

N. 125506 Repertorio

N. 43734 Raccolta

ATTO PER ACQUISTO DALLA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167 IN LOCALITA' VILLAGGIO DEGLI SPOSI E CONTESTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' A FAVORE DELLA STESSA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA

DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE

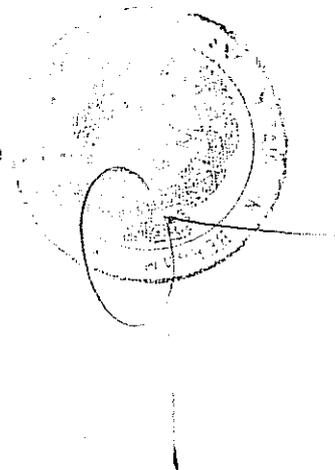
REPUBBLICA ITALIANA

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. 345 Reg. Determinazioni - n. 45 Reg. Direzione in data 11 febbraio 2009, esecutive ai sensi di legge;

- BARATONO Caterina, nata a Ivrea (TO) il giorno 29 settembre 1975, che interviene al presente atto in qualita' di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Consigliere delegato e legale rappresentante della societa' " SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI ", con sede in Bonate Sopra (BG) via Sandro Pertini n. 47, ove per la carica domicilia, codice fiscale e numero di iscrizione: 03321240164, in forza di delibera di Consiglio del 22 dicembre 2008.

I predetti, della cui identita' personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

ARTICOLO 1) Vendita di aree al Comune
La SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI, come sopra rappresentata, di seguito definita parte venditrice, vende e trasferisce in proprieta' al Comune di Bergamo che, come sopra rappresentato, acquista le aree di seguito descritte in Comune di Bergamo (BG), site in localita' Villaggio degli Sposi, entro il P.d.Z. 167, comparto n. 14 via Guerrazzi/Delle Cave.

Le aree cedute, della superficie effettiva complessiva di metri quadrati 5.247,22 (cinquemiladuecentoquarantasette virgola ventidue) e catastale di metri quadrati 5.330 (cinquemilatrecentotrenta) sono contraddistinte, in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Boccaleone al foglio 82 come segue:

- mappale 16127 (ex 14/a) di are 11.55, SEMINATIVO 3, r.d.euro 5,07, r.a.euro 6,26;

- mappale 16128 (ex 14/b) di are 03.90, SEMINATIVO 3, r.d.euro 1,71, r.a.euro 2,11;

- mappale 16129 (ex 15/a) di are 12.80, SEMINATIVO 3, r.d.euro 5,62, r.a.euro 6,94;-----

- mappale 16130 (ex 15/b) di are 25.05, SEMINATIVO 3, r.d.euro 11,00, r.a.euro 13,58.-----

come risulta dal tipo frazionamento in data 19 dicembre 2008 prot. n. BG0428067 eseguito dal geom. Andrea Bramati.-----

Le aree stesse sono coerenziate in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con i mappali 16, 17, strada denominata via delle Cave, via Guerrazzi, mappali 16120 e 779. Per una più precisa indicazione, delimitazione, consistenza e coerenza delle aree sopra indicate le parti fanno pieno ed espresso riferimento alla Tavola che, firmata dalle parti viene allegata al presente atto sotto la lettera "A".-----

In detta planimetria le aree oggetto di compravendita sono contornate in colore rosso e indicate con cartigli a righe di colore verde, arancione, rosso e grigio.-----

La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta alla cooperativa venditrice con atti di compravendita in data 22 aprile 2008 a mio rogito, n. 121893/41032 di repertorio, registrato a Bergamo 2 il 24 aprile 2008 al n. 7288/1t e trascritto a Bergamo il 28 aprile 2008 ai n.ri 27554/16490, n. 121897/41034 di repertorio, registrato a Bergamo 2 il 24 aprile 2008 al n. 7289/1t e trascritto a Bergamo il 28 aprile 2008 ai n.ri 27555/16491.-----

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) la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sopra venduto, rilasciato in data 16 gennaio 2009 (protocollo n. 61/2009), 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 incommerciabilità dei beni.-----

