



Dr. Armando Santus

NOTAIO

Via Divisione Julia, 7

24121 BERGAMO

Tel. 035-241113 / Fax. 035-238462

Repertorio numero 28678

Raccolta numero 13008

ATTO PER ACQUISTO DALLA SOCIETA' "COOPERATIVA NUOVA EDILIZIA" DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167 IN LOCALITA' COLOGNOLA E CONTESTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' A FAVORE DELLA STESSA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE

REPUBBLICA ITALIANA

Bergamo, 11 (undici) dicembre 2008 (duemilaotto).

Nel mio studio, in Via Divisione Julia, 7.

Con me ARMANDO SANTUS, Notaio alla residenza di Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, sono presenti i signori:

**Casanova dott.arch.Massimo**, nato a Monza il 31 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la sede municipale, architetto, codice fiscale CSN MSM 56M31 F704U, che interviene al presente atto in rappresentanza, quale dirigente della Divisione Gestione del Territorio del

**"COMUNE DI BERGAMO"**

con sede a Bergamo in Piazza Matteotti n.27, (codice fiscale 80034840167, Partita IVA 00636460164), nominato con Decreto Sindacale numero 133 (n.38740 Protocollo Generale) in data 4 maggio 2007, richiamata la Determinazione del Dirigente della Divisione Gestione del Territorio n.2771 Registro Determinazioni (n.421 Registro Direzione) in data 1 dicembre 2008, determinazione che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

**Finazzi Giuseppe** nato a Telgate (BG) il 10 novembre 1944, residente a Villongo (BG) in Via Pizzigoni n.11, pensionato, codice fiscale FNZ GPP 44S10 L087H, che interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società

**"NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA"**

con sede a Bergamo in Via Alfredo Piatti n.6, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo con codice fiscale 00874970163 e numero 180927 R.E.A., a quest'atto autorizzato in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 3 dicembre 2008 che per estratto autentificato si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, dichiarano e stipulano quanto segue.

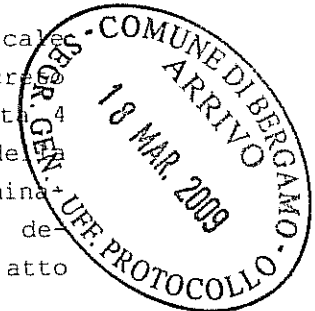
PREMESSO

- che in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 Registro e n.107 Prop. Del./2006 in data 16 gennaio 2007 il COMUNE DI BERGAMO ha approvato il Piano per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni ("Piano di Zona 167");

- che il COMUNE DI BERGAMO intende cedere in diritto di proprietà le aree da urbanizzare incluse nel "Piano di Zona 167" e poste in diversi quartieri cittadini, aree che il COMUNE DI

Registrato a Bergamo 2  
il 2 gennaio 2009  
n.35 Serie 1T

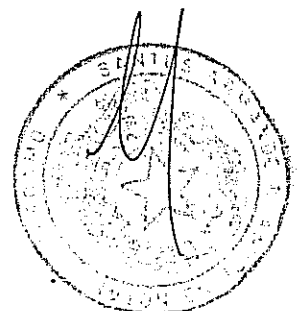
Trascritto a Bergamo  
l'8 gennaio 2009  
n.668/373  
n.669/374  
n.670/375



N. E0028087  
FV. 2/1

COMUNE DI BERGAMO  
19/02/2009

P.G.



