

CONVENZIONE

ATTO PER ACQUISTO DALLA HABITAT SOCIETA' COOPERATIVA DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167 IN VIA GUERRAZZI E CONTESTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' A FAVORE DELLA STESSA PER L'ATTUAZIONE DI UN TERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno cinque del mese di febbraio.

5 febbraio 2009

In Bergamo, nello Studio Notarile di Via Pradello n.2.

Avanti a me Dr. JEAN-PIERRE FARHAT, Notaio di Bergamo iscritto all'omonimo Collegio Notarile,

sono di persona comparsi:

- Casanova Arch. Massimo, nato a Monza il giorno 31 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la Casa Municipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente della Divisione Politiche della Casa presso Direzione Territorio e Ambiente del:

"COMUNE DI BERGAMO"

(C.F.: 80034840167), munito degli idonei poteri in attuazione dello Statuto Comunale, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico degli Enti Locali), in forza di Decreto di Nomina del Sindaco del Comune di Bergamo in data 4 maggio 2007 n.38740 P.G., nonché in forza di determina della Direzione Territorio e Ambiente - Divisione Politiche della Casa in data 23 gennaio 2009 n.162 Reg.Determinazioni - n.12 Reg.Direzione; - Anghileri Ettore, nato a Malgrate il giorno 24 agosto 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

"HABITAT Società Cooperativa"

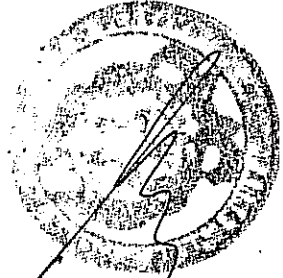
con sede legale in Bergamo, Via Piatti n.6, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, C.F.: 01541610166, munito degli idonei poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 gennaio 2009, che trovasi allegata all'atto in data 3 febbraio 2009 n.168229 di rep. per mia autentica, in corso di registrazione perché nei termini.

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 gennaio 2007 n.1 Registro - n.107 Prop.Del./2006, il Comune di Bergamo ha approvato il Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni;

- che, con determina in data 2 settembre 2008 n.2068 Reg.Det., il Comune di Bergamo ha disposto, in particolare, l'assegnazione in proprietà alla Società "HABITAT Società Cooperativa" di aree residenziali comprese nell'ambito del Piano di Zona 167 e facenti parte del Comparto n.18, Via Guerrazzi, in Loca-



COMUNE DI BERGAMO
19/03/2009
N. E0028111
VII.14/1
P.G.

STUDIO NOTARILE
DR. JEAN - PIERRE FARHAT
24121 BERGAMO - VIA PRADELLO, 2 - TEL. 0354160511 - (6 LINEE) - FAX 035231096

lità Villaggio degli Sposi, che consentono la costruzione di un edificio per una volumetria residenziale di mc.5.500;

- che l'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione dell'intervento edilizio, comprensive di quelle occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in base alla normativa vigente in materia, è soggetta alle procedure espropriative;

- che in luogo della procedura espropriativa che dovrebbe essere instaurata dal Comune, la Società assegnataria "HABITAT Società Cooperativa", con nota in data 20 ottobre 2008 n.E0101246 P.G., ha manifestato l'intenzione di cedere bonariamente gli immobili di proprietà o che ne detiene la disponibilità, della superficie complessiva di mq.2.630, al prezzo di Euro 166.666,66 (centosessantaseimilaseicentosessantasei virgola sessantasei), oltre all'I.V.A. pari a Euro 33.333,34 (trentatremilatrecentotrentatré virgola trentaquattro);

- che tale importo è da ritenersi conveniente così come risulta dalla perizia di stima depositata agli atti del Comune, ed è in linea e non in contrasto con i principi e le prescrizioni contenuti nella Legge 244/07, in materia di indennità di espropriazione, e con la deliberazione consiliare del 18 gennaio 2008 n.5 Registro C.C. - n.119 Prop.Del./2007, concernente la determinazione dei prezzi di cessione di aree incluse nel P.d.Z. 167;

- che contestualmente all'atto di cessione delle aree da parte della Società "HABITAT Società Cooperativa" deve essere stipulata Convenzione con durata ventennale, per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.35 - comma 13° ex Legge 865/71 e sue modifiche ed integrazioni, secondo i criteri generali già contenuti nella deliberazione consiliare del 20 novembre 1979 n.274/32924 P.G. e precedenti in essa richiamati, con le integrazioni e modifiche introdotte dalla Legge 23 dicembre 1996 n.662 e recepite con delibera di Giunta Comunale del 19 giugno 1998 n.615/31316 P.G.;

- che il corrispettivo calcolato per la cessione delle aree residenziali per la costruzione di edificio con volumetria non superiore a mc.5.500, che la Società "HABITAT Società Cooperativa" dovrebbe versare, è pari a Euro 452.173,00 (quattrocotocinquantaduemilacentosettantatré virgola zero zero) così ripartito:

* Euro 294.708,00 (duecentonovantaquattromilasettecentootto virgola zero zero) per la cessione aree determinato in base ai criteri e modalità previsti nella deliberazione consiliare del 18 gennaio 2008 n.5 Registro C.C. - n.119 Prop.Del./2007, di cui Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) al momento della stipula dell'atto ed Euro 94.708,00 (novantaquattromilasettecentootto virgola zero zero) entro diciotto mesi dalla stipula della Convenzione medesima, maggiorato degli interessi legali;

* Euro 157.465,00 corrispondente all'incidenza del costo delle

oper
- ch
bani
real
vent
dell
all'
e se
- ch
dei
cord
vent
sizi
e ri
le P

La S
di

al "
quis
gio
razz
Le
mq.2
Ammi
Fogl
Mapp
Urba
ed i
zion
Mapp
Mapp
Mapp
Mapp
come
2007
data
Mass
Le
orar
1616
Per
coer
espr
dall

opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- che, a scomputo dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione, è stata affidata alla Cooperativa acquirente la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, per cui la Cooperativa stessa, al momento della stipula dell'atto pubblico non dovrà versare l'importo corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- che la Convenzione prevede in particolare la determinazione dei prezzi di assegnazione degli alloggi che sono stati concordati sulla base di quelli già in vigore per analoghi interventi e calcolati tenendo conto dei prezzi fissati con disposizioni regionali in materia di edilizia agevolata;

tutto ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti, come rappresentate,

stipulano e convengono quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

ARTICOLO 1

Vendita di aree al Comune

La Società "HABITAT Società Cooperativa", come rappresentata, di seguito definita parte venditrice,

vende e trasferisce in proprietà

al "COMUNE DI BERGAMO" che, come rappresentato, accetta ed acquista le aree di seguito descritte, site in località Villaggio degli Sposi, entro il P.d.Z. 167, comparto n.18 Via Guerrazzi.

Le aree cedute, della superficie effettiva complessiva di mq.2.360 sono contraddistinte, in Catasto Fabbricati, Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Bergamo, al Foglio 83, nel modo seguente:

Mapp.16015 Via Francesco Domenico Guerrazzi sn. p.T. - Area Urbana di mq.490;

ed in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Bergamo, al Foglio 83, nel modo seguente:

Mapp.16016 seminativo Cl.3 Are 08.10 RDE. 3,56 RAE. 4,39;

Mapp.15972 seminativo Cl.3 Are 01.44 RDE. 0,63 RAE. 0,78;

Mapp.16168 seminativo Cl.3 Are 06.30 RDE. 2,77 RAE. 3,42;

Mapp.16169 seminativo Cl.3 Are 03.66 RDE. 1,61 RAE. 1,98.

come risulta dal tipo frazionamento approvato in data 12 marzo 2007 Prot. n.BG0049457 eseguito dal Geom. Elia Brugali ed in data 18 dicembre 2008 Prot. n.BG0423874 eseguito dal Geom. Massimo Ranghetti.

Le aree stesse sono coerenziate in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con i mappali nn.16156, 16158, 16164, 16165, 16167, 15969 e Via F. Guerrazzi.

Per una più precisa indicazione, delimitazione, consistenza e coerenza delle aree sopra indicate le Parti fanno pieno ed espresso riferimento alla planimetria "Tavola 1" che, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto

la lettera "A".

In detta planimetria le aree oggetto di compravendita sono contornate con linea di colore rosso.

La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta alla Cooperativa venditrice nel modo seguente:

* quanto ai Mapp.16015 e Mapp.16016, in forza di atto di compravendita in data 15 maggio 2007 n.142071 di Rep. Notaio P.Nosari, registrato a Bergamo 1 in data 12 giugno 2007 al n.8361 - Serie 1T ed ivi trascritto in data 8 luglio 2006 ai nn.43996/25692;

* quanto ai Mapp.15972, Mapp.16168 e Mapp.16169, in forza di atto di compravendita in data 3 febbraio 2009 n.168229 di rep. per mia autentica, in corso di registrazione e trascrizione.

ARTICOLO 2

Prezzo di vendita

Il corrispettivo per la vendita delle aree di cui al precedente art.1) è stato concordato ed accettato tra il Comune e la Società venditrice nella somma complessiva e definitiva di Euro 166.666,66 (centosessantaseimilaseicentosessantasei virgola sessantasei), oltre all'I.V.A. del 20% su detta somma pari ad Euro 33.333,34 (trentatremilatrecentotrentatre virgola trentaquattro), regolarmente fatturato.

Poiché con l'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto il Comune di Bergamo cede le aree residenziali alla Società "Habitat Società Cooperativa", 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 Società "Habitat Società Cooperativa" dalla cessione in suo favore delle aree residenziali.

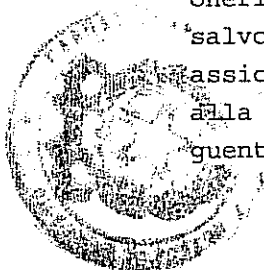
La Società "Habitat Società Cooperativa", a mezzo del suo rappresentante, dà piena conferma di ciò e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo del predetto importo complessivo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), rimossa ogni eccezione e futura pretesa e con espressa rinuncia ad 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 Società 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:



- Ip
ai n
sede
- Pi
nn.1.
sede
- Ip
ai r
S.c.:
- Se
S.r.l.
nn.2'
Decre
ottol
- Ip
iscr:
favor
zione
mia a
- Vir
il M
lugli
regis
nn.50
tivo
di cu
La pa
sono
tori
quals
del C
L'are
aerea
stina
posta

La pr
prave
te tr
prese

Al pr
di cu
spost
dosi
della
dalla

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Bergamo in data 20 marzo 1998 ai nn.9440/1944, a favore del "Condominio Vecchia Filanda" con sede in Treviolo;
- Pignoramento trascritto a Bergamo in data 11 maggio 1998 ai nn.16313/12846, a favore del "Condominio Vecchia Filanda" con sede in Treviolo;
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Bergamo in data 8 maggio 1999 ai nn.18006/4520, a favore della "Banca Popolare di Lodi S.c.r.l.";
- Sentenza dichiarativa di Fallimento della Società "Roby S.r.l.", trascritta a Bergamo in data 9 luglio 1999 ai nn.27762/20530; formalità tutte assentite di cancellazione con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bergamo in data 29 ottobre 2002 n.15793 Rep., in corso di annotamento;
- Ipoteca, gravante i Mapp.15972, Mapp.16168 e Mapp.16169, iscritta Bergamo in data 14 giugno 2005 ai nn.33083/8340, a favore del "Credito Bergamasco S.p.A.", assentita di cancellazione con atto in data 3 febbraio 2009 n.168226 di rep. per mia autentica, in corso di registrazione;
- Vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89, gravante il Mapp.16168, 16169 e 15972, costituito con atto in data 4 luglio 2006 n.61544 di rep. Notaio M.Ruggiero, regolarmente registrato e trascritto a Bergamo in data 1^ agosto 2006 ai nn.50528/29762; con la precisazione che detto vincolo è relativo alle autorimesse da realizzare nel sottosuolo dell'area di cui al Mapp.15969, estranee alla presente vendita.

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.

L'area di cui al mappale 16168 (ex 15971) è gravata da servitù aerea di elettrodotto a favore dell'Enel e dall'obbligo di destinare a strada una striscia di terreno larga mt.4 (quattro) posta in lato sud est della medesima particella.

ARTICOLO 4

Decorrenza

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

ARTICOLO 5

Imposte

Al presente atto, "IN PRIMO LUOGO" - non si applica l'imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.643, in ottemperanza al disposto dell'art.1 del D.P.R. 13 dicembre 1977 n.959, trattandosi di aree che vengono cedute al Comune di Bergamo in luogo della procedura espropriativa per pubblica utilità prevista dalla Legge 167/62.

IN SECONDO LUOGO

ARTICOLO 1

Cessione delle aree residenziali

Il "COMUNE DI BERGAMO", come rappresentato,

cede, vende e trasferisce

in piena e libera ed assoluta proprietà alla Società "HABITAT Società Cooperativa", di seguito definita parte acquirente, che, come rappresentata, accetta l'area residenziale della superficie effettiva di mq.1.733,00, inserita nel P.d.Z. 167 Comparto n.18 ed identificata con linea di colore verde nella planimetria "Tavola 2" che, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "B"; area che il Comune di Bergamo ha acquistato all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto.

Detta area compravenduta, sulla quale è consentita la realizzazione di edificio ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a mc.5.500, è contraddistinta in Catasto Fabbricati, Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Bergamo, al Foglio 83, nel modo seguente: Mapp.16015 Via Francesco Domenico Guerrazzi sn. p.T. - Area Urbana di mq.490;

ed in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Bergamo, al Foglio 83, nel modo seguente:

Mapp.16016 seminativo Cl.3 Are 08.10 RDE. 3,56 RAE. 4,39;

Mapp.15972 seminativo Cl.3 Are 01.44 RDE. 0,63 RAE. 0,78;

Mapp.16169 seminativo Cl.3 Are 03.66 RDE. 1,61 RAE. 1,98;

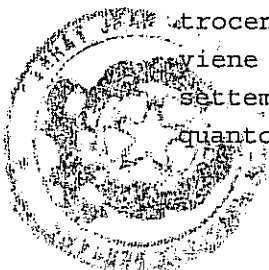
ed è coerenziata in corpo unico iniziando da nord ed in senso orario con i mappali nn.16156, 16158, 16164, 16168 e Via F.Guerrazzi.