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, a corpo, in complessivi euro 190.000 (centonovantamila), oltre IVA per euro 38.000 (trentottomila).-----

Poiché con la successiva parte seconda del presente atto il Comune di Bergamo cede le aree residenziali alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI, verso pagamento di corrispettivo, il prezzo come sopra determinato e convenuto per l'acquisto da parte del Comune di Bergamo delle aree preindicate resta completamente compensato alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI dalla cessione in suo favore delle aree residenziali.-----

La SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI, a mezzo del suo legale rappresentante, dà piena conferma di ciò e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo del predetto importo complessivo di euro 228.000 (duecentoventottomila), rimossa ogni eccezione e futura pretesa e con espressa rinuncia 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, assicurando che in tali condizioni verranno mantenute fino alla trascrizione del presente atto, ad eccezione delle seguenti formalità:-----

- preliminare di compravendita trascritto a Bergamo in data 07 luglio 2006 ai n.ri 43911/25634;-----

- preliminare di compravendita trascritto a Bergamo in data 11 dicembre 2006 ai n.ri 79581/47599.-----

- ipoteca iscritta in data 28 aprile 2008 ai n.ri 27556/5331 per euro 2.160.000 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.P.A., a garanzia di un mutuo fondiario chiesto dalla cooperativa con atto in data 22 aprile 2008 n. 121898/41035 di mio repertorio, precisato che il terreno censito con i mappali 16127 e 16129 e' stato svincolato con atto in data 12 febbraio 2009 n.125325/43594 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 18 febbraio 2009 al n. 2250/1t esente, mentre rimane in essere per il terreno censito con i mappali 16128 e 16130 in considerazione della circostanza che verra' riceduto alla cooperativa cosi' come indicato all'articolo 1 del "IN SECONDO LUOGO" del presente atto.-----

La parte venditrice garantisce inoltre che le aree suddette sono completamente libere da contratti agrari e da conduttori a qualsiasi titolo, assumendosi a tale riguardo, ogni e qualsiasi responsabilità, a qualunque titolo, nei confronti del Comune acquirente.-----

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.-----

IN SECONDO LUOGO -----

ARTICOLO 1) - Cessione delle aree residenziali -----

Il Comune di Bergamo, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce, in piena e libera ed assoluta proprietà alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI che, come sopra rappresentata, di seguito definita acquirente, che accetta, le aree residenziali in Comune di Bergamo (BG) della superficie effettiva di metri quadrati 2.893,70 (duemilaottocentonovantatre virgola settanta) e catasle di metri quadrati 2.895 (duemilaottocentonovantacinque), inserite nel P.d.Z. 167 comparto n. 14 ed identificate con cartiglio a righe di colore grigio ed arancione nella tavola anzi allegata sotto la lettera "A", aree che il Comune di Bergamo ha acquistato con il presente atto parte prima.-----

Dette aree compravendute, sulle quali è consentita la realizzazione di edificio ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a metri cubi 10.000 (diecimila) sono da contraddistinguere in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, censuario di Boccaleone come segue:-----

- mappale 16128 (ex 14/b) di are 03.90, SEMINATIVO 3, r.d.euro 1,71, r.a.euro 2,11;
- mappale 16130 (ex 15/b) di are 25.05, SEMINATIVO 3, r.d.euro 11,00, r.a.euro 13,58.

e sono coerenziate in corpo unico iniziando da nord ed in senso orario con mappali 16, 16129 e 16127.

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 598.130 (cinquecentonovantottomilacentotrenta), che comprende la somma di euro 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento) 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 gennaio 2008 N. 5 Registro C.C.-N. 119 Prop. Del./2007.

Dal corrispettivo sopra determinato di euro 598.130 (cinquecentonovantottomilacentotrenta), viene scomputata la somma di euro 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento) in quanto l'acquirente ai sensi del successivo articolo 4), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento edilizio assentito nonché le opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.lgs. del 12 aprile 2006 n. 163 e sue modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 3) - Quietanza di pagamento

Il corrispettivo per la cessione in proprietà di cui al precedente articolo 1) SECONDO LUOGO per l'importo di euro 228.000 (duecentoventottomila) è completamente compensato con la cessione in proprietà da parte della SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI al Comune di Bergamo delle aree di cui all'art. 1 della parte prima del presente atto. Il Comune di Bergamo, a mezzo del suo legale rappresentante, dà piena conferma di ciò e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, del predetto importo di euro 228.000 (duecentoventottomila) con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La restante somma di euro 83.830 (ottantatremilaottocentotrenta) maggiorata degli interessi legali, dovrà essere pagata al Comune di Bergamo entro un anno dalla stipula del presente atto e pertanto entro il 03 marzo 2010.

