

N. 125507 Repertorio

N. 43735 Raccolta

-----ATTO PER ACQUISTO DALLA COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE  
 SOCIETA' COOPERATIVA DI IMMOBILI INCLUSI NEL P.D.Z. 167 IN VIA  
 LEOPARDI E CONTESTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' A FAVORE DELLA  
 STESSA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO  
 ECONOMICO/POPOLARE -----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno tre marzo duemilanove, -----

-----03-03-2009-----

In Bergamo, nel mio studio in via Partigiani n. 5; -----

con me, avv. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, nel cui Collegio Notarile sono  
 iscritto, -----

----- sono presenti -----

- CASANOVA Massimo nato a Monza il 31 agosto 1956, che interviene al  
 presente atto in qualita' di Dirigente della Divisione Politiche della Casa ed in  
 rappresentanza del " COMUNE DI BERGAMO ", con sede in Bergamo (BG)  
 piazza Matteotti n. 27, ove per la carica domicilia, codice fiscale: 80034840167,  
 partita iva: 00636460164, in forza dell'articolo 107 del D.lgs 18 agosto 2000 n.  
 267 e successive modifiche ed integrazioni, del decreto del Sindaco in data 04  
 maggio 2007 n. 133 - n. 38740 P.G., nonche' della deliberazione del Consiglio  
 Comunale n. 1 Registro - n. 107 prop. del./2006 del 16 gennaio 2007, della  
 determina dirigenziale n. 2068 Reg. Det. del 02 settembre 2008, della  
 determinazione n. 459 Reg. Determinazioni - n. 62 Reg. Direzione del 23 febbraio  
 2009, esecutive ai sensi di legge; -----

- VOLPI Matteo, nato a Seveso (MI) il giorno 17 novembre 1959, che interviene al  
 presente atto in qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Consigliere  
 delegato e legale rappresentante della societa' "COOPERATIVA EDILIZIA  
 VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Bergamo (BG) via Divisione  
 Trentina n. 2/D, ove per la carica domicilia, codice fiscale e numero di iscrizione:  
 02298260163, in forza di delibera di Consiglio in data 18 novembre 2008. -----  
 I predetti, della cui identita' personale io notaio sono certo, mi richiedono di  
 ricevere il presente atto in forza del quale convergono quanto segue: -----

-----IN PRIMO LUOGO-----

ARTICOLO 1) Vendita di immobili al Comune -----

La COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA, come sopra  
 rappresentata, di seguito definita parte venditrice, vende e trasferisce in proprieta'  
 al Comune di Bergamo che, come sopra rappresentato, acquista gli edifici in  
 abbandono e le aree di pertinenza di seguito descritti inclusi nel P.d.Z. 167,  
 comparto n. 13, in Comune di Bergamo, via Leopardi. -----

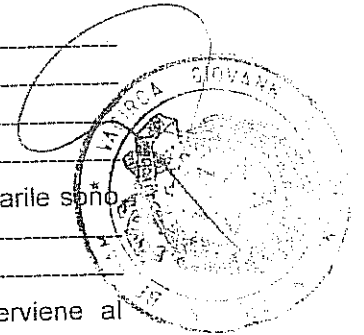
Gli edifici comprensivi delle aree di ingombro pari a complessivi metri quadrati  
 1.391,08 (milletrecentonovantuno virgola zerootto) effettivi sono contraddistinti,  
 nel N.C.E.U. Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di  
 Boccaleone, al foglio 15 (foglio 76 di mappa) come segue: -----

- mappale 827 sub 3, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T, categoria C/6, classe 10,  
 metri quadrati 24, r.c.euro 121,47; -----

- mappale 827 sub 4, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T, categoria C/6, classe 9,  
 metri quadrati 36, r.c.euro 156,18; -----

- mappale 827 sub 5, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T/1, categoria C/2, classe 5,  
 metri quadrati 196, r.c.euro 799,68; -----