ARTICOLO 2

Corrispettivo

Per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra la Società acquirente ed il Comune venditore il corrispettivo complessivo di Euro 452.173,00 (quattrocentocinquantaquemilacentosettantatre virgola zero zero) di cui Euro 294.708,00 (duecentonovantaquattromilasettecentootto virgola zero zero) per la cessione delle aree determinato in base a criteri e modalità previsti nella deliberazione consiliare del 18 gennaio 2008 n.5 Registro C.C. - n.119 Prop.Del./2007 ed Euro 157.465,00 (centocinquantesette milaquattrocentosessantacinque virgola zero zero) 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 452.173,00 (quattrocentocinquantaquemilacentosettantatre virgola zero zero) viene scomputata la somma di Euro 157.465,00 (centocinquantesette milaquattrocentosessantacinque virgola zero zero) in quanto la Società acquirente, ai sensi del successivo articolo



4), e
corre
di ur
eviden
e sue

Del c
ceden
la vi
sione
opera
dell'
a mez
lasci
impor
con e
La re
cento
li, v
la st.
A gar
tromi
stitu
ria n
di Le
Parti
tera
La so
virgo.
"Alien
loggi
reimp
quisi
l'edi
zia d
ne al

A sco
banizz
quirer
nizzaz
157.46
virgol
caratt
ni" di
si all
previs
relati

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 ed integrazioni.

ARTICOLO 3

Quietanza di pagamento

Del corrispettivo per la cessione in proprietà di cui al precedente articolo 1), l'importo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) è completamente compensato con la cessione in proprietà da parte della Società "Habitat Società Cooperativa" al Comune di Bergamo delle aree di cui all'art.1 dell'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto; il Comune di Bergamo, a mezzo del suo rappresentante, dà piena conferma di ciò e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, del predetto importo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La restante somma di Euro 94.708,00 (novantaquattromilasettecentootto virgola zero zero), maggiorata degli interessi legali, verrà pagata al Comune di Bergamo entro diciotto mesi dalla stipula del presente atto.

A garanzia di detto versamento di Euro 94.708,00 (novantaquattromilasettecentootto virgola zero zero) l'acquirente ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria n.706/2009 rilasciata da "Fincasa Lombardia S.p.A." - Sede di Lecco in data 5 febbraio 2009 che, in copia, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "C".

La somma di Euro 94.708,00 (novantaquattromilasettecentootto virgola zero zero) 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 Direttore dell'Agenzia del Territorio interessato da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima.

ARTICOLO 4

Opere di urbanizzazione

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) la Società acquirente si obbliga ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di Euro 157.465,00 (centocinquantasettemilaquattrocentosessantacinque virgola zero zero), secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di Condizioni" che, firmato dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "D" 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 sopra 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 157.465,00 (centocinquantasettemilaquattrocentosessantacinque virgola zero zero).

Qualora il costo delle opere risultasse inferiore al costo presunto di Euro 157.465,00 (centocinquantasettemilaquattrocentosessantacinque virgola zero zero) la Società acquirente, come rappresentata, 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.

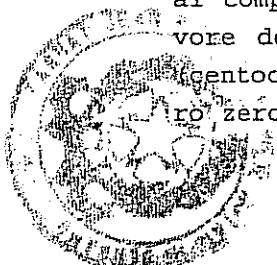
Nel momento in cui la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse eccedente l'importo presunto di Euro 157.465,00 (centocinquantasettemilaquattrocentosessantacinque virgola zero zero) e, quindi, superiore agli oneri dovuti dalla Società acquirente, il Comune di Bergamo provvederà 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 che fino alla consegna delle opere medesime potranno essere occupate dalla Società acquirente e sull'area identificata catastalmente con il Mappale 15969, asservita gratuitamente ed in perpetuo all'uso pubblico per spazi di sosta in superficie, come risulta dall'atto stipulato in data 17 aprile 2007 n.65479/11828 di rep./racc. Notaio M.Ruggiero, regolarmente registrato e trascritto a Bergamo in data 14 maggio 2007. ai nn.30301/17253.

ARTICOLO 5

Garanzia

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 4), 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 157.465,00 (centocinquantasettemilaquattrocentosessantacinque virgola zero zero) pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante po-



lizz
S.p.
firm
sott
Tale
alla
da p
La S
mera
veng
Comu
ta
escu
l'ar
so l
deiu
ne a
tiva
dell

La S
a) r
di v
teri
lizi
dell
norm
dovr
evit
pubb
cie
stru
alle
Edil
siti
ener
malt
e co
cial
pres
b)
este
mune
c)
serv
qua,
sene
paz:
che

lizza fidejussoria n.705/2009 rilasciata da "Fincasa Lombardia S.p.A." - Sede di Lecco in data 5 febbraio 2009 che, in copia, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "E".

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.

ARTICOLO 6

Caratteristiche costruttive ed impegni

La Società acquirente, come rappresentata, 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 descritti nel "Capitolato Speciale d'Appalto" che, firmato dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "F";
- 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 e fognature, addossandone 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

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 di Costruire/D.I.A. e ad ultimarli entro 36 mesi dall'inizio, salvo la concessione di eventuali proroghe per comprovati motivi di necessità.

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

ARTICOLO 8

Prezzo di assegnazione alloggi

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere assegnati 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 assegnazione di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune di Bergamo la tabella dei prezzi di cui al successivo 8° comma.

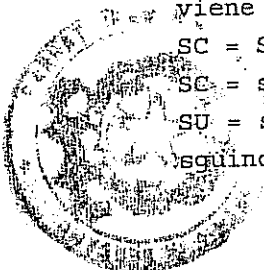
Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra il Comune e la Società acquirente con riferimento alla data del 1° gennaio 2009 in Euro 1.720,00 (millesettecentoventi virgola zero zero) al mq. di superficie complessiva (SC).

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

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

SC = superficie complessiva dell'alloggio;

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



SNR
dell'
SP = s
to com
Il pre
sivo c
ponder
prezzo
le sp
degli
e le
delle
Il pre
aggiu
re in
della
Socie
La So
bella
dei s
delle
gnazi
verif
E' fa
prese
gnazi

Sono
sino
conse
chies
Non è
del s
abita
disim
Event
nuzic
putat
Listi
mo vi
I co
mente
L'am
re m
prez
qualc
In t
tiva
oper

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

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

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti. Sono esclusi dal prezzo di assegnazione degli alloggi solo i costi relativi alle spese in ordine ad eventuali pratiche di mutuo comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento, l'I.V.A. e le spese notarili che rimangono a carico degli 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 la Società 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 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 maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta scontati del 10%.

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

L'amministrazione Comunale valuterà la possibilità di applicare maggiorazioni, che non potranno comunque superare l'1% del prezzo base iniziale, per particolari condizioni costruttive e qualora ne fosse documentata la necessità.

In tali casi dovrà essere prodotta relazione tecnica illustrativa ed il relativo computo metrico estimativo analitico delle opere da eseguire da parte del Direttore dei Lavori autocerti-

ficato 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 1° gennaio 2009 e per solo 24 mesi dalla data di inizio dei lavori, limitatamente all'80% del relativo ammontare, ad adeguamento applicando al prezzo iniziale la variazione dell'indice ISTAT dei costi di costruzione intervenuto nel periodo, tenendo conto delle somme anticipate dagli assegnatari.

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

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

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà fatta 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, 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

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.

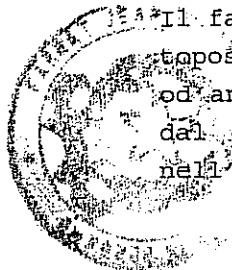
Al Direttore dei Lavori, oltre alle mansioni e responsabilità specifiche di Legge, saranno demandate le seguenti funzioni:

- 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 12

Collaudo edificio

Il fabbricato e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna ai soci assegnatari ed 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 c
to a
lato
di
deta
Il c
fett
so
Soci
corr
Le s
Il c
dei
lavo

Gli
ad
succ
poss
- av
all'
Stat
- av
di B
mune
di a
- ne
sepa
del
di
glia
- av
chie
poni
degl
disp
agev
zero
Euro
conv
Per
veri
ti c
tà e
ria

La s
far

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 comprese 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 dell'acquirente.

Il collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei Verbali di collaudo entro 90 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 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) 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.

ARTICOLO 14

Impegno alla locazione

La Società 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) dovrà essere determinato in misura non superiore al 3,50% 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.

La Società 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 gli alloggi potranno continuare ad essere locati sulla scorta delle disposizioni sopra indicate oppure alienati 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.

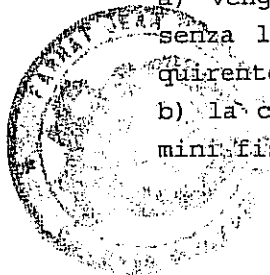
In caso di mancato accordo, circa l'interpretazione ed esecuzione dei criteri stessi, le parti interessate, a proprie cure e spese e con esonero del Comune da ogni onere relativo, faranno ricorso al giudizio di un Collegio Arbitrale formato da tre periti di cui due nominati dalle parti ed il terzo dal Comune di Bergamo.

ARTICOLO 17

Penalità

Il presente atto si intenderà risolto nei confronti 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 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) no
ceder
Le op
sato
zione
ranno
la Sc
favor
base
rispe
dall'
Dall'
la st

Il Co
mento
prese
Ogni
ne e
La Sc
a qu
di as
asseg
tenut

La vi
anni

Foro
te at

Le Pa
atto
mobil
stri

Tutte
segue
della
fisca
1971
sive
Il p:
per
causa
lo de

In co

c) non vengano pagate, entro 60 giorni le somme di cui ai precedenti artt.3 e 4) dell'"IN SECONDO LUOGO".

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, 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.

La Società 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 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 Direttore 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 Società 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.

Il presente atto mentre è fin d'ora impegnativo e vincolante per la Società "Habitat Società Cooperativa" e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Bergamo solo dopo intervenute autorizzazioni e approvazioni di Legge.

NOTIZIE URBANISTICHE

In conformità al disposto della Legge 28 febbraio 1985 n.47,

successive proroghe e modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, le rispettive Parti cedenti, come rappresentate, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in copia certificata conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "G".

NOTIZIE FISCALI

In conformità al disposto della Legge 4 agosto 2006 n.248, ed ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, le Parti, come rappresentate, da me richiamate sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- che i prezzi come sopra convenuti sono stati corrisposti con le modalità indicate all'art.2 dell'"IN PRIMO LUOGO" ed agli artt.2 e 3 dell'"IN SECONDO LUOGO" della presente Convenzione;

- di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare per addivenire alla stipula del presente atto.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto, io Notaio ho letto questo atto ai Componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 12.

Consta di quattro fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia su quindici intere facciate e sin qui della presente sedicesima.

F.to Ettore Anghileri

F.to Massimo Casanova

F.to Dr. JEAN-PIERRE FARHAT Notaio - l.s.

* * * * *

REGISTRATO presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO 1, con modalità telematica, in data 9 febbraio 2009 al N.2015 Serie 1T - ESATTI Euro 2.238,00

1^ Luogo

TRASCritto presso l'Agenzia del Territorio di BERGAMO in data 12 febbraio 2009 ai NN.7752/4082

RICEVUTA di VOLTURA da Nota di Trascrizione

n.4082 in data 12 febbraio 2009 Catasto Fabbricati/Terreni

2^ Luogo

TRASCritto presso l'Agenzia del Territorio di BERGAMO in data 12 febbraio 2009 ai NN.7753/4083

RICEVUTA di VOLTURA da Nota di Trascrizione

n.4083 in data 12 febbraio 2009 Catasto Fabbricati/Terreni



to dell'inte
1
ST 24123

Parcelle N. 51332

SUPERFICI CATASTALI
 Estratto mappa-foglio 83

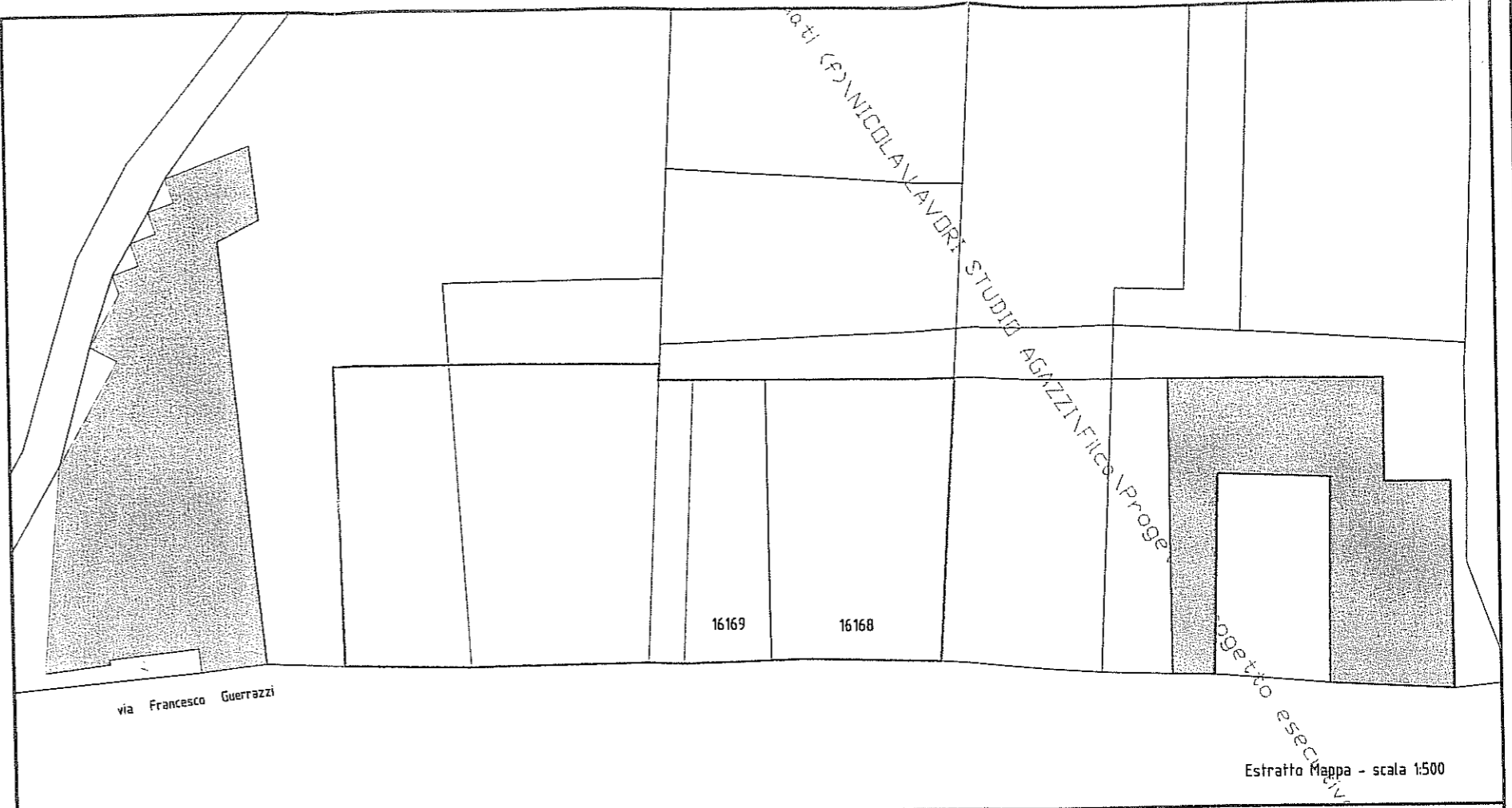
particella 16015: 490 mq
 particella 16016: 810 mq
 particella 15972: 144 mq
 ex part. 15971: 996 mq
 frazionata in:
 •particella 16169: 366 mq
 •particella 16168: 630 mq

F.TO ETTORE ANGHILERI
 F.TO MASSIMO CASANOVA
 F.TO PAUL-JEAN-PIERRE FAYAT
 NOTARIO L.S.