BERGAMO deve prima acquisire ai sensi della normativa vigente in materia, che prevede l'applicazione delle procedure espropriative;

- che la cessione in diritto di proprietà di aree incluse nel "Piano di Zona 167" è subordinata alla stipula di "Convenzione" prevista dall'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche intervenute con la Legge 23 dicembre 1996 n.662;

- che in forza della Determina Dirigenziale n.2068 Registro Determinazioni in data 2 settembre 2008 il COMUNE DI BERGAMO ha disposto in particolare l'assegnazione in proprietà di aree a destinazione urbanistica residenziale comprese nel "Piano di Zona 167" e facenti parte del Comparto n.25 Via dell'Azzanella in località Colognola, alle società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA", aree che consentono la costruzione di due edifici per una volumetria residenziale complessiva di metri cubi 10.500 (diecimilacinquecento);

- in luogo della procedura espropriativa che dovrebbe essere instaurata dal Comune, le società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" hanno manifestato l'intenzione di cedere bonariamente i terreni di loro proprietà compresi nel Comparto n.25 Via dell'Azzanella in località Colognola, della superficie complessiva di mq.9513,34 (novemilacinquecentotredici e trentaquattro) al prezzo di Euro 335.000,00 (trecentotrentacinquemila) oltre all'I.V.A. del 20% (venti per cento) pari ad Euro 67.000,00 (sessantasettemila);

- che in forza della Determina Dirigenziale n.2771 Registro Determinazioni in data 1 dicembre 2008 il COMUNE DI BERGAMO ha disposto di procedere all'acquisto delle aree di proprietà delle società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" secondo le modalità proposte dalle società stesse e contestualmente di cedere in proprietà ai sensi dell'articolo 35 ex lege 865/71 le aree a destinazione residenziale alle medesime società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA".

TUTTO CIO' PREMESSO

Il COMUNE DI BERGAMO e la società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", in esecuzione a quanto in premessa descritto procedono ora alla cessione in favore del COMUNE DI BERGAMO della aree comprese nel "Piano di Zona 167" e facenti parte del Comparto n.25 Via dell'Azzanella in località Colognola, ed alla contestuale stipula di atto di convenzione urbanistica in osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 13 ex lege 865/71 e s.m.i., secondo i criteri generali già contenuti nella Deliberazione di Consiglio del COMUNE DI BERGAMO in data 20 novembre 1979 n.274/32924 di protocollo e precedenti in essa richiamati, con le integrazioni e modifi-

che introdotte dalla Legge n.662 del 23 dicembre 1996, recepite dal COMUNE DI BERGAMO con la Delibera di Giunta in data 19 giugno 1998 n.615/31316 di protocollo.

IN PRIMO LUOGO: VENDITA

ARTICOLO 1 - Vendita di aree al Comune -

La società "Nuova Edilizia Società Cooperativa", di seguito definita "Parte Venditrice", come sopra rappresentata, vende e trasferisce al COMUNE DI BERGAMO, che, come sopra rappresentato, accetta acquista, le aree di seguito descritte, ricomprese nel "Piano di Zona 167" facenti parte del Comparto n.25 Via Dell'Azzanella in località Colognola, e precisamente:

A) la piena proprietà delle aree site

in Comune di Bergamo Censuario Colognola

censite nel Catasto dei Terreni, al foglio 103, con i mappali

2469 di are 12.29, Seminativo, cl.3, RD.E.5,40 RA.E.6,66;

2495 di are 00.49, Seminativo, cl.3, RD.E.0,22 RA.E.0,27;

2496 di are 01.12, Seminativo, cl.3, RD.E.0,49 RA.E.0,61;

B) la quota di 1/2 (un mezzo) in piena proprietà delle aree site

in Comune di Bergamo Censuario Colognola

censite nel Catasto dei Terreni, al foglio 103, con i mappali

2467 di are 08.38, Seminativo, cl.3, RD.E.3,68 RA.E.4,54;

2492 di are 00.49, Seminativo, cl.3, RD.E.0,22 RA.E.0,27;

2493 di are 01.30, Seminativo, cl.3, RD.E.0,57 RA.E.0,70;

2494 di are 00.81, Seminativo, cl.3, RD.E.0,36 RA.E.0,44;

2468 di are 55.23, Seminativo, cl.3, RD.E.24,25 RA.E.29,95;

2470 di are 00.96, Seminativo, cl.3, RD.E.0,42 RA.E.0,52;

2472 di are 00.97, Seminativo, cl.3, RD.E.0,43 RA.E.0,53;

2473 di are 00.19, Seminativo, cl.3, RD.E.0,08 RA.E.0,10;

2474 di are 00.12, Seminativo, cl.3, RD.E.0,05 RA.E.0,07

Confini a corpo unico: all'intorno con i mappali 2471 e 11, strada, mappali 16 e 15, strada denominata via Dell'Azzanella e mappali 8 e 2464..