- mappale 827 sub 6, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T, categoria A/3, classe 7,



vani 6, r.c.euro 650,74; -----  
- mappale 827 sub 7, via Giacomo Leopardi n. 2, piano 1, categoria A/3, classe 7,  
vani 6,5, r.c.euro 704,96; -----  
- mappale 827 sub 8, via Giacomo Leopardi n. 2, piano 2, categoria A/3, classe 7,  
vani 3, r.c.euro 325,37; -----  
- mappale 827 sub 9, via Giacomo Leopardi n. 4, piano T, categoria C/3, classe 7,  
metri quadrati 102, r.c.euro 758,57; -----  
- mappale 827 sub 10, via Giacomo Leopardi n. 4, piano 1, categoria A/3, classe 7,  
vani 6, r.c.euro 650,74; -----

precisato che i mappali 827 sub 701 e sub 2, identificano i beni comuni non  
censibile a tutti i subalterni. -----

L'attuale identificazione catastale degli immobili sopradescritti deriva dal tipo di  
frazionamento dell'originario mappale 827 di are 13.96 (are tredici centiare  
novantasei), che ha dato origine al mappale 827 di are 13.56 (are tredici centiare  
cinquantasei) e mappale 16369 di are 00.40 (are zero centiare quaranta),  
approvato in data 30 ottobre 2008 prot. n. BG0359455 ed eseguito dal geom.  
Andrea Bramati. -----

L'intero complesso immobiliare costituito da aree ed edifici e' coerenziato in corpo  
unico ed in senso orario partendo da nord con i mappali 7769, 7756, 16369, via G.  
Leopardi e mappale 803. Per una piu' precisa indicazione, delimitazione,  
consistenza e coerenza degli immobili sopra indicati le parti fanno pieno ed  
espreso riferimento alla planimetria che, firmata dalle parti viene allegata al  
presente atto sotto la lettera "A". -----

In detta planimetria gli immobili oggetto di compravendita sono contornati in  
colore rosso e indicati con cartigli a righe di vari colori. -----

La proprieta' degli immobili oggetto di compravendita e' pervenuta alla cooperativa  
venditrice con atto di compravendita in data 20 aprile 2007 n. 117508/37676 di  
mio repertorio, registrato a Bergamo 2 il 24 aprile 2007 al n. 5070/1t e trascritto a  
Bergamo il 27 aprile 2007 ai n.ri 26793/15086 e ai n.ri 26794/15087. -----

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380; d.lgs. 27  
dicembre 2002 n. 301 e, per quanto applicabile e/o richiamata, legge 28 febbraio  
1985 n. 47; successive modifiche e integrazioni) e del D.P.R. 445/2000, la parte  
alienante, previamente ammonita sulle conseguenze penali derivanti da mendace  
dichiarazione, dichiara che il fabbricato sopra trasferito e' opera la cui costruzione  
e' stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. -----

La parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica relativo al  
terreno sopra venduto, rilasciato in data 23 gennaio 2009 (protocollo n. 62/2009),  
certificato che, in originale, si allega al presente atto sub "B"; la parte alienante  
dichiara, inoltre, che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli  
strumenti urbanistici che concernono detti terreni e che non sussistono cause di  
incommerciabilita' dei beni. -----

-----rendimento energetico-----

La parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali derivanti da mendace  
dichiarazione, dichiara che non sussiste l'obbligo di allegare l'attestazione di  
certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 3, D.lgs 19 agosto 2005 n. 192,  
modificato con Decreto Legislativo del 29 dicembre 2006, n.311 e in attuazione  
degli articoli 9 e 25 della legge Regionale del 02 dicembre 2006 n. 24 e successive  
modifiche, in quanto l'immobile in oggetto e' privo di impianto termico. -----

----- impianti energetici -----

La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto e' totalmente privo di impianti. --

ARTICOLO 2) - Prezzo di vendita -----

Le parti, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, dichiarano quanto segue: - che il prezzo della vendita di cui al precedente art. 1) e' convenuto, tra le parti medesime in complessivi euro 180.000 (centoottantamila). -----