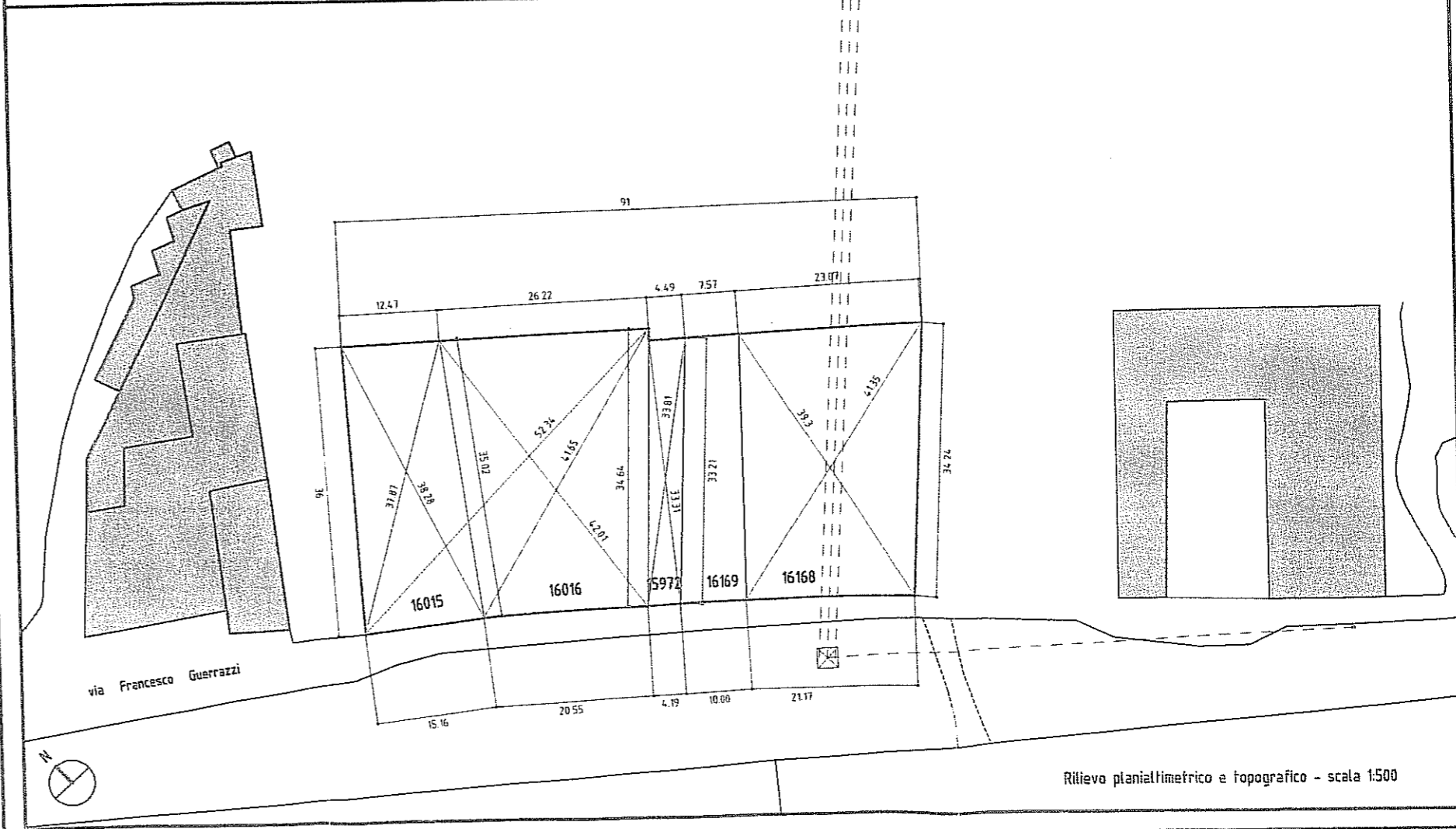
CALCOLO SUPERFICIE REALE
 Rilievo

particella 16015: 490 mq
 particella 16016: 810 mq
 particella 15972: 143 mq
 particella 16169: 290 mq
 particella 16168: 627 mq


Sup. totale : 2360 mq



Estratto Mappa - scala 1:500



Rilievo planialtimetrico e topografico - scala 1:500


oggetto dell'intervento: Cessione aree al Comune di Bergamo					timbro e firma	
levata:	fase progettuale: RILIEVO TOPOGRAFICO e CONFRONTO					
1	elaborato: Cartografia e rilievo dell'area di PdZ					
archivio:	scala: 1:500	data: Gennaio 09	variante:	cad designer: naga		
 STUDIO DI ARCHITETTURA AGAZZI <small>24123 Bergamo, via Alcami 17 tel 035212165 fax 035232316 www.studioagazzi.com</small>						

Allegato B
 Foglio 15
 Foglio 16
 Foglio 17
 Foglio 18
 Foglio 19
 Foglio 20
 Foglio 21
 Foglio 22
 Foglio 23
 Foglio 24
 Foglio 25
 Foglio 26
 Foglio 27
 Foglio 28
 Foglio 29
 Foglio 30
 Foglio 31
 Foglio 32
 Foglio 33
 Foglio 34
 Foglio 35
 Foglio 36
 Foglio 37
 Foglio 38
 Foglio 39
 Foglio 40
 Foglio 41
 Foglio 42
 Foglio 43
 Foglio 44
 Foglio 45
 Foglio 46
 Foglio 47
 Foglio 48
 Foglio 49
 Foglio 50
 Foglio 51
 Foglio 52
 Foglio 53
 Foglio 54
 Foglio 55
 Foglio 56
 Foglio 57
 Foglio 58
 Foglio 59
 Foglio 60
 Foglio 61
 Foglio 62
 Foglio 63
 Foglio 64
 Foglio 65
 Foglio 66
 Foglio 67
 Foglio 68
 Foglio 69
 Foglio 70
 Foglio 71
 Foglio 72
 Foglio 73
 Foglio 74
 Foglio 75
 Foglio 76
 Foglio 77
 Foglio 78
 Foglio 79
 Foglio 80
 Foglio 81
 Foglio 82
 Foglio 83
 Foglio 84
 Foglio 85
 Foglio 86
 Foglio 87
 Foglio 88
 Foglio 89
 Foglio 90
 Foglio 91
 Foglio 92
 Foglio 93
 Foglio 94
 Foglio 95
 Foglio 96
 Foglio 97
 Foglio 98
 Foglio 99
 Foglio 100

SUPERFICI CATASTALI
 Estratto mappa-foglio 83

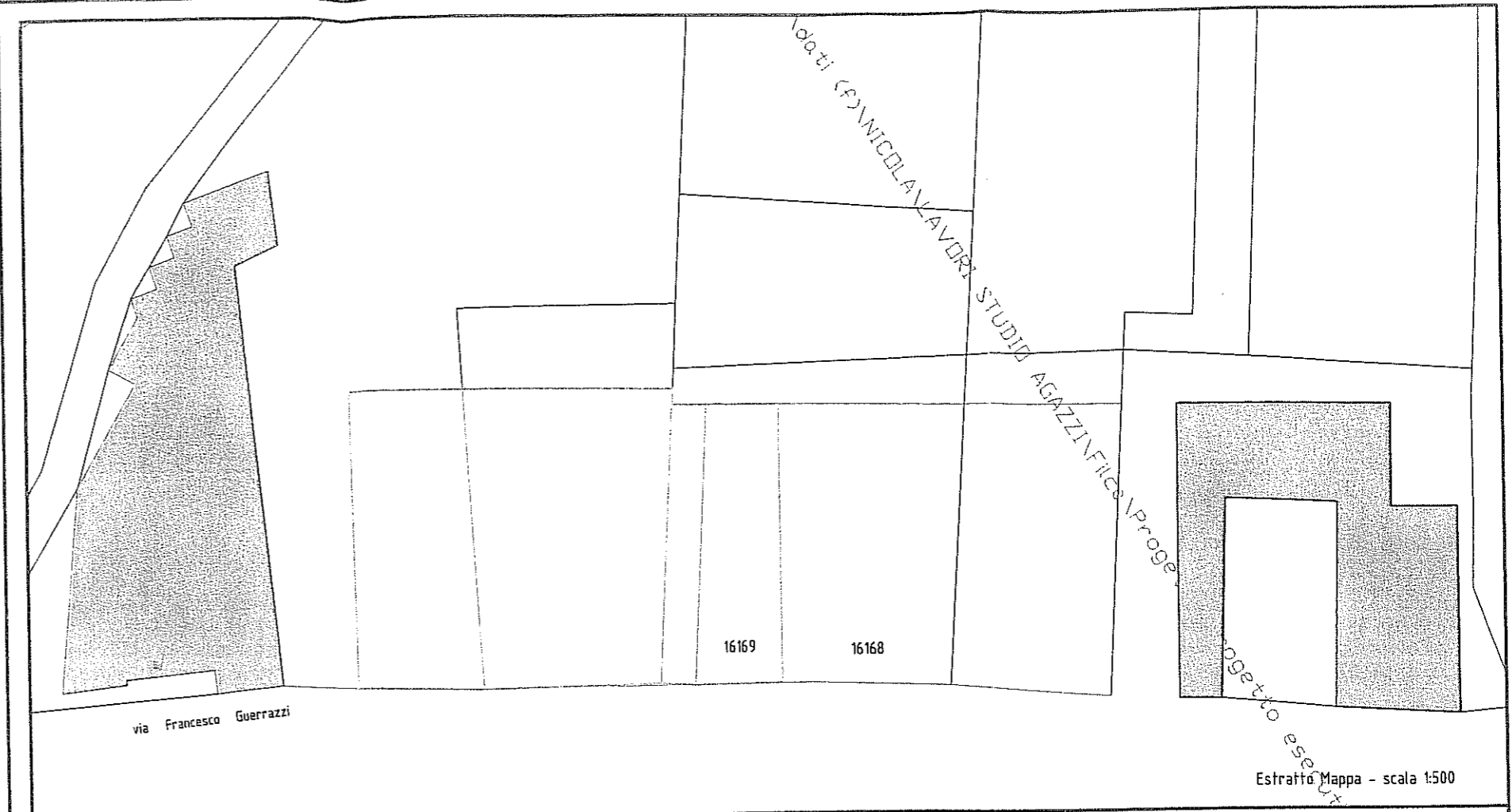
particella 16015:	490 mq
particella 16016:	810 mq
particella 15972:	144 mq
ex part. 15971:	996 mq
frazionata in:	
particella 16169:	366 mq
particella 16168:	630 mq

P.CO ETTORE ANGHIERE
 P.CO ROSA RO CARONNA
 P.CO BR. FERRO PIENE PARLAT
 NOTAIO L.S.

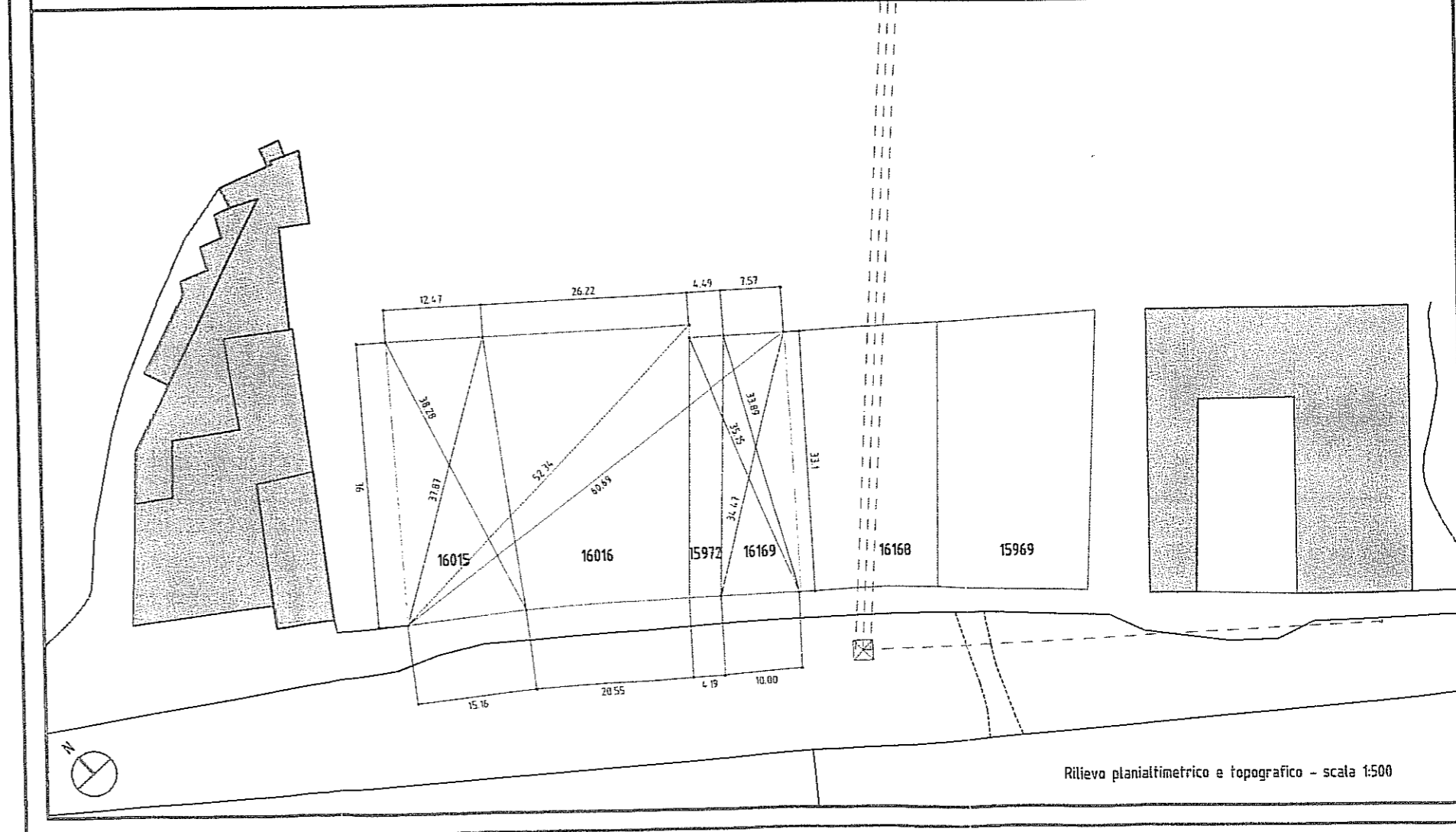
legenda:
 Perimetro area assegnata alla Cooperativa Habitat

CALCOLO SUPERFICIE REALE
 Rilievo

particella 16015:	490 mq
particella 16016:	810 mq
particella 15972:	143 mq
particella 16169:	290 mq
Sup. totale:	1733 mq



Estratto Mappa - scala 1:500



Rilievo planimetrico e topografico - scala 1:500

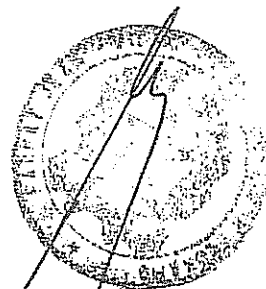
oggetto dell'intervento: Aree assegnate alla Habitat Cooperativa				
				timbro e firma
livello: 2	fase progettuale: RILIEVO TOPOGRAFICO e CONFRONTO			
	elaborato: Cartografia e rilievo dell'area di PdZ			
archivio:	scala: 1:500	data: Gennaio 09	variante:	cad designer: naga
 STUDIO DI ARCHITETTURA AGAZZI 24123 Bergamo, via Alcaini 17 tel 035212165 fax 035232316 www.studioagazzi.com				



Fincasa
L O M B A R D I A

Lecco, 5 febbraio 2009.