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

\*\*\*

L'attuale identificazione catastale delle aree sopradescritte deriva dal frazionamento degli originari mappali 9 di are 98.70, 10 di are 26.26, 12 di are 68.48, 2465 di are 2.60 e 2466 di are 1.61, in forza dei seguenti elaborati:

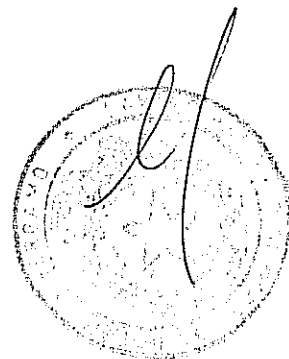
- tipo di frazionamento presentato in data 26 aprile 2007 n.BG0145665 di protocollo, con cui:

il mappale 10 di are 26.26 ha dato origine, tra gli altri, al mappale

2467 di are 8,38;

il mappale 12 di are 68.48 ha dato origine, tra gli altri, ai mappali

2468 di are 55.23;



2469 di are 12.29;  
2470 di are 00.96;  
- tipo di frazionamento presentato in data 21 giugno 2007  
n.BG0211681 di protocollo, con cui:  
il mappale 9 di are 98.70 ha dato origine, tra gli altri, ai  
mappali  
2472 di are 00.97;  
2473 di are 00.19;  
2474 di are 00.12  
- tipo di frazionamento presentato in data 21 ottobre 2008  
n.BG0342998 di protocollo, con cui:  
il mappale 2465 di are 2.60 ha dato origine, tra gli altri,  
ai mappali  
2492 di are 00.49;  
2493 di are 01.30;  
2494 di are 00.81;  
il mappale 2466 di are 1.61 ha dato origine, tra gli altri,  
ai mappali  
2495 di are 00.49;  
2496 di are 1.12.

\*\*\*

La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta  
alla "Parte Venditrice" in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 3 maggio 2007 n.75305/25683  
di repertorio Notaio Attilio Nossa, registrato a Ponte  
S.Pietro il 9 maggio 2007 al n.747 Serie 1T e trascritto a  
Bergamo in data 10 maggio 2007 ai numeri 29598/16836 ed ai  
numeri 29597/16835;  
- atto di compravendita in data 19 luglio 2007 n.24030/10529  
di mio repertorio, registrato a Bergamo il 28 luglio 2007 al  
n.12565 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 31 luglio  
2007 ai numeri 50919/29195.

\*\*\*

In ordine al certificato di destinazione urbanistica rila-  
sciato dal Comune di Bergamo in data 20 novembre 2008 proto-  
collo numero 2527/2008 relativo ai terreni oggetto del pre-  
sente atto, che qui si allega sotto la lettera "D", ed in re-  
lazione al disposto di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giu-  
gno 2001 numero 380, la "Parte Venditrice" dichiara che non  
sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici  
vigenti.

#### ARTICOLO 2 - Prezzo di vendita -

Il corrispettivo per la vendita delle aree di cui al prece-  
dente articolo 1) è stato concordato ed accettato tra il CO-  
MUNE DI BERGAMO e la "Parte Venditrice" nella somma comples-  
siva e definitiva di Euro 167.500,00 (centosessantasettemila-  
cinquecento) oltre all'I.V.A. del 20% (venti per cento) su  
detta somma pari ad Euro 33.500,00 (trentatremilacinquecento).  
Il prezzo è convenuto tenuto conto dello stato di fatto, di  
diritto, urbanistico ed amministrativo di quanto oggetto di

vendita.