Poiche' con la successiva parte seconda del presente atto il Comune di Bergamo cede gli immobili alla COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA, verso pagamento di corrispettivo, il prezzo come sopra determinato e convenuto per l'acquisto da parte del Comune di Bergamo degli immobili preindicati resta completamente compensato alla societa' COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA dalla cessione in suo favore degli immobili stessi. -----

La societa' COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA, attraverso il mezzo del suo legale rappresentante, da' piena conferma di cio' e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo del predetto importo di euro 180.000 (centoottantamila), rimossa ogni eccezione e futura pretesa e con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. -----

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

Gli immobili oggetto della compravendita vengono ceduti e rispettivamente acquistati nella loro integrale consistenza e completi di ogni accessorio e pertinenza, nessuna eccettuata, anche se non espressamente descritta. -----

Le aree ed i fabbricati sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la parte venditrice ne garantisce la pacifica ed incontrastata liberta' 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, assicurando che in tali condizioni verranno mantenute fino alla trascrizione del presente atto, ad eccezione delle seguenti formalita': -----

- pignoramento trascritto a Bergamo in data 29 febbraio 2000 ai n.ri 7512/5439 e rettificato con nota in data 30 ottobre 2000 ai n.ri 41542/30463 a favore di Autoricambi Foschetti Srl, con sede in Bergamo, codice fiscale 01092710167, ordinato di cancellazione con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 07 aprile 2001 n. 995 cronologico; -----

- preliminare stipulato con atto in data 15 dicembre 2005 n. 111346/32824 di mio repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 29 dicembre 2005 al n. 4955/2 e trascritto a Bergamo in data 20 dicembre 2005 ai n.ri 80550/48863 ed ai n.ri 80551/48864; -----

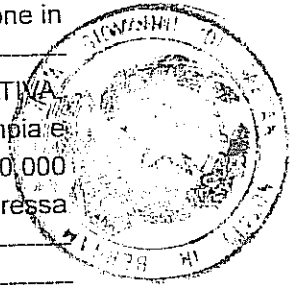
- ipoteca iscritta in data 27 aprile 2007 ai n.ri 26795/6711 per euro 1.680.000 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., a garanzia di un mutuo fondiario di euro 1.120.000 chiesto dalla cooperativa con atto in data 20 aprile 2007 n. 117509/37677 di mio repertorio, che rimane in essere in considerazione della circostanza che l'immobile in oggetto verra' riceduto alla cooperativa cosi' come indicato all'articolo 1 del "IN SECONDO LUOGO" del presente atto. -----

ARTICOLO 4) - Decorrenza -----

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

ARTICOLO 5) - Imposte -----

La cooperativa venditrice dichiara che la presente vendita costituisce cessione di beni nell'esercizio di impresa, esente da I.V.A., ai sensi dell'art. 10 primo comma n. 8 bis D.P.R. 633/1972; comunque il presente atto sconta tutte le imposte in misura fissa perche' trattasi di trasferimento a favore del Comune in attuazione di piano di



-----  
sse 7,  
-----  
sse 7,  
-----  
asse 7,  
-----  
asse 7,  
-----  
ini non  
-----  
tipo di  
centiare  
centiare  
aranta),  
l geom.  
-----  
in corpo  
9, via G.  
itazione,  
ieno ed  
egata al  
-----  
ornati in  
-----  
operativa  
37676 di  
ascritto a  
-----  
d.lgs. 27  
3 febbraio  
, la parte  
mendace  
ostruzione  
-----  
relativo al  
62/2009),  
alienante  
zioni degli  
o cause di  
-----  
a mendace  
stazione di  
005 n. 192,  
attuazione  
successive  
-----  
li impianti. --

zona, legge 167.

## IN SECONDO LUOGO

ARTICOLO 1) - Cessione degli immobili

Il Comune di Bergamo, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce, in piena e libera ed assoluta proprieta' alla societa' COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA che, come sopra rappresentata, di seguito definita acquirente, accetta, gli edifici da demolire e le aree di pertinenza in Comune di Bergamo (BG), che il predetto Comune di Bergamo ha acquistato con il presente atto parte prima, della superficie complessiva di metri quadrati 1.391,08 (milletrecentonovantuno virgola zerootto) effettivi, inseriti nel P.d.Z. 167 - comparto n. 13.