Spettabile
Comune di
BERGAMO
Piazza Matteotti n.3
24100 BERGAMO
Codice Fiscale 80034840167



OGGETTO: fidejussione n. 706/2009.

La scrivente società Fincasa Lombardia S.p.a. con sede in Lecco piazza Manzoni n.2 - Intermediario Finanziario iscritto nell'Elenco Speciale ex art.107 T.U. c.l. D.L.1.9.93 n.385 - Numero iscrizione UIC 13741 - Numero codice ABI 19292.2 - numero iscrizione Registro delle Imprese di Lecco e codice fiscale 07956530153, in persona del Vice Presidente e Consigliere Delegato Signor Marco Fumeo munito dei poteri necessari,

PREMESSO che

1. viene stipulata tra il Comune di Bergamo e Habitat società cooperativa con sede in Bergamo in via A.Piatti n.6, iscritta al registro Imprese di Bergamo e codice fiscale 01541610166, Convenzione nella quale - "atto parte seconda" - il Comune di Bergamo vende in piena e libera ed assoluta proprietà alla Habitat Società Cooperativa l'area residenziali inserite nel P.d.Z. 167 comparto n. 18;
2. per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra Habitat società cooperativa ed il Comune di Bergamo il corrispettivo complessivo di €. 452.173,00=;
3. del corrispettivo per la cessione in proprietà di cui sopra, l'importo di €. 200.000,00= è completamente compensato con la cessione in proprietà da parte di Habitat società cooperativa al Comune di Bergamo delle aree di cui "atto parte prima" della Convenzione richiamata, che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo;
4. la somma di €. 94.708,00=, verrà pagata al Comune di Bergamo entro diciotto mesi dalla data odierna corrispondente alla data della stipula della Convenzione sopra richiamata;
5. a garanzia di detto versamento di €. 94.708,00= Habitat società cooperativa ha costituito cauzione di pari importo chiedendo a Fincasa Lombardia il rilascio di fidejussione che viene allegata alla Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

la predetta Fincasa Lombardia S.p.a. rappresentata dal Vice Presidente e Consigliere Delegato Signor Marco Fumeo, munito dei poteri necessari, dichiara di costituirsi, come si costituisce fidejussore di Habitat società cooperativa a favore del Comune di Bergamo, sino all'importo di Euro 94.708,00= (euro novantaquattromilasettecentotto/00=) a garanzia del pagamento entro diciotto mesi dalla data odierna cioè data della stipula della Convenzione.

ARTICOLO 2)

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel pieno rispetto delle prescrizioni che verranno impartite dal Comune e comunque sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale ed in ottemperanza alle disposizioni di cui al D.lgs. 163/06 e s.m.i..

L'esecuzione dovrà inoltre avvenire nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia, tramite Imprese idonee iscritte all'Albo Nazionale Costruttori per categoria ed importi adeguati e aventi i requisiti di qualificazione previsti dalla legge con particolare riferimento alla Legge 936 del 23.12.1982 (antimafia) e successive modifiche ed integrazioni e dal D.lgs 12/04/2006 n. 163.

A tale fine la concessionaria si impegna a comunicare tempestivamente al Comune l'impresa/e designata/e per l'esecuzione delle opere.

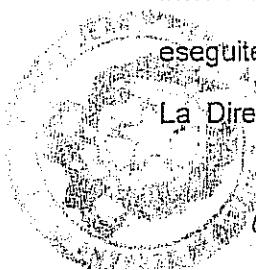
La Concessionaria terrà sollevato ed indenne il Comune di Bergamo da ogni controversia e da conseguenti eventuali oneri che potessero derivare da contestazioni, riserve e pretese, sia con le eventuali Imprese appaltatrici che verso terzi in ordine a quanto abbia diretto o indiretto riferimento all'attuazione del atto e, specificatamente, alla esecuzione dei lavori, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

Nei contratti di appalto dovrà risultare la dichiarazione, da parte del soggetto che contrae con la Concessionaria di conoscere ed accettare in ogni sua parte, per tutto quanto lo riguarda, il presente atto, rinunciando il soggetto medesimo a qualsiasi pretesa o diritto nei confronti del Comune di Bergamo a seguito dell'esercizio da parte di quest'ultimo dei diritti e delle facoltà in detto atto previsti.

ARTICOLO 3)

I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati, e secondo i criteri di esecuzione del Capitolato Generale d'appalto delle OO.PP. del Comune di Bergamo e dei vari Capitolati Speciali tipo i cui articoli si intendono qui integralmente trascritti, rimanendo inteso che non potranno essere eseguite varianti senza la preventiva approvazione del Comune.

La Direzione dei lavori sarà svolta da un tecnico incaricato dalla concessionaria in



[Handwritten signature]

possesso di requisiti previsti dalle vigenti leggi.

La nomina del Direttore dei Lavori dovrà essere effettuata prima dall'inizio dei lavori e comunicata immediatamente al Comune di Bergamo.

E' comunque facoltà della concessionaria revocare in ogni momento il mandato al Direttore dei lavori, con l'obbligo di provvedere tempestivamente alla sua sostituzione e di darne comunicazione al Comune.

L'accesso ai cantieri ed alle zone dei lavori dovrà essere sempre consentito ai tecnici comunali incaricati dei controlli.

I funzionari comunali avranno la facoltà di vigilanza e controllo sull'esecuzione, sull'avanzamento dei lavori e sulla conformità delle opere del progetto, fermo restando che l'organizzazione del lavoro e le relative responsabilità spettano esclusivamente alla concessionaria.

Quanto sopra non solleva dalle responsabilità di Legge il Direttore dei Lavori nonché il Collaudatore.

L'alta sorveglianza effettuata dai tecnici del Comune non esclude o riduce la responsabilità della concessionaria per la regolare esecuzione dei lavori e quella per danni, diretti o indiretti, comunque causati.

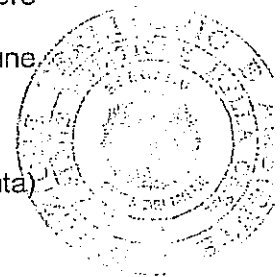
ARTICOLO 4)

I lavori concernenti le opere di urbanizzazione dovranno iniziare entro 360 (trecentosessanta) giorni dal rilascio del permesso di costruire ed essere ultimati entro 360 (trecentosessanta) giorni dal loro inizio, salvo eventuale proroga richiesta dalla concessionaria per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore e saranno sottoposte ai rispettivi collaudi tecnici dichiarandosi la concessionaria a conoscenza che non verrà rilasciato certificato di agibilità del costruendo edificio fino a quando non saranno completamente funzionanti tutte le suddette opere di urbanizzazione.

In tale sede il/i collaudatore/i nominato/i dovrà certificare la rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati ed alle relative prescrizioni esecutive dettate dal Comune di Bergamo.

Il Collaudatore dovrà essere nominato dal Comune di Bergamo entro 60 (sessanta)

HABITAT
Società Cooperativa
Il Presidente



giorni dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

La redazione del certificato di collaudo dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori mentre la consegna delle opere al Comune di Bergamo dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione da parte del Comune di Bergamo del certificato di collaudo.

Fino a tale data tutte le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della concessionaria ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere diretta od indiretta.

Dalla data di consegna delle opere realizzate su area di proprietà del Comune di Bergamo tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune stesso. La gestione, pulizia e consumi dell'area asservita gratuitamente ed in perpetuo all'uso pubblico per spazi di sosta in superficie sarà a carico del Comune di Bergamo mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore le autorimesse interrato e suoi aventi causa a qualsiasi titolo come da atto di asservimento stipulato in data 17 aprile 2007 con n. 65.479/11.828 di repertorio notaio dr. Mauro Ruggiero.

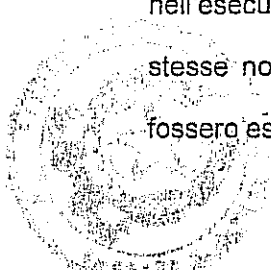
Le spese di collaudo saranno a carico della Concessionaria.

ARTICOLO 5)

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente foglio di condizioni, la concessionaria ha costituito cauzione mediante polizza assicurativa o bancaria nella misura di €. 157.465,00 .

ARTICOLO 6)

Il Comune di Bergamo sostituirà la concessionaria previa comunicazione scritta, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 1), qualora le stesse non fossero progettate nei termini previsti dal presente foglio di condizioni o fossero eseguite in contrasto con le prescrizioni dettate dal Comune di Bergamo.



In tali casi, la cauzione di cui al precedente art. 5) verrà incamerata dal Comune di Bergamo.

ARTICOLO 7)

Conformemente al disposto del 1° comma dell'art. 3 del D.L. 11.07.92 n. 333 convertito con modificazioni in legge 08.08.92 n. 359 non è ammessa la revisione prezzi.

ARTICOLO 8)

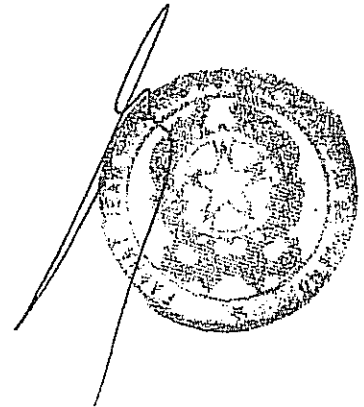
Per ogni controversia sull'interpretazione od applicazione del presente foglio di condizioni il Comune e la concessionaria faranno ricorso al giudizio di un collegio arbitrale formato da tre periti di cui due nominati dalle parti e uno dal Presidente del tribunale di Bergamo.

Per quanto non espressamente previsto nel presente foglio di condizioni, le parti, per la normativa del rapporto, fanno espresso riferimento alle leggi in materia.

Foro competente sarà quello del Comune di Bergamo.

Bergamo,

HABITAT
Società Cooperativa
Il Presidente

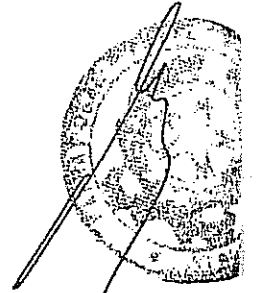




Fincasa
L O M B A R D I A

Lecco, 5 febbraio 2009.

Spettabile
Comune di
BERGAMO
Piazza Matteotti n.3
24100 BERGAMO
Codice Fiscale 80034840167



OGGETTO: fidejussione n. 705/2009.

La scrivente società Fincasa Lombardia S.p.a. con sede in Lecco piazza Manzoni n.2 - Intermediario Finanziario iscritto nell'Elenco Speciale ex art.107 T.U. c.l. D.L.1.9.93 n.385 Numero iscrizione UIC 13741 - Numero codice ABI 19292.2 - numero iscrizione Registro delle Imprese di Lecco e codice fiscale 07956530153, in persona del Vice Presidente e Consigliere Delegato Signor Marco Fumeo munito dei poteri necessari,

PREMESSO che

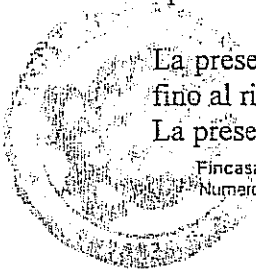
1. viene stipulata tra il Comune di Bergamo e Habitat società cooperativa con sede in Bergamo in via A.Piatti n.6, iscritta al registro Imprese di Bergamo e codice fiscale 01541610166, Convenzione nella quale - "atto parte seconda" - il Comune di Bergamo vende in piena e libera ed assoluta proprietà alla Nuova Edilizia Società Cooperativa le aree residenziali inserite nel P.d.Z. 167 comparto n. 18;
2. per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra Habitat società cooperativa ed il Comune di Bergamo il corrispettivo complessivo di €. 452.173,00= che comprende la somma di € 157.465,00= corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione;
3. dal corrispettivo sopra determinato di €. 452.173,00= viene scomputata la somma di €. 157.465,00= in quanto Habitat società cooperativa come da Convenzione, eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.lgs. n.163/2006, esecuzione garantita con rilascio di fidejussione;

TUTTO CIO' PREMESSO

la predetta Fincasa Lombardia S.p.a. rappresentata dal Vice Presidente e Consigliere Delegato Signor Marco Fumeo, munito dei poteri necessari, dichiara di costituirsi, come si costituisce fidejussore di Habitat società cooperativa a favore del Comune di Bergamo, sino all'importo di Euro 157.465,00= (euro centocinquantasettemilaquattrocentosessantacinque/00) a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti ai sensi della Convenzione sopra richiamata e relativa alle opere di urbanizzazione.

La presente fidejussione ha validità sino al 31/12/2010 e prevede sin da ora il rinnovo automatico fino al rilascio della dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Bergamo.

La presente fidejussione è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione



Fincasa

L O M B A R D I A



del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 secondo comma del codice civile. In ogni caso Habitat società cooperativa è obbligata in solido con Fincasa Lombardia S.p.a. 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.

Viene esclusa l'applicabilità degli articoli 1945 e 1957 del Codice Civile.

Per qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione alla presente, viene convenuta la competenza del Foro di Lecco.

Il Consigliere Delegato
Signor Marco Fumeo

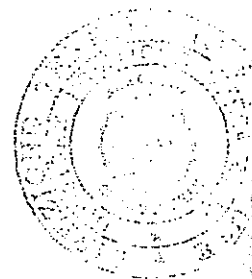
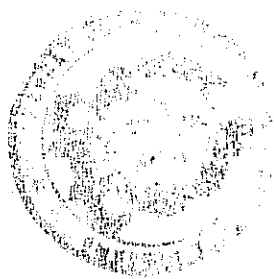
Allegato "F" al N.168251 Rep./N.51332 Racc.