I componenti, da me ammoniti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato con la Legge 27 dicembre 2006 n.296, dichiarano che il pagamento del corrispettivo pattuito è intervenuto mediante il versamento in data 10 dicembre 2008 identificato con il numero VQ23301/0/51/0 n.5542 rilasciato dalla Tesoreria del Comune di Bergamo per l'importo di Euro 201.000,00 (duecentounomila).

Il corrispettivo suddetto, che comprende ogni indennità accessoria, è stato pagato a pieno e definitivo saldo, dal COMUNE DI BERGAMO alla "Parte Venditrice" che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, rimossa ogni eccezione e futura pretesa e con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Ciascuna delle parti, da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiara che per la presente cessione immobiliare non si è avvalsa di un mediatore.

#### ARTICOLO 3 - Stato delle aree -

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

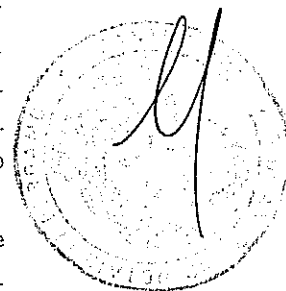
Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la "Parte Venditrice" ne garantisce la pacifica ed incontrastata libertà da qualsiasi peso, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri di qualsiasi natura e le garantisce anche da evizione, salvo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

Il terreno identificato con i mappali 2467, 2473, 2492, 2493 e 2494 è gravato da servitù di passo pedonale e carrabile, anche con carri agricoli, a favore del mappale 2471, costituita in forza dell'atto in data 19 luglio 2007 n.24030/10529 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 28 luglio 2007 al n.12565 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 31 luglio 2007 ai numeri 50920/29196.

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 DI BERGAMO.

#### ARTICOLO 4 - Decorrenza -

La proprietà, il possesso e l'utile godimento delle aree com-



pravendute, 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, Parte Prima, 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: CESSIONE IN PROPRIETA' PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE

ARTICOLO 1 - Cessione delle aree residenziali -

Il COMUNE DI BERGAMO, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce, in piena e libera ed assoluta proprietà alla società "NUOVA EDILIZIA SOCIETÀ COOPERATIVA" di seguito definita "Parte Acquirente", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista le aree residenziali della superficie complessiva di mq.1340,71 (milletrecentoquaranta e settantuno), inserite nel "Piano di Zona 167" facenti parte del Comparto n.25 Via Dell'Azzanella in località Colognola, ed identificate con contorno rosso nella tavola n.2 allegata al presente atto sotto la lettera "E", aree che il COMUNE DI BERGAMO ha acquistato con il Primo Luogo del presente atto.

Dette aree compravendute, sulle quali è consentita la realizzazione di edificio ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a metri cubi 5250 (cinquemiladuecentocinquanta) sono site

in Comune di Bergamo censuario Colognola

e identificate nel Catasto dei Terreni al foglio 103, con i seguenti mappali

2469 di are 12.29, Seminativo, classe 3, RD.E.5,40 RA.E.6,66, a seguito del frazionamento dell'originario mappale 12 di are 68.48 in forza del Tipo Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 26 aprile 2007 n.BG0145665 di protocollo;

2496 di are 1.12, Seminativo, classe 3, RD.E.0,49 RA.E.0,61, a seguito del frazionamento dell'originario mappale 2466 di are 1.61 in forza del Tipo Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 21 ottobre 2008 n.BG0342998 di protocollo.

Confini a corpo unico: all'intorno con mappali 2474, 2470, 2468, 15, 2467 e 2495.

\*\*\*

La proprietà delle aree in oggetto è pervenuta al COMUNE DI BERGAMO in forza della vendita di cui al Primo Luogo.

Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e il COMUNE DI BERGAMO 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.