Al N.C.E.U. sezione BO, foglio 15 (foglio 76 di mappa):

- mappale 827 sub 3, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T, categoria C/6, classe 10, metri quadrati 24, r.c.euro 121,47;
- mappale 827 sub 4, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T, categoria C/6, classe 9, metri quadrati 36, r.c.euro 156,18;
- mappale 827 sub 5, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T/1, categoria C/2, classe 5, metri quadrati 196, r.c.euro 799,68;
- mappale 827 sub 6, via Giacomo Leopardi n. 2, piano T, categoria A/3, classe 7, vani 6, r.c.euro 650,74;
- mappale 827 sub 7, via Giacomo Leopardi n. 2, piano 1, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, r.c.euro 704,96;
- mappale 827 sub 8, via Giacomo Leopardi n. 2, piano 2, categoria A/3, classe 7, vani 3, r.c.euro 325,37;
- mappale 827 sub 9, via Giacomo Leopardi n. 4, piano T, categoria C/3, classe 7, metri quadrati 102, r.c.euro 758,57;
- mappale 827 sub 10, via Giacomo Leopardi n. 4, piano 1, categoria A/3, classe 7, vani 6, r.c.euro 650,74;

precisato che i mappali 827 sub 701 e sub 2, identificano i beni comuni non censibile a tutti i subalterni.

L'intero complesso immobiliare costituito da aree ed edifici e' coerenziato in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con i mappali 7769, 7756, 16369, via G. Leopardi e mappale 803.

Per una piu' precisa delimitazione, consistenza e coerenza degli immobili sopra indicati, le parti fanno pieno ed espresso riferimento alla planimetria gia' allegata al presente atto sotto la lettera "A".

Il Piano di Zona 167 consente sugli immobili compravenduti, la realizzazione di un nuovo edificio ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a metri cubi 7.000 (settemila), di cui metri cubi 246,66 (duecentoquarantasei virgola sessantasei) a destinazione terziaria.

ARTICOLO 2) - Corrispettivo

Le parti, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, dichiarano quanto segue: - che il prezzo di questa vendita e' convenuto, tra le parti medesime, a corpo, in complessivi euro 497.313,62 (quattrocentonovantasettemilatrecentotredici virgola sessantadue), che comprende la somma di euro 197.305,62 (centonovantasettemilatrecentocinque virgola sessantadue) 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 18

genna  
ARTIC  
Del cc  
SECO  
comple  
COOP  
Bergar  
Comur  
di cio' €  
180.00  
La res  
virgola  
semest  
(settan  
legali d  
La prim  
atto. ---  
A g  
(trecent  
costitui  
FINWC  
La soi  
sessan  
reali pe  
e verra  
immobi  
L'acqui  
del per  
all'incid  
afferent  
e non s  
ARTIC  
L'acqui  
a) reali:  
tipologi  
materia  
superfic  
autorim  
(diciotte  
destina:  
parcheq  
costrutt  
Regolar  
edifici f  
emissio  
e con l  
allega a  
b) rispe  
tipologic  
c) provv

gennaio 2008 N. 5 Registro C.C.-N. 119 Prop. Del./2007. -----

ARTICOLO 3) - Quietanza di pagamento -----

Del corrispettivo per la cessione in proprieta' di cui al precedente articolo 1) SECONDO LUOGO l'importo di euro 180.000 (centottantamila) e' completamente compensato con la cessione in proprieta' da parte della societa' COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA al Comune di Bergamo degli immobili di cui all'art. 1 della parte prima del presente atto. Il Comune di Bergamo, a mezzo del suo legale rappresentante, da' piena conferma di cio' e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, del predetto importo di euro 180.000 (centottantamila) con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale. - La restante somma di euro 317.313,62 (trecentodiciasettemilatrecentotredici virgola sessantadue) dovra' essere pagata al Comune di Bergamo in quattro rate semestrali dell'importo cadauna di euro 79.328,41 (settantanovemilatrecentoventotto virgola quarantuno), maggiorate degli interessi legali decorrenti dalla data di stipula del presente atto. -----  
La prima di tali rate verra' pagata entro sei mesi dalla data di stipula del presente atto. -----