COMUNE DI BERGAMO

CAPITOLATO SPECIALE

**COSTRUZIONE EDIFICI
IN P.D.Z. 167 - LOCALITA' VIA GUERRAZZI**



11
11

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
INTERVENTO N. 18 IN P.D.Z. 167 – LOCALITA' VIA GUERRAZZI

ART. 1 NORME GENERALI

- Le descrizioni dei lavori più sotto riportate si intendono integrative dei disegni di progetto allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali delle costruzioni.
- Tutte le opere e forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, manodopera, assistenza, ecc., necessari a dare le opere e le finiture ultimate e funzionanti a perfetta regola d'arte e dovranno rispondere alle norme stabilite dal presente Capitolato sia per quanto riguarda i metodi costruttivi, sia per quanto riguarda l'esatta realizzazione del progetto esecutivo come previsto dal Progettista e dal Direttore dei Lavori.

ART. 2 SCAVI DI SBANCAMENTO, DI FONDAZIONE, RILEVATI, REINTERRI, ECC.

- Comprendono tutti gli scavi generali per dare luogo ai piani di splateamento dei cortili e piani degli scantinati, gli scavi in sezione obbligata per le fondazioni spinti a qualsiasi profondità e tutto quant'altro necessario per il completamento delle opere.
- Le dimensioni degli scavi di fondazione avranno le sezioni richieste dalle risultanze della verifica di stabilità in rapporto al sovraccarico ammesso sul piano di posa delle stesse.

ART. 3 RIEMPIMENTO FONDAZIONI

- I riempimenti di fondazione saranno tutti in getto di calcestruzzo di cemento Rck 250 Kg/cm².
- In particolari condizioni di terreno accidentato, ove si rendesse necessario spingere parte delle fondazioni della costruzione a quote diverse, la D.L. potrà ordinare che il getto del dado di fondazione venga eseguito alle quote stabilite su un unico piano, e in questo caso il sottostante riempimento potrà effettuarsi sino alle quote stabilite con calcestruzzo di sottofondo di cemento Rck250.
- Nel getto magro di sottofondo e nel dado di fondazione non sarà tollerato l'incorporo di borlanti, qualunque sia il dosaggio del calcestruzzo previsto.
- Le fondazioni avranno le caratteristiche e le dimensioni risultanti dal progetto strutture.

ART. 4 VESPAI – SOTTOFONDI - RIEMPIMENTI

I vespai di sottofondo ai pavimenti dei porticati o dei locali non abitabili a piano terreno e interrato, dovranno essere posti su un adeguato sottofondo di materiale inerte tale da evitare assestamenti o avvallamenti del pavimento.

Le seguenti opere dovranno essere realizzate con l'impiego di materiale arido:

- reinterro pareti controterra
- massicciata di sottofondo per pavimento del piano interrato, altezza minima cm 25 per box, corselli, cantine, locali tecnici condominiali, intercapedini, ecc.
- massicciata di sottofondo per percorsi pedonali e carrai esterni.
- Sottofondi:
- formazione di massetto composto da impasto di calcestruzzo cellulare di sottofondo a pavimenti interni per rasatura tubi impianti, secondo indicazioni della relazione tecnica sul contenimento dei consumi relativa alla normativa vigente
- caldane di sottofondo per pavimenti in parquet o in piastrelle da incollare con strato superiore arricchito di cemento e tirato a perfetto piano
- massetti per formazione pendenze e protezione impermeabilizzazioni.

ART. 5 STRUTTURE

5.1 Strutture verticali e scale

Le strutture verticali portanti dell'edificio di sezione adatta ai carichi di progetto secondo la normativa vigente saranno realizzate di in calcestruzzo armato gettato in opera. Le scale interne ed esterne saranno anch'esse di norma in calcestruzzo armato gettato in opera oppure in base alla soluzione progettuale.

5.2 Strutture orizzontali e inclinate

Il primo solaio, a copertura dello scantinato e dei box, sarà realizzato con piastre prefabbricate in c.a. alleggerite e completate in opera con getti e armature integrative. I solai dei vari piani saranno del tipo in laterocemento cioè costituiti da elementi di alleggerimento in laterizio e getti integrativi di calcestruzzo realizzati in opera. Il perimetro esterno dei solai e dei pilastri, sarà coibentato per evitare ponti termici attraverso le strutture. Tutte le travi, i cordoli e le gronde occorrenti saranno in c.a.. I ferri per i c.a. saranno del tipo ad aderenza migliorata tipo Fe B44K.

ART. 6 COPERTURE MANTI LATTONERIE

6.1 Coperture piane e impermeabilizzazioni

La impermeabilizzazione sarà realizzata mediante l'impiego di guaine bitume polimero saldate a fiamma, previa realizzazione delle opportune pendenze necessarie per convogliare l'acqua ai punti di raccolta.

La copertura dell'edificio sarà realizzata a partire dalla struttura portante con la seguente stratigrafia:

- barriera al vapore realizzata con foglio di polietilene di spessore 2/10 mm
- strato coibente realizzato con un pannello rigido di poliuretano espanso, o materiale equivalente
- massetto per la formazione di pendenza formato da calcestruzzo con inerti a tessitura fine con rete elettrosaldata
- impermeabilizzazione formata da doppio strato di guaine bitume-polimero di spessore 4 mm ciascuna
- pavimentazione galleggiante in manufatti di cemento 40x40 cm. oppure in altro idoneo materiale stabilito in sede di progetto esecutivo.

6.2 Coperture inclinate

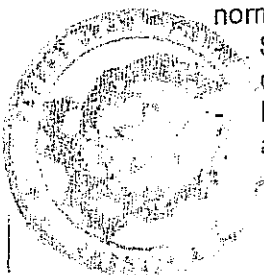
La copertura, inclinata (dove previsto), sarà così realizzata:

- struttura in laterocemento portante completata superiormente con una cappa in calcestruzzo;
- idonea coibentazione, posata sopra l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitati e secondo la normativa vigente sul risparmio energetico;
- copertura come da progetto.

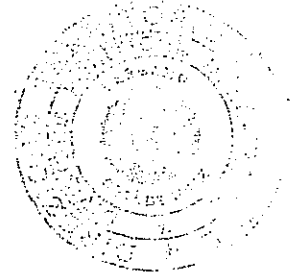
Le coperture sia piane che inclinate da realizzare in base al progetto esecutivo saranno completate con le seguenti lavorazioni date complete di cicogne, tiranti e fissaggi di normale fornitura in sagome e sviluppi commerciali:

Scossaline di coronamento e converse per camini in rame, oppure in Rainzin o acciaio di adeguato spessore.

- Discendenti pluviali diametro 10 cm in rame di adeguato spessore, con terminali in acciaio H 2,00 m se esterni, in materiale plastico P.V.C. o PEAD se incassati nelle



murature.



ART. 7 TAMPONAMENTI E PARAPETTI ESTERNI

7.1 Tamponamenti esterni

La muratura di tamponamento esterno da realizzarsi con i requisiti di legge in materia di efficienza energetica sarà indicativamente del tipo a cassa vuota con la seguente stratigrafia:

- paramento esterno con tavolato in laterizio pesante Doppio UNI, spessore cm 12;
- rinzaffo sul lato interno con malta di cemento di sp. 1,5 cm circa;
- coibentazione con idoneo materiale e con spessore conformi alla vigente normativa sul risparmio energetico ed indicati in apposita relazione redatta da tecnico abilitato, completo di barriera al vapore;
- paramento interno con tavolato in laterizio, dello spessore di cm 8, posato su uno strato di fibrolegno di spessore minimo di 2 cm.

Le facce esterne di travi, cordoli e pilastri saranno rivestite con tavelle in laterizio.

7.2 Parapetti

I parapetti delle logge e dei balconi saranno realizzati secondo le indicazioni del progetto architettonico.

ART. 8 INTONACI E TRATTAMENTI ESTERNI

8.1 Intonaci esterni

I muri esterni saranno intonacati con malta bastarda tirata in piano a frattazzo fino. Prima di eseguire l'intonaco rustico tutti i cementi armati dovranno essere rivestiti con tavelle di laterizio a spacco per avere continuità del laterizio su tutte le facciate.

8.2 Impermeabilizzazioni di muri controterra

Tutti i muri contro terra, saranno impermeabilizzati con una guaina bitume-polimero applicata a caldo. L'impermeabilizzazione sarà protetta con un pannello di polistirene spessore cm 2 o protezione bugnata tipo fondalina.

8.3 Soglie e davanzali

Tutte le finestre e portefinestre avranno soglie e davanzali in marmo Botticino o similari, dello spessore di cm 3 levigato ovvero secondo le indicazioni del progetto architettonico.

ART. 9 SERRAMENTI ESTERNI

9.1 Serramenti in legno

In particolare si prescrive che tutti i serramenti di qualsiasi tipo dovranno soddisfare le esigenze tecniche prescritte dalle norme sul risparmio energetico e quindi gli spessori sotto indicati sono da ritenersi indicativi.

I serramenti esterni degli alloggi (finestre e portefinestre) saranno in legno Pino di Svezia dello spessore lavorato 55 mm montati sul falsotelaio compresa iniezione di schiuma di poliuretano tra falsotelaio e serramento.

Il serramento sarà dato in opera compresi coprifili interni, due cerniere per anta finestra e

tre cerniere per anta portafinestra, cremonese di chiusura con maniglia in alluminio anodizzato, cassonetto coprirullo in pannello di fibra di legno verniciato coibentato con frontalino rimovibile.

Le persiane avvolgibili saranno in p.v.c. colorato con stecche autoaggancianti complete di accessori, del peso complessivo kg/mq 4,80 circa.

Le parti trasparenti dei serramenti esterni del tipo termoisolanti saranno equipaggiate con vetrocamera termo acustica come previsto dalla relazione sul risparmio energetico.

9.2 Serramenti in ferro

I serramenti realizzati al piano interrato saranno in ferro con profilati di tipo commerciale, ad elementi apribili completi di accessori.

Le porte basculanti dei boxes saranno in lamiera d'acciaio zincata stampata e profilata spessore 6/10 con fori di ventilazione e corredate degli accessori d'uso, opportunamente intelaiate.

9.3 Serramenti in alluminio

La porta d'ingresso al vano scale comune, al piano terra, sarà in profili di alluminio anodizzato naturale (o preverniciato) ad almeno un'anta apribile, completa di serratura elettrica, accessori e cristalli di sicurezza (antisfondamento).

I serramenti interni del vano scala saranno realizzati con profili di alluminio anodizzato naturale (o preverniciato) ed equipaggiati con vetro antisfondamento per le parti che hanno anche la funzione di parapetto.

Le vetrine dei negozi, senza oscuramento, saranno fisse ed equipaggiate con vetrocamera antivandalismo/antisfondamento.

Le porte di entrata ai negozi saranno apribili ad un'anta vetrata in analogia alle vetrine complete di serratura a chiave e chiudiporta aereo.

9.4 Serramenti in copertura

E' previsto in copertura, in prossimità del vano scala, un lucernario a passo d'uomo per l'accessibilità al tetto dal sottotetto. Tale lucernario sarà di tipo acrilico antigrandine a parete semplice con supporto in materiale plastico, dimensioni 50x70 cm circa con apertura a vasistas.

I serramenti esterni saranno campionati e approvati dalla Direzione Lavori prima della loro installazione definitiva.

ART. 10 ISOLAMENTI

10.1 Isolamenti termici

Il pavimento dei vani abitati che sovrastano spazi esterni come portici intercapedini o locali non riscaldati, come cantine o garage saranno isolati sotto il pavimento per il contenimento delle dispersioni termiche verso l'esterno in conformità della normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici.

10.2 Isolamenti acustici

Tra la struttura e il sottofondo dei pavimenti è prevista la realizzazione di un massetto in calcestruzzo alleggerito tipo "Polybeton" o similare e l'inserimento di un taglio acustico consistente in uno strato di materiale fonoassorbente di spessore 3 mm circa tipo "Fonas" o equivalente.

Tra le pareti verticali interne e la struttura orizzontale di appoggio è previsto l'impiego di

uno strato di fibrolegno di spessore 2 cm. o altro idoneo materiale.



ART. 11 SCARICHI INTERNI, CANNE FUMARIE E VENTILAZIONI

Sono previste le seguenti canalizzazioni verticali e/o orizzontali di adeguamento sezioni e che dovranno rispondere dei requisiti tecnici previsti dalla norma vigente:

- canna fumaria per l'allontanamento dei prodotti della combustione della caldaia, completa di comignolo in copertura;
- canna di espulsione per la cappa della cucina completa di comignolo in copertura; e dove previsto:
- canna di aspirazione per bagni ciechi, completa di comignolo in copertura;
- canna per aerazione dei locali immondizie (se previsti dal progetto);
- canne per aerazione locali macchine, vani ascensori e locali filtro.

ART. 12 TRAMEZZE E RINGHIERE INTERNE

12.1 Pareti divisorie interne in laterizio

Le pareti divisorie interne dei locali saranno in laterizio di spessore cm 8, ben contrastate sulle strutture orizzontali e intonacate come di seguito specificato.

Le separazioni tra alloggi contigui e tra alloggi e parti comuni, saranno eseguite con doppia parete in laterizio di spessore cm 8 in doppio tavolato con interposto pannello per l'isolamento termoacustico di idoneo materiale. Sul lato interno di una delle due pareti sarà realizzato un rinforzo in malta bastarda di spessore 1,5 cm circa.

Un tavolato di rivestimento con pannello di isolamento dovrà essere realizzato anche in corrispondenza di pareti in c.a. (vani scale, ascensori, ecc.) che confinano con i locali di abitazione.

Le pareti attrezzate dei servizi saranno in laterizio forato da 12 cm.

12.2 Tramezze interne in blocchi di cemento

Le tramezze fra cantine saranno eseguite con blocchi di cemento vibrocompressi con spessore adeguato e rispondente alla normativa sulla prevenzione incendi per i divisori tra autorimesse.

La separazione tra cantine e box verrà realizzata o con muratura in blocchi di cemento lavorati a fuga rasata di spessore cm 20 o con muratura in c.a. nel rispetto della norma vigente.

12.3 Ringhiere interne

Nella scala interna condominiale è prevista una ringhiera in ferro a disegno semplice protetta con antiruggine e verniciata con doppia mano di smalto.

ART. 13 INTONACI E TRATTAMENTI INTERNI

Sulle pareti e sui soffitti delle cucine e dei bagni sarà realizzato un intonaco premiscelato a base cemento tirato a civile. Su tutte le altre pareti e soffitti dei locali degli alloggi, sarà realizzato un intonaco premiscelato a base gesso. Quest'ultimo tipo di finitura verrà esteso alle pareti ed ai soffitti del vano scale. Dovranno essere posizionati para spigoli in acciaio zincato sotto intonaco.

I locali al piano interrato avranno la finitura risultante dal tipo di lavorazione: blocchi vibrocompressi o muratura in c.a. contro cassero, per le pareti; finitura controstrampo metallico per i soffitti; oppure finiti con intonaco civile sulla base di prescrizioni del D.L.