\*\*\*

In ordine al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bergamo in data 20 novembre 2008 protocollo numero 2527/2008 relativo ai terreni oggetto del presente atto, già allegato al presente atto sotto la lettera "D", ed in relazione al disposto di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, la "Parte Venditrice" dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

#### ARTICOLO 2 - Corrispettivo -

Per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra la "Parte Acquirente" ed il COMUNE DI BERGAMO il corrispettivo complessivo di Euro 389.074,50 (trecentottantanovemilasettantaquattro e cinquanta) che comprende la somma di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) 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 389.074,50 (trecentottantanovemilasettantaquattro e cinquanta) viene scomputata la somma di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) in quanto la "Parte Acquirente", ai sensi del successivo articolo 4), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento edilizio assentito nonché le opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.lgs. del 12 aprile 2006 n.163 e s.m.i..

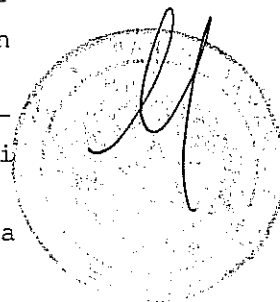
#### ARTICOLO 3 - Quietanza di pagamento -

I componenti, da me ammoniti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiarano che il pagamento del corrispettivo per la cessione in proprietà di cui al precedente articolo 1) per l'importo di Euro 201.000,00 (duecentounomila) è stato pagato e versato al COMUNE DI BERGAMO con le seguenti modalità:

- bolletta in data 10 dicembre 2008 reversale n.2199/1 rilasciata dalla Tesoreria del Comune di Bergamo per l'importo di Euro 201.000,00 (duecentounomila).

Il COMUNE DI BERGAMO, come sopra rappresentato, rilascia a "Parte Acquirente" quietanza di saldo.

La "Parte Acquirente" si obbliga di pagare al COMUNE DI BERGAMO la somma di Euro 37.767,00 (trentasettemilasettecentosessantasette) maggiorata degli interessi legali, entro un anno dalla stipula del presente atto.



A garanzia di detto versamento di Euro 37.767,00 (trentasettemilasettecentosessantasette) la "Parte Acquirente" ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata da Fincasa Lombardia Spa in data 11 dicembre 2008 n. 684 che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Il COMUNE DI BERGAMO rinuncia comunque a qualsiasi diritto di ipoteca legale, con promessa di nulla avere più a pretendere in ordine alla vendita sopra stipulata, salvo il pagamento del debito sopra citato e con esonero di qualsiasi responsabilità per gli uffici competenti.

La somma di Euro 238.767,00 (duecentotrentottomilasettecentosessantasette) verrà dal COMUNE DI BERGAMO 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 delle aree oggetto del presente atto, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima.

Ciascuna delle parti, da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiara che per la presente cessione immobiliare non si è avvalsa di un mediatore.

#### ARTICOLO 4 - Opere di urbanizzazione -

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2 la "Parte Acquirente" si obbliga ad eseguire direttamente, in compartecipazione con la "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE Società Cooperativa", le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di Euro 300.615,00 (trecentomilaseicentoquindici) a cui partecipa nella misura del 50% (cinquanta per cento) pari ad Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta), secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni" che si allega al presente atto sotto la lettera "G" e nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n.163/2006, fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza, al controllo ed alla direzione nella realizzazione delle opere che rimangono in capo all'Amministrazione.

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

In caso di mancata presentazione del progetto entro il termine indicato nel "Foglio di Condizioni" allegato, il COMUNE DI BERGAMO provvederà direttamente alla esecuzione delle opere previste e la "Parte Acquirente" dovrà in tal caso versare



l'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione pari ad Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta).

Qualora il costo delle opere risultasse inferiore al costo presunto di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) la "Parte Acquirente" si impegna a versare al COMUNE DI BERGAMO la relativa differenza.

