

Repertorio n. 53830 Raccolta n. 27339

----- ACQUISTO E CESSIONE DI AREA INCLUSA NEL P.D.Z. 167 -----

----- IN VIA PINETTI COMPARTO N. 16 E -----

----- CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI -----

----- EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE -----

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

dieci maggio duemiladieci -----  
in Bergamo e nel mio studio. -----

Innanzi a me Alfredo Coppola Bottazzi, notaio iscritto nel ruolo del distretto di Bergamo ed ivi residente con studio alla Via Tasca, n. 3 -----

----- SI COSTITUISCONO -----

- 1) la società "COSTRUZIONI BEGNINI S.P.A.", con sede in Urganò, Via Francesca, n. 414, capitale sociale di euro 2.200.000, iscritta nel Registro delle imprese di Bergamo al n. 00920510161, in persona del presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante Leone Giovanni Begnini, nato a Cologno al Serio il 12 gennaio 1952, domiciliato presso la sede sociale, a questo atto autorizzato dal consiglio di amministrazione nella riunione del 28.6.2006, il cui verbale è regolarmente depositato nel detto registro delle imprese; -----

- 2) il Comune di Bergamo, (c.f. 80034840167), in questo atto rappresentato da Massimo Casanova, nato a Monza il 31 agosto 1956 domiciliato presso la sede del Municipio, nella qualità di dirigente del servizio gestione territorio giusta il decreto del sindaco di Bergamo n. 133, in data 4.5.07, che in copia conforme si allega con la lettera "A. -----

I costituiti, dell'identità persona, qualifica e poteri io notaio sono certo, stipulano il presente atto regolato come segue: -----

Parte prima - Trasferimento di aree al Comune di Bergamo, -----

Parte seconda - Trasferimento di aree alla Costruzioni Begnini S.p.A., -----

Parte terza - convenzione, -----

Parte quarta - disposizioni comuni. -----

Parte prima - Trasferimento di aree al Comune di Bergamo: -----

----- - ARTICOLO 1 - -----

----- CONSENSO ED IMMOBILE -----

La Società "COSTRUZIONI BEGNINI S.P.A.", in persona del suo legale rappresentante -----

----- CEDE -----

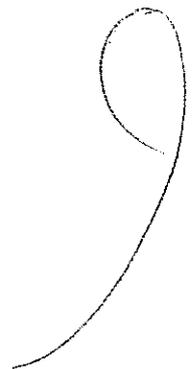
al Comune di Bergamo che, come sopra rappresentato, -----

----- ACQUISTA -----

la piena proprietà del seguente immobile in Bergamo alla Via Pinetti e precisamente: -----

- - - l'appezzamento di terreno, con accesso diretto dall'indicata Via, compreso nel piano di zona 167, comparto 16, esteso mq. 2.923,29 (duemilanovecentoventitré virgola ventinove), confinante: -----

Registrato a BERGAMO 1  
il ...1.6.2010.....  
al n. ...8506... serie 1T  
con Euro ...501,00.



- a nord: con la Via Pinetti; -----  
- ad est: con la p.lla 107; -----  
- a sud: con la p.lla 504; -----  
- ad ovest: con le p.lle 1932, 1933 e 1931, -----  
e riportato sia nel catasto terreni, al foglio 17, con i  
seguenti dati: -----

- p.lla 5549, e.u., are 16.48 e -----  
- p.lla 5548, e.u., are 12.37, -----  
sia nel catasto fabbricati al foglio 17, Via Pinetti, con i  
seguenti dati: -----

- p.lla 5549, area urbana di mq. 1.648 e -----  
- p.lla 5548, area urbana di mq. 1.237. -----

----- - ARTICOLO 2 - -----

----- PREZZO -----

Il prezzo convenuto in complessivi euro 250.000  
(duecentocinquantamila), oltre I.V.A., verrà regolato secondo  
quanto previsto al successivo articolo. -----

----- - ARTICOLO 3 - -----

----- PRECISAZIONI -----

L'appezzamento di terreno in oggetto viene ceduto: -----  
- nella sua integrale consistenza e completo di ogni  
accessorio e pertinenza, nessuna eccettuata, anche se non  
esplicitamente descritta, -----  
- nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si  
trova. -----

----- - ARTICOLO 4 - -----

----- GARANZIE -----

La Costruzioni Begnini s.p.a. garantisce il diritto ceduto,  
l'immobile che lo concerne e la libertà dello stesso da  
iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione  
per l'ipoteca a favore di CBI Factor Spa is.tta in data  
15.7.1994 ai nn. 21663/4331, iscritta a garanzia di debito  
estinto in data 1.7.1998 ed assentita di cancellazione con  
l'atto Menchini 7.5.2010 rep. n. 69615 (in corso  
registrazione ed annotamento) e le limitazioni ed i vincoli  
di cui alla Legge 167/62, assicurando che in tali condizioni  
verrà mantenuto fino alla trascrizione del presente atto. ----