A garanzia di detto versamento di euro 317.313,62 (trecentodiciasettemilatrecentotredici virgola sessantadue) l'acquirente ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata da FINWORLD del 27 febbraio 2009 polizza n.IT102080. -----

La somma di euro 317.313,62 (trecentodiciasettemilatrecentotredici virgola sessantadue) verra' dal Comune introitata al capitolo "Alienazione di aree o diritti reali per la costruzione di alloggi economico-popolari" del bilancio di competenza e verra' reimpiegata per il finanziamento delle spese conseguenti l'acquisizione di immobili ed opere di urbanizzazione per l'edilizia agevolata. -----

L'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 rimarra' in libera contrattazione e non soggetto ad alcun vincolo convenzionale. -----

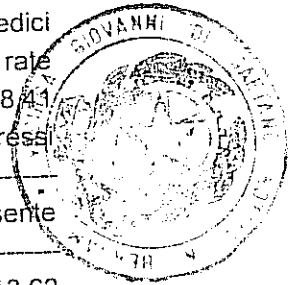
ARTICOLO 4) - Caratteristiche costruttive ed impegni -----

L'acquirente 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 possibilita' di deroga alla dimensione della superficie utile degli alloggi e tenuto conto, che di norma la superficie di ciascuna autorimessa o posto auto non dovra' essere superiore a metri quadrati 18 (diciotto), fatto salvo il principio di evitare di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica, e' possibile una deroga alla percentuale di superficie a parcheggi (SP). Gli alloggi dovranno inoltre essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformita' 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 conformita' alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto che si allega al presente atto sotto la lettera "C"; -----

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 assegnatari;

d) richiedere il certificato di agibilita' per l'edificio realizzato, completo di tutti i necessari documenti prima della consegna degli alloggi agli assegnatari o la dichiarazione prevista dalla legge;

e) rilasciare ai sensi della legge 20 giugno 2005 n. 122 garanzia fidejussoria a favore dell'assegnatario di importo corrispondente alle somme riscosse;

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

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 marzo 2005 n. 12, cosi' come disponeva la L.R. 15/96 e cio' sino alla scadenza della presente convenzione.

#### ARTICOLO 5) - Tempi di attuazione

L'acquirente si obbliga a presentare richiesta di permesso di costruire/D.I.A. entro 4 (quattro) mesi dalla stipula del presente atto ed a iniziare i lavori concernenti il nuovo edificio residenziale entro 4 (quattro) mesi dalla data di rilascio del permesso/D.I.A. e ad ultimarli entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio, salvo la concessione di eventuali proroghe per comprovati motivi di necessita'. La data di inizio e di ultimazione dei lavori dovra' risultare dai verbali redatti dal Direttore dei Lavori.

#### ARTICOLO 6) - Prezzo di assegnazione alloggi

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere assegnati a terzi dall'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 unita' 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 ottavo comma.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente con riferimento alla data del giorno 01 gennaio 2009 in euro 1.830 (milleottocentotrenta) al metro quadrato di superficie complessiva (SC).