A garanzia di detto versamento di euro 83.830 (ottantatremilaottocentotrenta) l'acquirente ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata da FINWORLD in data 27 febbraio 2009 polizza n.IT102081.

La somma di euro 311.830 (trecentoundicimilaottocentotrenta) 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. Conseguentemente le parti per tutti gli importi sin qui pagati e compensati si

rilasciano reciproca quietanza con il presente atto ed, in ogni caso, rinunciano all'ipoteca legale.

ARTICOLO 4) - Opere di urbanizzazione

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) l'acquirente si obbliga ad eseguire direttamente, le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di euro 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento), secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni" allegato al presente atto sotto la lettera "C" e nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 163/2006, fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza, al controllo ed alla direzione 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 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento).

Qualora il costo delle opere risultasse inferiore al costo presunto di euro 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento) l'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 maggiorata 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 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento) 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 che fino alla consegna delle opere medesime potranno essere occupate dall'acquirente.

ARTICOLO 5) - Garanzia

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 4), l'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 286.300 (duecentoottantaseimilatrecento), pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante polizza fidejussoria assicurativa n. IT102082 rilasciata da FINWORLD in data 27 febbraio 2009.

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

L'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 l'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 6) - 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 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 metri quadrati 18 (diciotto), 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 si allega al presente atto sotto la lettera "D";
 - 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 agibilità 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 qualità 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, così come disponeva la L.R. 15/96 e ciò sino alla scadenza della presente convenzione.

ARTICOLO 7) - 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 necessità.

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

ARTICOLO 8) - 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 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 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 1.720 (millesettecentoventi) al metro quadrato 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 = (uguale) SU + (più) 60% (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, 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 assegnatari delle unità immobiliari. ---

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art. 9 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. -----

L'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 assegnazione o prenotazione. -----

ARTICOLO 9) 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 miglioramento che in diminuzione delle previsioni del Capitolato anzi 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 valuterà la possibilità 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 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 10) - Aggiornamento prezzi

Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalità di cui ai precedenti art. 8 e 9, potrà essere sottoposto a partire dalla data del giorno 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 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 (zero) a 10 (dieci) anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 (undici) e fino al termine di validità della convenzione dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) ogni anno.

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

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 11) - 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 12) - 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 13) - 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 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, 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 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 14) - 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. 13, che dovranno essere verificati dal Comune. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori

(autorimessa, cantina eccetera) dovrà 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 modalità previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L'acquirente per sé 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 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 13 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione.

ARTICOLO 15) - Canone di 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. 14.

ARTICOLO 16) - 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 17) - Penalità.

Il presente atto si intenderà 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 art. 7);

c) non vengano pagate, entro 60 (sessanta) giorni le somme di cui ai precedenti artt. 3 e 4) parte seconda.

Le opere eventualmente realizzate nonché 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 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 18) - 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.

L'acquirente per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, è 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 19) - Durata convenzione

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

ARTICOLO 20)

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

ARTICOLO 21)

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 22)

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 potrà 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'attività di intermediari.

Le parti mi esentano dalla lettura degli allegati.

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

Sottoscritto alle ore dieci e cinquanta (10,50).

Firmato: Massimo Casanova - Caterina Baratono.

Giovanni VACIRCA - Notaio (impronta del sigillo).

REGISTRATO A BERGAMO 2 IL GIORNO 12 MARZO 2009 AL N.RO 3450/1T PER EURO 1.285,00

PUBBLICATO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BERGAMO IL GIORNO 16 MARZO 2009 AI N.RI 13726/7103 - 13725/7102 - 13724/7101