La cedente garantisce inoltre che l'immobile in oggetto è  
completamente libero 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 5 - -----

----- POSSESSO -----

La proprietà, il possesso e l'utile godimento dell'immobile  
in oggetto, nonché utili ed oneri relativi, vengono  
formalmente trasferiti al Comune di Bergamo dalla data di  
stipula del presente atto. -----

Parte seconda - Trasferimento di aree alla Costruzioni  
Begnini S.p.A.: -----

----- - ARTICOLO 6 - -----

----- CONSENSO ED IMMOBILE -----

Il Comune di Bergamo che, come sopra rappresentato -----

----- CEDE -----

alla Società "COSTRUZIONI BEGNINI S.P.A.", che, in persona  
del suo legale rappresentante, -----

----- ACQUISTA -----

la piena proprietà del seguente immobile in Bergamo alla Via  
Pinetti e precisamente: -----

- - - il suolo con accesso diretto dall'indicata Via,  
compreso nel piano di zona 167, comparto 16, esteso mq.  
1.716,87 (millesettecentosedici virgola ottantasette),  
confinante: -----

- a nord: con la Via Pinetti; -----

- ad est: con la p.lla 107; -----

- a sud: con le p.lle 504 e 5548; -----

- ad ovest: con la p.lla 5548, -----

e riportato sia nel catasto terreni, al foglio 17, con la  
p.lla 5549, e.u., are 16.48, -----

sia nel catasto fabbricati al foglio 17, Via Pinetti, con la  
p.lla 5549, area urbana di mq. 1.648. -----

----- - ARTICOLO 7 - -----

----- PRECISAZIONI -----

Le parti si fanno atto che sul suolo in oggetto è possibile  
realizzare edifici ad uso abitazioni di tipo economico e  
popolare del volume complessivo non superiore a mc. 7.000  
(settemila). -----

----- - ARTICOLO 8 - -----

----- PREZZO -----

Per la cessione del suolo in oggetto è stato concordato e  
accettato tra il Comune e la Società "COSTRUZIONI BEGNINI  
S.P.A." il prezzo complessivo e provvisorio di euro  
621.973,49 (seicentoventunomilanovecentosettantatré virgola  
quarantanove) che comprende la somma di euro 204.512,00  
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 621.973,49 viene regolato  
come segue: -----

- a) euro 300.000, vengono compensati con quanto dovuto dal  
Comune di Bergamo alla Società Costruzioni Begnini S.p.A. per  
la cessione di cui alla parte prima del presente atto e di  
tale somma, le parti si rilasciano reciprocamente quietanza ;

- b) euro 204.512,00 corrispondente all'incidenza del costo  
delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene  
scomputato dalla somma fissata in quanto la Società  
acquirente ai sensi del successivo articolo 9, 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 12.04.2006 n. 163 e s.m.i.; -----

- c) euro 117.461,49 maggiorata degli interessi legali a decorrere dalla data odierna, verranno pagati al Comune di Bergamo in quattro rate semestrali dell'importo cadauna di euro 29.365,37. -----

A garanzia del versamento di Euro 117.461,49 la Società acquirente ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata dalla Milano Assicurazioni S.p.A. che viene consegnata al rappresentante del Comune di Bergamo. -----

La somma di euro 417.461,49 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. -----

----- - ARTICOLO 9 - -----

----- OPERE DI URBANIZZAZIONE -----

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 8) la Società acquirente si obbliga ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di euro 204.512,00, secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni", che si allega al presente atto con la lettera "E" 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 nell'allegato Foglio di Condizioni, 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 204.512,00. -----

Qualora il costo delle opere, a conclusione delle procedure dal D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., risultasse inferiore al costo presunto e complessivo di Euro 204.512,00, la Società acquirente si impegna a versare al Comune di Bergamo la

relativa differenza. -----  
L'importo di cui ai precedenti due commi dovrà essere pagato  
in unica soluzione maggiorato 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  
complessivo di Euro 204.512,00 e quindi superiore agli oneri  
dovuti dalle società 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 ed  
acquisite ai sensi della prima parte del presente atto, che  
fino alla consegna delle opere medesime potranno essere  
occupate dalla società acquirente. -----

----- - ARTICOLO 10 - -----

----- GARANZIA -----

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi  
assunti ai sensi del precedente articolo 9), 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  
204.512,00, pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante  
polizza fidejussoria assicurativa. -----

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

La società 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 società acquirente è obbligata 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. -----

Parte terza - convenzione: -----

----- - ARTICOLO 11 - -----

----- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ED IMPEGNI -----

La società 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 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 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 acquirenti; -----

- d) richiedere il certificato di agibilità per l'edificio realizzato, 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 dei promissari acquirenti 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. 11.03.05 n. 12, così come disponeva la L.R. 15/96 e ciò sino alla scadenza della presente convenzione. -----

----- - ARTICOLO 12 - -----

----- TEMPI DI ATTUAZIONE -----

La società 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 il nuovo edificio residenziale 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. -----

PREZZO DI CESSIONE ALLOGGI

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere ceduti a terzi dalla società 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 vendita 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 7° comma.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente con riferimento alla data del 01/03/2010 in Euro 1.900,00 al mq. di superficie complessiva (SC).