ART. 14 SERRAMENTI INTERNI

14.1 Portoncino di ingresso

Il portoncino d'ingresso agli alloggi sarà del tipo blindato di classe 1 secondo norma UNI 9596 in legno impiallacciato in noce Tanganica o similari a un battente cieco completo di maniglia interna, pomolo esterno, visore panoramico e serratura a doppia mappa.

14.2 Porte interne in legno

Le porte interne saranno in legno a battente piano tamburato con nido d'ape verniciate a smalto opaco, impiallacciate in noce Tanganica o similari, dello spessore minimo di mm 45, complete di cornici coprifilo, cerniere, serratura, maniglie in alluminio anodizzato o similari e quant'altro occorrente.

Nel vano scala una botola, con antina in legno e scala metallica retrattile, permetterà l'accesso al sottotetto.

14.3 Porte interne in ferro

Le porte dei locali al piano interrato saranno in lamiera di acciaio zincata complete di ferramenta, serratura di chiusura ed eventuale sopra-luce per aerazione con pannello grigliato verniciato o zincato.

La porta di separazione tra vano scale e zona autorimesse sarà del tipo tagliafuoco come da prescrizione dei VV.FF..

Le porte di ingresso ai locali di uso comune al piano interrato che non necessitano di avere le caratteristiche tagliafuoco, saranno tipo multiuso in doppia lamiera coibentate e verniciate a fuoco.

ART. 15 FINITURE ESTERNE

15.1 Rivestimento

Su tutte le pareti esterne intonacate verrà applicato un intonaco civile premiscelato ai silicati per esterni posato e lavorato a lama ovvero secondo le indicazioni del progetto architettonico.

15.2 Tinteggiatura lavabile

Tutti i plafoni delle logge e dei balconi saranno trattati di norma con doppia mano di pittura acrilica caricata al quarzo o ai silicati o cemento a vista.

15.3 Protezione opere in c.a. a vista

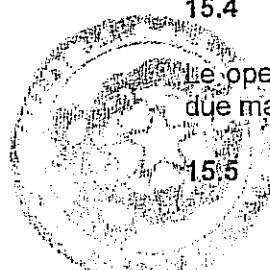
Su tutte le parti in calcestruzzo a facciavista esposte ad intemperie, ove previste nel progetto, verrà applicata una vernice protettiva idrorepellente.

Le scelte finali dei materiali, dei colori e delle modalità esecutive, saranno operate dal Direttore dei Lavori con il Progettista su campionature predisposte in cantiere nel rispetto delle indicazioni fornite nel progetto architettonico.

15.4 Protezione opere in ferro

Le opere in ferro non zincate, (ringhiere, porte, finestre e inferriate) saranno trattate con due mani di smalto previa mano di antiruggine.

15.5 Zoccolatura esterna



L'attacco a terra dell'edificio sarà protetto di norma con una zoccolatura in pietra naturale di altezza minima di 15 cm per 1 cm di spessore.

ART. 16 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

16.1 Pavimentazioni in battuto di cemento

Per le cantine e tutti i locali al piano interrato è prevista una pavimentazione di tipo industriale realizzata con un massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata lisciato superficialmente con frattazzatrice meccanica, previo spolvero di polveri al quarzo. Il medesimo pavimento verrà realizzato per le rampe di accesso al piano interrato con finitura superiore lavorata a lisca di pesce.

Il pavimento ed il rivestimento dei locali immondizie (se previsto dal progetto) sarà in piastrelle in monocottura a varie dimensioni con raccordi arrotondati tra pareti e pavimenti. Il pavimento del sottotetto se praticabile verrà eseguito contemporaneamente al getto del solaio, in malta di cemento tirato a frettazzo con perfetto piano e con spessore minimo di cm. 2.

16.2 Pavimentazioni degli alloggi

Negli alloggi sono previste le seguenti pavimentazioni:

- nella zona giorno saranno posate piastrelle in ceramica monocottura di prima scelta di varie dimensioni sia di forma quadrata che rettangolare;
- nei servizi igienici saranno posate piastrelle in ceramica monocottura di prima scelta di varie dimensioni;
- i pavimenti delle camere verranno realizzati con quadrotti lamellari di legno Rovere lamati e verniciati.

La campionatura di tutti i pavimenti e rivestimenti sarà scelta tra la produzione di primarie ditte del settore.

16.3 Pavimentazioni di logge balconi e porticati

Le logge, i balconi e porticati verranno impermeabilizzati con manto costituito da strato di guaina prefabbricata a base bituminosa armata o altro idoneo materiale e pavimentati con piastrelle antigelive di dimensioni cm 10x20 o 20x20 posate su idoneo sottofondo.

Con lo stesso tipo di materiale sarà realizzato lo zoccolino battiscopa.

16.4 Pavimentazioni di scale, pianerottoli e ingressi

Le pedate e le alzate delle scale saranno in marmo Botticino o similari oppure in granito, dello spessore rispettivamente di cm 3 e cm 2 prelucidato qualora realizzate in cemento armato.

I pianerottoli e le zone di preingresso saranno realizzate con lo stesso tipo di materiale prelucidato, dello spessore di cm 2 circa.

16.5 Rivestimenti interni

Tutte le pareti dei bagni avranno un rivestimento in piastrelle di prima scelta con superficie smaltata di varie dimensioni, per una altezza di m 2,00.

La parete attrezzata della cucina e due risvolti di 60 cm, saranno rivestite con piastrelle con superficie smaltata di varie dimensioni, per un'altezza di m 1,80.

16.6 Battiscopa in legno

Tutti i locali degli alloggi, non interessati dal rivestimento ceramico, saranno dotati di battiscopa in legno di altezza cm 8 e spessore 1 cm inchiodati.

16.7 Battiscopa parti comuni

Le scale e i pianerottoli avranno battiscopa dello stesso materiale del pavimento, dello spessore di cm 1 circa e altezza cm 8 circa.

ART. 17 PITTURE INTERNE

17.1 Tinteggiatura a tempera

I soffitti e pareti di tutti i vani degli alloggi saranno dipinti con pittura a tempera in unica tinta chiara a due mani; nei bagni e nelle cucine verranno dipinte le pareti non rivestite e soffitti con idropittura per interni ed antimuffa.

17.2 Tinteggiatura lavabile

Le pareti delle scale e degli atri saranno tinteggiate a due mani con idropittura lavabile per interni.

ART. 18 IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

18.1 Impianto idrosanitario e scarico

Dimensionamento dell'impianto

Il dimensionamento dell'impianto sarà eseguito da tecnico abilitato, con regolare calcolo e sottoposto alla preventiva approvazione del Direttore dei Lavori.

Reti di alimentazione

La rete di distribuzione dell'acqua in adduzione, a valle del contatore installato nella posizione e con modalità impartite dall'Ente Acquedotto, sarà eseguita con tubazioni complete di pezzi speciali di intercettazione e raccordo. Le tubazioni che distribuiscono l'acqua calda e fredda saranno in polipropilene atossico tipo "Aquatarm" o equivalenti protette e isolate. I diametri ed il percorso delle tubazioni saranno conformi alle indicazioni del progetto esecutivo.

Apparecchiature idrosanitarie

Le apparecchiature saranno indicativamente del tipo IDEAL STANDARD serie GEMMA di colore bianco o similari.

Le rubinetterie installate sulle apparecchiature del bagno saranno del tipo monocomando della Ideal Standard serie CERASPRINT o similari.

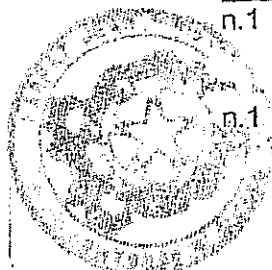
I diversi nuclei dei servizi, in progetto, saranno equipaggiati con le seguenti dotazioni:

Cucina

- n.1 attacco e scarico per lavello (acqua calda e fredda);
- n.1 attacco per lavastoviglie, solo acqua fredda completo di rubinetto;
- n.1 rubinetto di intercettazione generale.

Bagno

- n.1 vasca in acciaio smaltato da rivestire e/o di resina, colore bianco dimensioni 70x170 cm, completa di gruppo miscelatore monocomando esterno, doccia telefono, e tappo a saltarello;
- n.1 vaso igienico in porcellana vetrificata bianca tipo a cacciata completo di sedile in



- plastica, cassetta di lavaggio a zaino o incasso capacità minima l. 10 circa con due volumi di risciacquo;
- n.1 bidet completo di rubinetteria e tappo a saltarello;
 - n.1 lavabo su mensole e colonna completo di rubinetteria e tappo a saltarello.

E' inoltre previsto attacco e scarico per lavatrice con rubinetto (solo acqua fredda) posizionato nel ripostiglio o nel bagno, secondo le indicazioni degli acquirenti.

Tutti i bagni ciechi privi di finestre saranno dotati di estrattori per il ricambio d'aria e secondo le indicazioni fornite dall'ASL.

Le apparecchiature previste in progetto saranno campionate a disposizione del Direttore dei Lavori e dell'utente.

Rete di scarico

La rete di scarico delle acque chiare (cucina) e nere (bagni) saranno eseguite con tubazioni in PEAD tipo Geberit con giunzioni saldate.

Le colonne di ventilazione saranno eseguite con tubi adeguati in pvc.

ART. 19 FOGNATURA

L'impianto di fognatura da eseguire come da tavole di progetto, completo di qualsiasi occorrente accessorio: curve, braghe, ispezioni, tappi e qualsiasi altro pezzo speciale comprensivo di qualsiasi onere come rivestimento tubazioni con calcestruzzo, piano di posa, coperchi, chiusini, scavi e reinterri.

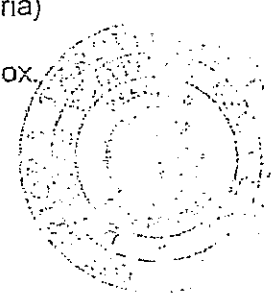
L'impianto comprenderà i seguenti elementi indicativi:

- tubi incassati di scarico acque bianche per coperture e terrazzi, in Geberit o similari, di diametri adeguati
- condotta interrata acque bianche con tubo in pvc serie normale UNI 300
- condotta interrata acque nere e saponate con tubo in pvc serie speciale per acque calde con anello in gomma UNI 302
- pozzetto piede colonne pluviali del tipo prefabbricato sifonato
- pozzetti per cambi di direzione delle condotte di acque bianche, nere e saponate del tipo prefabbricato da cm 40x40 o similari
- sifone Firenze in gres ceramico, completo di pozzetto e chiusino
- condotta acque bianche e nere da sifone Firenze al collettore comunale eseguita come da indicazioni del Comune
- raccolta acque meteoriche piano interrato con pozzetti prefabbricati o gettati in opera completi di forata in ghisa e griglia in ferro in fondo allo scivolo
- fosse Imhoff di adeguata capacità (solo se richiesta dal Comune)
- fosse desolatrici e pozzetto prelievo campioni
- vasca volano per raccolta acque meteoriche, completa di ogni accessorio (allacciamenti, pompe, quadri, ecc.) come previsto dal progetto (se necessaria)
- n. 2 pompe per sollevamento acque del piano interrato (se necessarie)
- pilette sifonate a pavimento per terrazzi, locali immondizie, intercapedini e box.

ART. 20 IMPIANTO TERMICO E VENTILAZIONE

20.1 Impianto di riscaldamento

Fatto salvo l'obbligo di predisporre l'allaccio alle reti di teleriscaldamento qualora siano presenti tratte di rete ad una distanza inferiore ai 1000 metri, l'impianto di riscaldamento, progettato da tecnico abilitato in conformità alla normativa vigente, dovrà essere di tipo centralizzato con produzione anche di acqua calda per usi sanitari. L'impianto dovrà essere dotato di sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica e idonea strumentazione che consenta una regolazione e gestione autonoma ed indipendente con sistema di regolazione locale della temperatura nell'ambiente.



L'impianto si compone orientativamente delle seguenti parti funzionali:

- generatore di calore (caldaia) da installare in apposito locale secondo quanto indicato nel progetto, funzionante a gas metano combinata per la produzione anche di acqua calda per usi sanitari; completa di tutti gli accessori di funzionamento e sicurezza in base alla normativa vigente nonché di alimentazione idrica e scarico dei prodotti della combustione;
- corpi scaldanti in acciaio preverniciati, rispondenti alle norme UNI, completi di valvole termostattizzabili, detentori, mensole, raccordi, ecc.;
- rete di distribuzione dell'acqua calda per riscaldamento di tipo "bitubo" (Modul) eseguita con tubazioni in rame o in multistrato;
- distribuzione dell'acqua calda per usi sanitari realizzata con tubi in polipropilene atossico tipo "Aquatarm";
- coibentazione delle tubazioni con guaine isolanti e loro alloggiamento nel sottofondo dei pavimenti;
- termostato ambiente collocato nella zona giorno con orologio programmatore;
- strumentazione per la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica e per la regolazione e gestione autonoma ed indipendente;
- ogni altro accessorio per il corretto funzionamento.

ART. 21 IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Non previsto ma raccomandato e considerato come miglioria.

ART. 22 PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Non previsto ma raccomandato e considerato come miglioria.

ART. 23 IMPIANTO DEL GAS

Gli impianti di adduzione gas-metano serventi le unità abitative avranno origine dai singoli contatori ubicati in apposita nicchia posizionata secondo le direttive A.S.M.

Le tubazioni saranno in polietilene per i tratti interrati adatte per trasporto del gas, in acciaio zincato verniciato disposte fuori traccia per i tratti esterni all'edificio, e in un unico tubo di rame disposto a vista all'interno dell'alloggio o di altri materiali indicati dall'Azienda erogatrice.

La tubazione di alimentazione dei fornelli terminerà con un rubinetto portagomma.

Gli impianti dovranno rispettare i requisiti di sicurezza dettati da norme e dall'Ente gestore.

ART. 24 IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio per l'autorimessa e nei vani scala sarà conforme alle norme vigenti per numero e posizione sia degli idranti (se previsti) sia degli estintori portatili che saranno di tipo omologato, secondo le prescrizioni dei VV. FF..

ART. 25 IMPIANTO SOLARE TERMICO

Per gli edifici di nuova costruzione per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici con installazione di

idonei collettori solari. Dovranno essere realizzate le necessarie opere ed installati i relativi accessori per collegare l'impianto alla rete ed ai singoli utenti, ove è prevista l'installazione obbligatoria.

ART. 26 IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Negli edifici nuovi devono essere predisposti degli spazi (vani tecnici, cavedi, intercapedini ecc.) ed opere accessorie (dispositivi di condizionamento della potenza, quadro elettrico e dispositivi di interfaccia con la rete, ecc.) necessari a favorire l'installazione e l'integrazione di impianti solari fotovoltaici ed i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alla rete.