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

$SC = (\text{uguale}) SU + (\text{piu'}) 60\% (\text{sessanta per cento}) (SNR + SP)$  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% (quarantacinque per cento) della SU;

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

Il prezzo, cosi' 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

pream  
carico  
Il prez:  
cui al s  
affacci  
riterra'  
L'acqui  
l'indica  
nonche  
unitami  
consen  
E' fatto  
relativi  
ARTICO  
Sono c  
globalit  
solo su  
Non e'  
per allo  
servizi,  
Eventu:  
previsic  
dal Bol  
Bergam  
I costi c  
per cen  
L'ammi  
che no  
iniziale,  
necessi  
In tali  
comput  
Direttor  
445/200  
ARTICCO  
Il prezzo  
art. 6 e  
solo 24  
(ottanta  
iniziale  
periodo  
A decor  
prezzo  
base all  
una peri  
- da 0 (  
- da 11  
virgola c  
La deter  
sara' fat

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

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art. 7 potra' variare in piu' o in meno in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che l'acquirente riterra' di valutare. -----

L'acquirente dovra' in proposito, predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, relative pertinenze ed accessori nonche' 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 assegnazione o prenotazione. -----

ARTICOLO 7) - Migliorie e varianti -----

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

Non e' da considerarsi miglioria la realizzazione obbligatoria del secondo bagno per alloggi composti da quattro o piu' 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% (dieci per cento). -----

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

L'amministrazione Comunale valtera' la possibilita' di applicare maggiorazioni, che non potranno comunque superare l'1% (uno per cento) del prezzo base iniziale, per particolari condizioni costruttive e qualora ne fosse documentata la necessita'. -----

In tali casi dovra' 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 modalita' previste dal D.P.R. 445/2000. -----

ARTICOLO 8) - Aggiornamento prezzi -----

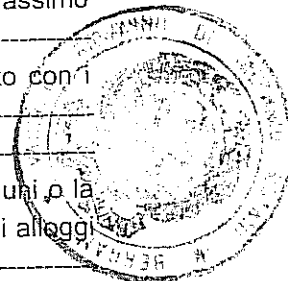
Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalita' di cui ai precedenti art. 6 e 7, potra' essere sottoposto a partire dalla data del 01 gennaio 2009 e per solo 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori, limitatamente all'80% (ottanta per cento) del relativo ammontare, ad adeguamento 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 verra' indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione e sara' diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue: -----

- da 0 (zero) a 10 (dieci) anni non verra' applicata alcuna percentuale; -----

- da 11 (undici) e fino al termine di validita' della convenzione dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) ogni anno. -----

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



ire,  
ioni  
egli  
-----  
tti i  
o la  
-----  
ria a  
-----  
nnale  
-----  
modo  
R. 11  
denza  
-----  
entro  
nenti il  
cio del  
alvo la  
-----  
latti dal  
-----  
essere  
lamente  
-----  
zione di  
' sia gia'  
ccessivo  
-----  
e viene  
data del  
adrato di  
-----  
ilite dalla  
le relative  
-----  
di porte e  
-----  
tativo, non  
-----  
omprensiva  
-----  
ogni onere,  
ggi costruiti.  
relativi alle  
interessi di

Nel caso di rivendita da parte del primo assegnatario 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 9) - Direzione dei lavori

L'acquirente è tenuto 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 10) - Collaudo edificio

Il fabbricato e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna ai soci 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 del fabbricato 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 all'acquirente gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale.

Le spese di collaudo saranno a carico dell'acquirente.

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

#### ARTICOLO 11) - Requisiti assegnatari

Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, ad eccezione di quelli con obbligo alla locazione di cui al successivo art. 14, dovranno essere assegnati 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

disposiz  
di euro  
5.000 (c  
Per qua  
soggetti  
adottati  
materia  
Non e' ri  
si obblig  
dalla dat  
descritte  
ARTICO  
L'acquire  
assegna  
decorrer  
alloggi n  
dell'inter  
art. 11, c  
per allog  
dovra' es  
per cent  
Il contrat  
modalita'  
L'acquire  
Comune  
copia dei  
Alla scac  
locato su  
soggetti i  
scadenza  
ARTICOL  
In caso d  
alle mode  
possesto  
del prece  
ARTICOL  
I contratti  
nell'osser  
In caso c  
stessi, le  
ogni oner  
tre periti d  
ARTICOL  
Il presente  
successor  
Comune c  
a) vengar  
verifica de  
presente a  
b) la costr



disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale agevolata, con deduzione di euro 5.000 (cinquemila) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di euro 5.000 (cinquemila) 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, modalita' e definizioni indicati con provvedimenti regionali in materia di edilizia agevolata.