Tale prezzo base è da intendersi già comprensivo della maggiorazione pari all'1% riconosciuta in caso di particolari condizioni costruttive (nel caso in specie la demolizione dell'edificio esistente).

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 cessione 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 dei promissari acquirenti delle unità immobiliari.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art. 8 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 società 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 vendita unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito.

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

----- - ARTICOLO 14 - -----

----- 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 acquirenti. -----

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. -----

----- - ARTICOLO 15 - -----

----- AGGIORNAMENTO PREZZI -----

Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le direttive di cui ai precedenti articoli 13 e 14, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dal 01/03/2010 e per solo 24 mesi dalla data di inizio dei lavori mediante l'applicazione dell'incremento mensile forfettario dello 0,2% con le seguenti modalità . -----

Nel caso di applicazione di detti adeguamenti, tutte le somme versate dagli acquirenti comporteranno a loro favore e limitatamente all'80% del relativo ammontare, un accredito dello 0,3% mensile a partire dalla data del versamento fino a 24 mesi dall'inizio dei lavori. -----

Agli effetti della revisione, gli accrediti e gli addebiti forfettari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori. ---

La quota di versamento dovrà essere corrisposta di norma dall'acquirente con le seguenti modalità: -----

- per il 5% al momento della prenotazione; -----

- per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori; -----

- per il 20% a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi; -----

- per il 10% alla consegna dell'alloggio. -----

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole dell'opera. -----

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 16 - -----

----- DIREZIONE DEI LAVORI -----

La società 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 17 - -----

----- COLLAUDO EDIFICIO -----

I fabbricati e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna agli acquirenti 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 società acquirente gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. -----

Le spese di collaudo saranno a carico della società acquirente. -----

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

----- - ARTICOLO 18 - -----

----- 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 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 19 - -----

----- IMPEGNO ALLA LOCAZIONE -----

La società acquirente si obbliga a destinare direttamente od a far destinare ai propri 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. 12) 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. -----

L'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 12 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione. -----

----- - ARTICOLO 20 - -----

----- ARBITRATO -----

I contratti di 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 21 - -----

----- PENALITÀ -----

Le cessioni delle aree di cui alla parte seconda del presente atto si intenderanno risolti nei confronti della società 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 vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed acquirente secondo le prescrizioni di cui al presente atto; -----
- b) le costruzioni non vengano iniziate ed ultimate entro i termini fissati al precedente art. 12; -----
- c) non vengano pagate le somme di cui ai precedenti artt. 8 e 9) parte seconda; -----

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 società acquirente decaduta, 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, dalla società acquirente decaduta e dall'assegnatario subentrante. -----

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

----- - ARTICOLO 22 - -----

----- 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 società 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 a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto. -----

----- - ARTICOLO 23 - -----

----- DURATA CONVENZIONE -----

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

Parte quarta - disposizioni comuni -----

----- - ARTICOLO 24 - -----

----- EFFETTI -----

Il presente atto mentre è fin d'ora impegnativo e vincolante per la Costruzioni Begnini s.p.a. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Bergamo solo dopo intervenute autorizzazioni e approvazioni di legge. -----

----- - ARTICOLO 25 - -----

----- DICHIARAZIONI URBANISTICHE -----

Ai sensi della vigente normativa urbanistica le parti dichiarano che dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica n. 1046/2010 emesso dal Comune di Bergamo in data 7.5.2010, (che si allega al presente atto con la lettera "D"), non sono intervenute a tutt'oggi, limitatamente all'immobile in oggetto, variazioni nello strumento urbanistico vigente di detto Comune. -----

----- - ARTICOLO 26 - -----

----- IPOTECA LEGALE -----

Le parti rinunziano all'ipoteca legale di cui all'art. 2717 c.c. -----

----- - ARTICOLO 27 - -----

----- FORO -----

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

----- - ARTICOLO 28 - -----

----- DICHIARAZIONI FISCALI -----

Ai fini fiscali la società Costruzioni Begnini s.p.a. chiede le agevolazioni fiscali previste dall'art. 32 del d.p.r. 601/73 trattandosi di cessione di area destinata alla realizzazione di edifici per l'edilizia economica e popolare posta in essere ai sensi della legge 865/71. -----

----- - ARTICOLO 29 - -----

----- SPESE -----

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della Costruzioni Begnini s.p.a. -----

Io notaio vengo dispensato dalla lettura degli allegati. -----

Del presente atto scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno su sette fogli per venticinque facciate, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore dodici e cinque. -----

F.ti: Begnini Leone Giovanni -----

Massimo Casanova -----

Alfredo Coppola Bottazzi notaio (sigillo) -----