ART. 27 IMPIANTO ELETTRICO

Le descrizioni di seguito riportate si intendono indicative: gli impianti saranno realizzati come previsto dal progetto esecutivo predisposto da tecnico abilitato.

a) Impianto di messa a terra e collegamenti equipotenziali

Nel corsetto box, nella posizione indicata a disegno, dovrà essere realizzato l'impianto di terra comune a tutti i corpi di fabbricato, costituito da dispersori posti a diretto contatto del terreno collegati tra di loro con tondo in acciaio zincato diam 8 mm posato a diretto contatto del terreno ad una profondità minima di 50 cm.

L'impianto, eseguito in conformità alle norme CEI 64-8, sarà realizzato con picchetti a croce in ferro zincato posti a distanza di circa 15 m in numero adeguato alle caratteristiche del terreno tale da ottenere un valore di resistenza di terra il più basso possibile e comunque coordinato con i dispositivi differenziali.

I collegamenti equipotenziali saranno eseguiti per tutti gli apparecchi sanitari secondo la seguente procedura:

- collegamento dei tubi acqua calda e fredda tra di loro con conduttore in rame isolato tipo NO7VK sezione 2,5 mmq sottotraccia che sarà accoppiato alle parti metalliche come sopra, con fascette stringitubo metalliche nichelate con chiusure a vite, previa accurata pulizia delle superfici da collegare;
- tutti i conduttori provenienti dagli apparecchi sanitari con protezioni di tubazioni flessibili in pvc saranno capo al nodo equipotenziale costituito da barretta in rame alloggiata entro scatola da incasso in resina.

Tutti i collegamenti dovranno risultare pertanto ispezionabili per la verifica della loro efficienza.

Interno delle unità immobiliari si dovranno eseguire collegamenti equipotenziali come sopra descritto per tubazioni idriche, di riscaldamento e gas.

b) Quadri elettrici

In locale apposito, è prevista l'installazione dei contatori ENEL comuni e privati; ogni scala avrà il proprio locale contatori.

Dai contatori ENEL saranno alimentati i seguenti quadri elettrici:

- ⇒ il quadro generale servizi supercondominiali a cui saranno allacciate utenze ad uso pubblico o in comune; tali utenze sono:
 - la stazione pompe antincendio;
 - l'illuminazione rampe box;
 - l'illuminazione passaggi e portici ad uso pubblico;
 - la forza motrice (prese) a disposizione per l'uso pubblico;
- ⇒ il quadro generale servizi condominiali a cui saranno allacciate utenze ad uso pubblico o in comune; tali utenze sono:

- ♦ luce corsello box interrato;
 - ♦ prese corsello box interrato;
 - ♦ luce e forza motrice locali comuni tipo locali caldaia e immondizie;
 - ♦ box di proprietà interrato;
 - ♦ locale autoclave;
 - ♦ cancelli motorizzati per accesso esclusivo box;
- ⇒ i quadri scala a cui sono allacciate le seguenti utenze:
- ♦ luce e forza motrice ascensore;
 - ♦ luce e forza motrice scala;
 - ♦ luce e forza motrice locali vari
 - ♦ centralino citofonico;
 - ♦ centralino TV;
- ⇒ i quadretti di proprietà contenenti la protezione magnetotermica della linea montante al centralino d'appartamento e la protezione magnetotermica-differenziale per la linea della cantina.

La tipologia dei quadri sarà definita in sede di progetto.
La loro esecuzione dovrà essere conforme alle norme CEI 23-51.

c) Linee principali colonne montanti

Saranno predisposte, come definito nelle tavole di progetto, tubazioni per i servizi:

- arrivo ENEL sino alla postazione dei contatori
- collegamento avanquadro-quadro generale
- arrivo TELECOM sino al box di attestazione
- impianti esterni all'edificio

Le suddette saranno del tipo corrugato in polietilene, interconnesse da pozzetti rompitratta in modo da consentire l'infilaggio delle linee elettriche fino ai rispettivi principali punti di distribuzione.

Saranno altresì predisposte per i collegamenti dal quadro generale e dai sottoquadri alle varie utenze, delle canaline in materiale plastico per i servizi:

- forza motrice
- illuminazione.

I montanti per la risalita ai vari piani saranno realizzati all'interno di apposito cavedio mediante la posa di canaline in acciaio zincato fissate in verticale e distinte per energia e servizi ausiliari: le canaline saranno dotate di idonee fascette per il fissaggio dei conduttori e delle tubazioni varie.

Le canalizzazioni e gli elementi rompitratta dovranno risultare sempre separati rispettivamente per i circuiti di tipo:

- a correnti forti (forza motrice, illuminazione)
- a correnti deboli (telefoni, impianti speciali).

La tipologia dei conduttori potrà essere la seguente:

- per l'esecuzione dei circuiti di energia, i seguenti tipi di cavo:
 - posa all'interno ed all'esterno non interrata e comunque entro tubo: N07V-K, FROR 450/750V
 - posa all'interno ed all'esterno anche interrata: FG07OR 0,61/1 KV, FG7R 0,61/1 KV.
- per l'esecuzione dei circuiti di segnalazione e comando, oltre a quelli sopra indicati, si possono utilizzare i seguenti tipi di cavo: H05V-K, FROR 300/500V.

Tutte le linee saranno protette sul rispettivo quadro di partenza da interruttore magnetotermico differenziale.

d) Utilizzazioni-luci-prese-campanelli

L'impianto dovrà comprendere:

- 1 quadretto di protezione montante alloggio e cantina;
- 1 quadretto di protezione installato nell'ingresso di ogni appartamento del tipo da incasso con frontale a filo muro con portella trasparente alimentato dalle colonne montanti precedentemente descritte e corredato di:
 - 1 interruttore generale differenziale puro 2x25A sensibilità intervento 0,03A
 - 2 interruttore automatico con protezione magnetotermica per impianto di illuminazione e prese di corrente 10A pi 6KA
 - 3 interruttore c.s.d. per prese di corrente 16A pi 6KA
 - 4 interruttore c.s.d. per grossi elettrodomestici cucina pi 6KA
 - 1 trasformatore autoprotetto 8VA 220/12V per campanelli.

Gli apparecchi di comando e le prese saranno del tipo da incasso in tecnopolimero della AVE serie RAL o similari.

La dotazione schematica delle utenze di ogni alloggio risulta dal prospetto di seguito riportato:

PIANO SCANTINATO

Cantina

- n. 1 punto luce con interruttore unipolare a parete completo di plafoniera e lampada inclusa

Box

- n. 1 punto luce interrotto a parete completo di plafoniera, collegato con l'impianto condominiale di illuminazione del comparto autorimesse.

ALLOGGI

Cucina

- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 2 prese 2x16A+T (con protezione bipolare e fusibili per lavastoviglie e forno)
- n. 3 prese 2x10 A+T

Zona cottura (dove previsto)

- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 2 prese 2x16A+T (con protezione bipolare e fusibili per lavastoviglie e forno)
- n. 1 presa 2x10 A+T

Soggiorno

- n. 2 punti luce devianti a soffitto
- n. 3 prese 2x10 A+T

Bagno

- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 presa 2x10 A+T
- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 1 pulsante a tirante con ronzatore in cucina (vasca)
- n. 1 presa 2x16 A+T (con protezione bipolare e fusibili) per attacco lavatrice

Ripostiglio (dove previsto)

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto

Camera

- n. 1 punto luce deviato a soffitto
- n. 2 prese 2x10 A+T

Camera matrimoniale

- n. 1 punto luce invertito a soffitto
- n. 3 prese 2x10 A+T

Disimpegno

- n. 1 punto luce deviato a soffitto
- n. 1 presa 2x10 A+T

Logge e balconi

- n. 1 punto luce interrotto a parete completo di plafoniera

Sono inoltre previste le seguenti apparecchiature:

- chiamata esterna con pulsante e suoneria
- n. 1 citofono
- n. 1 scatola da incasso telefonica in soggiorno e una in camera matrimoniale
- n. 1 attacco TV in soggiorno ed 1 in cucina
- impianto di terra e collegamenti equipotenziali per le principali masse metalliche
- termostato ambiente.

L'impianto TV verrà installato completo di antenne e centralini di amplificazione predisposto per la ricezione dei principali canali nazionali e privati.

ART. 28 ILLUMINAZIONE ACCESSI PEDONALI – SCALE PORTICATI - CORSELLI BOX

Dal quadro generale servizi condominiali posto nel vano contatori si realizzeranno le linee di alimentazione già sopra descritte.

Gli impianti saranno eseguiti con tubazioni PVC posate a vista grado di protezione IP55 nei corselli box mentre per le scale di accesso alle unità immobiliari saranno del tipo incassato. Gli impianti esterni saranno eseguiti con cavi posati in tubazioni in pvc incassate.

L'accensione delle lampade notturne sarà realizzata mediante interruttore crepuscolare, mentre gli impianti a luce temporizzata saranno comandati da pulsanti luminosi a parete nella versione stagna o da incasso.

Alcuni locali al piano interrato, quali immondezzai e ripostigli, saranno alimentati con linea indipendente protetta da interruttore automatico posto sul quadro servizi.

Sopra le porte di accesso alle scale dai corselli box, saranno poste lampade autonome d'emergenza alimentate da linea indipendente e protette di fusibili posti nel quadro generale di BT.

I corpi illuminanti esterni in esecuzione stagna IP54 posti su piantana con corpo ed anello in alluminio presso fuso, diffusore in vetro sabbato opale o simile portalampade per lampada fluorescente compatta verniciatura a scelta della D.L. complete di lampade fluorescenti compatte con flusso luminoso orientato verso il basso.

Nei box, nelle cantine e nei disimpegni piano interrato, il corpo illuminante sarà in alluminio presso fuso coppa in vetro tipo SIMES art. S4 o similare con lampada inc. 60W 220V.

Nei corselli box e parcheggi i corpi illuminanti per luce temporizzata notturna, saranno stagni IP65 tipo Disano Hydro o similare in esecuzione con complesso fluorescente rifasato 1x58W e lampada ad alta resa tipo Lumilux 58/21.

Alcune lampade saranno dotate di soccorritore autonomo idoneo all'accensione di lampade fluorescenti da 18 e 58W costituite da batterie ricaricabili al Nicd 5x1.2V 4Ah con autonomia di 2 ore.

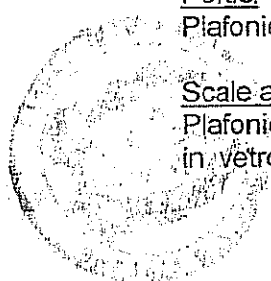
Portici

Plafoniere da incasso per controssoffitti, dimensioni e caratteristiche di tipo commerciale

Scale ai piani

Plafoniere in policarbonato autoestingente IP44 parabola riflettente in alluminio diffusore in vetro sabbato opale equipaggiato con lampada ad incandescenza 60W 220V per

Caldem...
11/11/2000



lampada fluorescente compatta da 9W attacco G/23 (luce notturna) tipo SIMES 6001 speciale o similari.

Plafoniera come sopra descritta per la sola luce temporizzata con lampade ad incandescenza 60W attacco E27 tipo SIMES 6101 o similare.

Scale esterne

Plafoniere stagne IP54 corpo illuminante presso fuso coppa in vetro sabbato tipo SIMES art. S16 o similare complete di lampada inc. 60W 220V.

Porte accesso scale da corselli box

Plafoniera stagna in materiale autoestinguente antiurto grado di protezione IP65 isolamento in classe II alimentazione 220V flusso luminoso in emergenza 900 lumen accumulatori al nichel cadmio, autonomia 2 ore completa di targa adesiva con segnalazione normalizzata tipo Genius MAPL PD 24WLE/2 o similari.

ART. 29 PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI ALLARME

Non previsto.

ART. 30 IMPIANTO TELEFONICO

All'esterno dei fabbricati sarà realizzata una rete di distribuzione del telefono eseguita con tubazioni pvc interrato facenti capo a pozzetti ispezionabili eseguita secondo le prescrizioni del locale Ufficio Tecnico TELECOM e di competenza dell'impresa edile.

Nei locali contatori scale possibilmente, a fianco dei contatori Enel, saranno ubicati i box di arrivo TELECOM con morsettiere.

La distribuzione agli appartamenti sarà eseguita con tubazioni montanti aventi percorso parallelo ai montanti elettrici ma transitanti in proprie cassette di derivazione di piano.

Da quest'ultime con tubazioni pvc flessibili diametro 16 mm saranno collegate le prese unificate TELECOM poste nel soggiorno e nella camera matrimoniale.

Nelle tubazioni sarà infilato filo di acciaio zincato pilota o cavetto telefonico di fornitura TELECOM.

ART. 31 IMPIANTO ASCENSORE

In ogni vano scale verrà installato un ascensore oleodinamico rispondente alla vigente normativa con caratteristiche indicative qui di seguito descritte.

Cabina

A un accesso costruita con pannelli di lamiera plastificata completa di luce di emergenza ad accensione automatica.

Porte

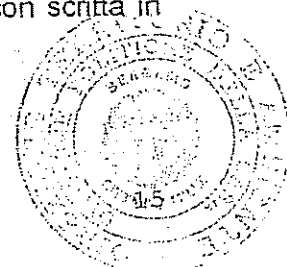
Costruite con lamiera di acciaio plastificato, complete di fotocellula di interdizione a raggi infrarossi e costola mobile, temporizzazione in chiusura e apertura, stazionamento a porte chiuse.

Segnalazione in cabina

Bottoniera per selezione del piano, completa del pulsante di ALLARME con caratteri in rilievo, citofono e segnalatore acustico di arrivo al piano

Segnalazioni ai piani

Bottoniera con segnalazione rossa di OCCUPATO e pulsante di chiamata con scritta in rilievo.



ART. 32 SISTEMAZIONI ESTERNE

32.1 Recinzioni esterne

L'area oggetto di intervento verrà recintata esternamente come previsto da disegni di progetto approvato.

Gli ingressi pedonali e carraio al comparto saranno presidiati da cancelli metallici protetti con antiruggine e colorati a smalto oppure zincati, coordinati con la recinzione.

La separazione delle aree verdi private data in dotazione agli alloggi dei piani terra, sarà realizzata come da progetto ed orientativamente con rete metallica plastificata e paletti.

32.2 Impianti elettrici

In prossimità dell'accesso pedonale verrà posizionata la pulsantiera per la chiamata agli alloggi, completa di citofono.

Al piede del vano scale verrà posizionata una seconda pulsantiera con citofono per la chiamata ai singoli alloggi.

Il cancello carraio sarà dotato di apertura motorizzata con chiave e predisposto per l'apertura radiocomandata (esclusa la dotazione dei radiocomandi).

ART. 33 PAVIMENTAZIONI ESTERNE E SISTEMAZIONE A VERDE

33.1

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e del perimetro del fabbricato saranno realizzate con masselli di cemento autobloccanti, posati su un massetto in battuto di cemento ovvero come da progetto approvato.