Non e' richiesto il possesso dei sopra citati requisiti qualora i promissari acquirenti si obbligano a locare gli alloggi per un periodo minimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione ed alle condizioni di seguito descritte.

#### ARTICOLO 12) - Impegno alla locazione

L'acquirente si obbliga a destinare direttamente od a far destinare ai propri assegnatari/acquirenti 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. 11, che dovranno essere verificati dal Comune. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina eccetera) dovra' essere determinato in misura non superiore al 3,50% (tre virgola cinquanta per cento) del prezzo di assegnazione/cessione.

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

L'acquirente per se' e successori ed aventi causa, si obbliga a trasmettere al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

Alla scadenza del vincolo alla locazione l'alloggio potra' 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 11 e cio' fino alla scadenza della presente convenzione.

#### ARTICOLO 13) - Canone di locazione

In caso di locazione per tutti gli alloggi realizzati si dovra' applicare relativamente alle modalita' di determinazione del canone e di stipula del contratto nonche' del possesso dei requisiti soggettivi del conduttore quanto disposto nei commi 1 e 2 del precedente art. 12.

#### ARTICOLO 14) - Arbitrato

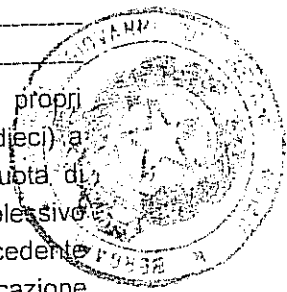
I contratti di assegnazione/vendita e di locazione degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati.

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 15) - Penalita'

Il presente atto si intendera' risolto nei confronti dell'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/vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed acquirente secondo le prescrizioni di cui al presente atto;
- b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati al precedente



prezzo  
nonche'  
spese  
te dal  
-----  
endita,  
-----  
i liberi  
esima. -  
Legge,  
-----  
nazione  
-----  
ateriali,  
-----  
collaudo,  
i parte di  
critti nell'  
-----  
oggetto, la  
za delle  
cnica dei  
eventuali  
-----  
apporto al  
altresi' se  
correlativa  
-----  
Verbali di  
-----  
ne di quelli  
e assegnati  
-----  
ne Europea  
permesso di  
-----  
Bergamo o  
dalla data di  
-----  
rato, o altro  
frutto, di uso  
i famiglia nel  
-----  
e presentata,  
iti del nucleo  
fissato dalle

art. 5);  
c) non vengano pagate, entro 60 (sessanta) giorni le somme di cui ai precedente art. 4) parte seconda;

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

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

ARTICOLO 16) - Disposizioni finali

Il Comune si riserva la facolta' 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 e' nulla per la parte eccedente.

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

ARTICOLO 17) - Durata convenzione

La validita' dei contenuti della convenzione e' fissata in 20 (venti) anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

ARTICOLO 18)

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

ARTICOLO 19)

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 responsabilita' al riguardo.

ARTICOLO 20)

Tutte le spese e i diritti del presente atto, inerenti e conseguenti, fino alla loro completa esecuzione, sono a carico della cooperativa acquirente, la quale potra' chiedere i benefici fiscali previsti dagli artt. 73 e 74 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, della Legge n. 601 del 29 settembre 1973, e successive modifiche ed integrazioni.

Le parti dichiarano, per quanto possa occorrere, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, di non essersi avvalse, per la conclusione del presente atto, dell'attivita' di intermediari.

Le parti mi esentano dalla lettura degli allegati.

Scritto da persona di mia fiducia, su ventuno facciate di sei fogli, il presente atto e' stato pubblicato mediante lettura che ho dato, alle parti che lo approvano.

Sottoscritto alle ore undici e quaranta (11,40).

Firmato: Massimo Casanova - Matteo Volpi.

—————Giovanni VACIRCA - Notaio (impronta del sigillo).—————