33.2

Le aree a verde delle parti comuni saranno finite con terreno vegetale alla quota di progetto, opportunamente seminate a prato e piantumate secondo quanto previsto dal progetto di concessione edilizia mentre quelle date in dotazione agli alloggi al piano terra saranno finite con terreno vegetale e seminate a prato.

ART. 34 TIPOLOGIE, FINITURE E IMPIANTI PER ANZIANI E DISABILI

Sono considerate migliorie sia sotto l'aspetto tipologico che delle finiture, le opere e gli adattamenti di alloggi per anziani e disabili.

ART. 35

Deve essere realizzata idonea cisterna per la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia dei cortili.

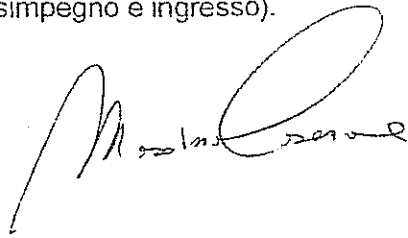
ART. 36

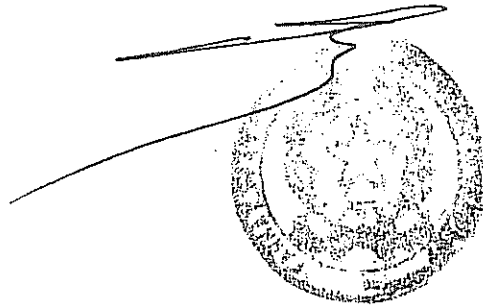
La Direzione dei Lavori potrà apportare, a suo obiettivo giudizio, alle opere descritte, varianti o modifiche che siano tali per altro da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere sopra descritte, sotto l'aspetto della curabilità, funzionalità, sicurezza ed estetica.

ART. 37

Gli alloggi ed il fabbricato nel suo complesso dovranno essere consegnati completamente finiti e pronti al funzionamento, quindi completi anche con eventuali opere non

specificatamente indicate o descritte, ma indispensabili al suo funzionamento normale ivi compresa la realizzazione obbligatoria del secondo bagno di servizio che non è considerata opera di miglioria per alloggi composti da quattro o più vani abitabili esclusi gli accessori (cucina, bagno, disimpegno e ingresso).

Edna Agui 



Allegato "G" al N.168251 Rep./N.51332 Racc.

Allegato "C" al N.168229 Rep./N.51318 Racc.



COMUNE DI BERGAMO

Direzione Territorio e Ambiente

Divisione Gestione del Territorio

* * *

IL DIRIGENTE

Su richiesta del sig. ETTORE ANGHILERI in qualità di Presidente della HABITAT Soc. Coop. con sede in Bergamo via A. Piatti n.6

Visti gli Atti d'Ufficio;

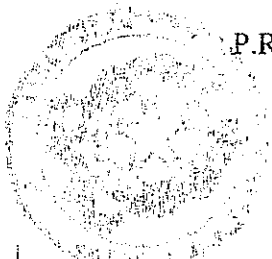
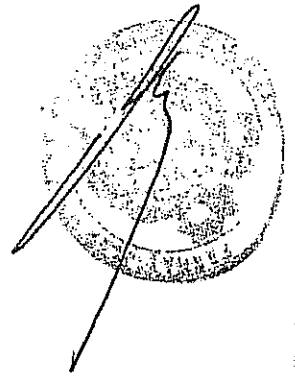
- Visto il vigente Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione n. 48766 in data 29.02.2000 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 22 del 31.05.2000 e successive varianti;
- Visti gli atti di rettifica non costituenti variante urbanistica ai sensi della Legge Reg. n. 23/97 art. 4; approvati con deliberazione del Cons. Comunale in data 26/03/2001 n. II3370 P.G.
- Visto l'Art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- Visto l'Art. 30 del vigente Statuto Comunale:

CERTIFICA

che l'immobile ubicato nel Comune Amministrativo di Bergamo, mappali 16015-16016-15972-16169-16168-15959- del foglio 83 di Boccaleone, sono compresi nel P.d.Z. 167 vigente; mappali 16156-16158-16166-16167-16165-16164-16161-16162- attualmente in area agricola sono compresi nella Variante n.2 al P.d.Z. 167 non ancora approvata così come evidenziato nelle planimetrie allegate e presentate dall'interessato, risulta compreso, nel P.R.G. vigente, nelle seguenti zone di piano:



Prot. 45/2009



1. PRG - SISTEMI

Sistema della residenza: Ambito R3 - Città per aggiunta (Artt. 4, 83, 84, 85, 86, 87)

Sistema del verde: Ambito V3 - Capisaldi delle aree coltivate (Artt. 4, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80 e P.ti 55, 56, 74, 75, 76, 77) i mappali verso nord

2. PRG - DESTINAZIONI D'USO

Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico verdi: Vg - Giardini e parchi (Artt. 16, 26, 45 e P.to 28)

Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico pavimentati: Pp - Parcheggi a raso (Artt. 16, 26, 45, 54 e P.ti 19, 31)

3. PRG - TIPI DI INTERVENTO

l'area è compresa nel perimetro della ne 209 che prevede mc. 5500 a destinazione residenza h. max. 3 piani con la seguente prescrizione

Intervento inserito nel P.d.Z. (Art. 126)

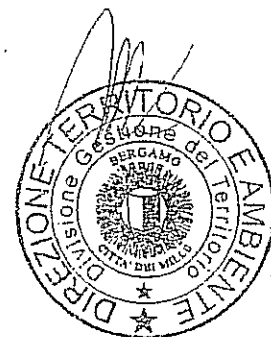
4. PRG - PIANI ATTUATIVI

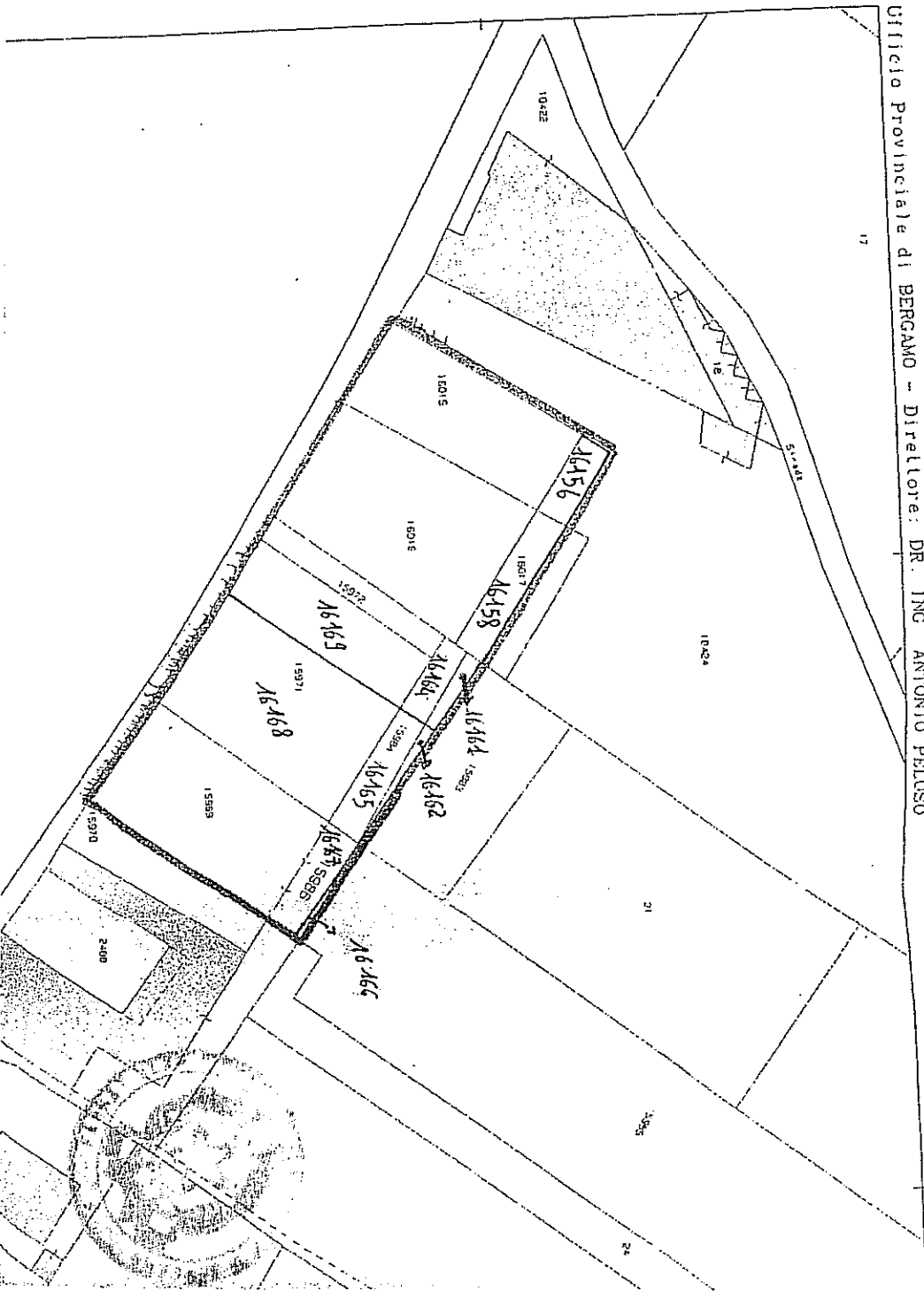
l'area dei mappali 16015-16016-15972-16169-16168-15959- è compresa nel perimetro di Piano Attuativo: Piano di Edilizia Economica Popolare per il decennio 2006/2016 approvata dal Cons. Com. in data 16/01/2007 n.1/107 Prop. Del. con pubblicazione avvenuta sul BURL in data 09/02/2007.

I mappali 16156-16158-16166-16167-16165-16164-16161-16162- del foglio 83 di Boccaleone sono compresi nella variante n.2 al P.d.Z. 167 adottata con deliberazione di Cons. Com. n.172 Reg./84 Prop. Del. in data 15/12/2008; la Variante è attualmente solo adottata non ancora approvata:

5. PRG - PROGETTO DI SUOLO

Aree agricole di pianura (Artt. 3.3, 10, 26, 48, 49, 73.4 e P.ti 1, 2) i mappali verso nord



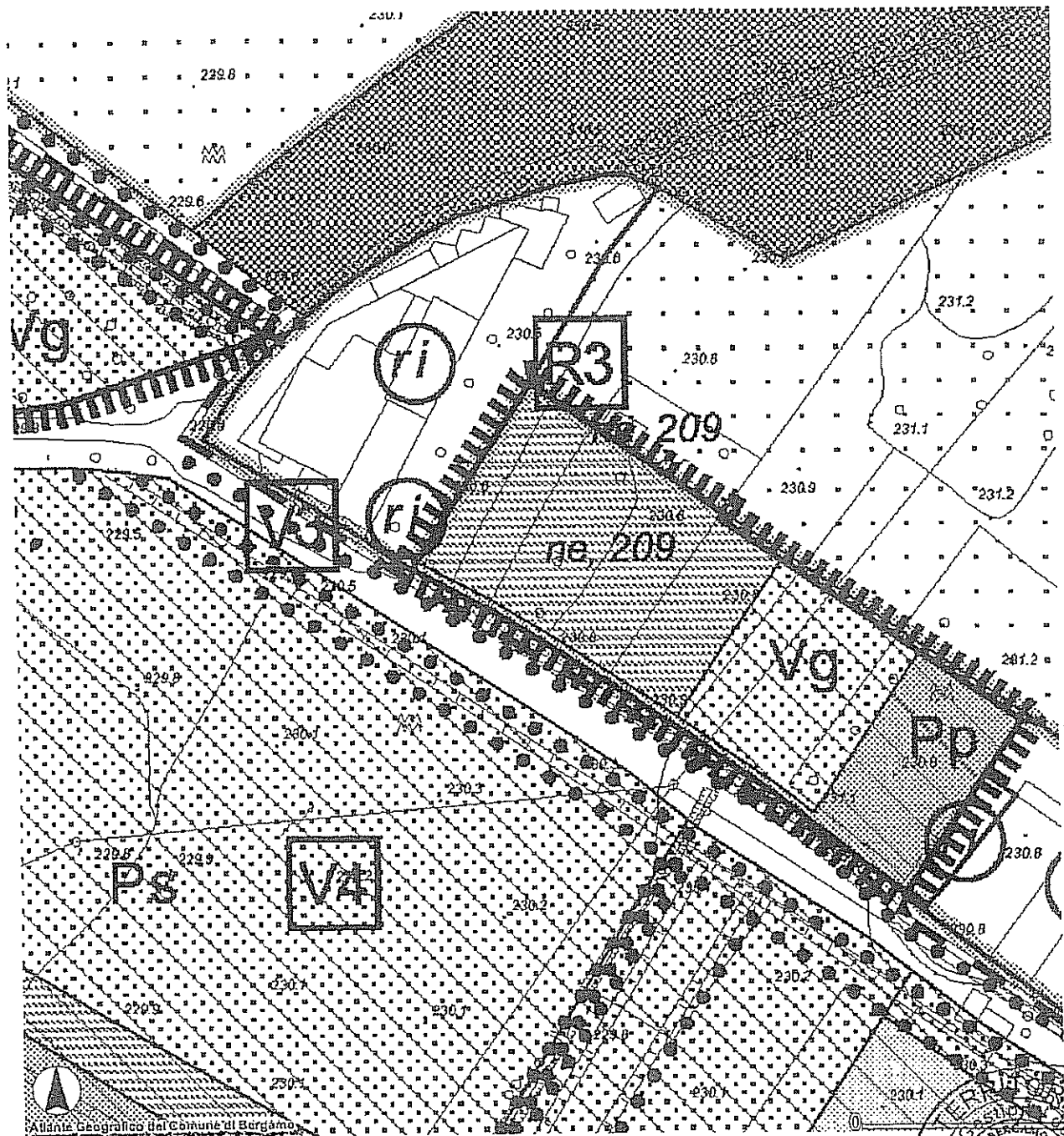


Ufficio Provinciale di BERGAMO - Direttore: DR. ING. ANTONIO PELUSO

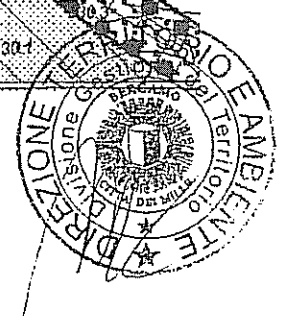


PIANO REGOLATORE GENERALE

Usi del suolo e modalità di intervento - Tavola di Piano - Scala nomi:



All. Geografico del Comune di Bergamo



Copia conforme all'originale dell'allegato "C" all'atto in
data 3 febbraio 2009 n.168229 di Rep. - n.51318 di Racc. per
mia autentica, in corso di registrazione e trascrizione.-----
Bergamo li, 5 febbraio 2009-----



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
BERGAMO, 11 - 3 MAR. 2009