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

Nel momento in cui la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse eccedente l'importo presunto di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) e quindi superiore agli oneri dovuti dalla "Parte Acquirente", il COMUNE DI BERGAMO provvederà al pagamento della relativa differenza maggiorata degli interessi legali decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, entro 30 (trenta) giorni dal collaudo favorevole delle opere.

Le opere saranno eseguite su aree di proprietà del COMUNE DI BERGAMO che fino alla consegna delle opere stesse potranno essere occupate dalla "Parte Acquirente".

#### ARTICOLO 5 - Garanzia -

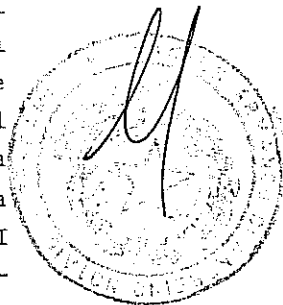
A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 4), la "Parte Acquirente", costituisce cauzione con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti a favore del COMUNE DI BERGAMO per l'importo di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante polizza fidejussoria bancaria che viene in copia allegata al presente atto sotto la lettera "H". Tale polizza sarà dalle parti ritenuta valida e operante fino alla restituzione dell'originale corredata da nota liberatoria da parte del COMUNE DI BERGAMO.

La "Parte Acquirente" riconosce al COMUNE DI BERGAMO la facoltà di incamerare detta cauzione qualora gli obblighi di cui sopra non vengano rispettati anche in parte, salve naturalmente per il COMUNE DI BERGAMO 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 "Parte Acquirente" è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del COMUNE DI BERGAMO, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

#### ARTICOLO 6 - Caratteristiche costruttive ed impegni -

La "Parte Acquirente" si impegna a:

- a) realizzare edifici di tipo economico e popolare con allog-



gi 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 (diciotto), fatto salvo il principio di evitare di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica, è possibile una deroga alla percentuale di superficie a parcheggi (SP). Gli alloggi dovranno inoltre essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformità alle Norme di Attuazione del Piano di Zona, al Regolamento Edilizio ed in particolare alla disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel "Capitolato Speciale d'Appalto" che si allega al presente atto sotto la lettera "I";

b) rispettare e seguire tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e tipologico che verranno impartite dal COMUNE DI BERGAMO;

c) provvedere all'allacciamento della costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali: acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, addossandose 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 DI BERGAMO, ad ultimazione dei lavori, copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione;

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

Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 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 "Parte Acquirente" si obbliga a presentare richiesta di

Permesso di Costruire / D.I.A. entro 4 (quattro) mesi dalla stipula del presente atto ed a iniziare i lavori concernenti il nuovo edificio residenziale entro 4 (quattro) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire /D.I.A. oppure entro 4 (quattro) mesi dalla avvenuta eventuale bonifica del sito ai sensi di legge e ad ultimarli entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio, salvo la concessione di eventuali proroghe per comprovati motivi di necessità.

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

ARTICOLO 8 - Prezzo di assegnazione alloggi -

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere assegnati a terzi dalla "Parte 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 comma 8.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra COMUNE DI BERGAMO e "Parte Acquirente" con riferimento alla data dell'1 dicembre 2008 in Euro 1.700,00 (millesettecento) al metro quadro 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:

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

SC = superficie complessiva dell'alloggio;

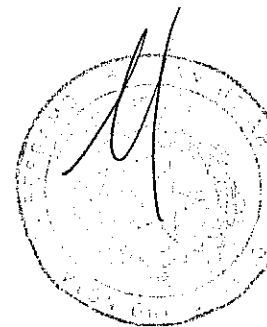
SU = superficie utile al netto dei muri interni e perimetrali, sguinci di porte e finestre ;

SNR = superficie non residenziale dell'alloggio e dell'organismo abitativo;

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 articolo 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 "Parte Acquirente" riterrà di valutare.



La "Parte 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 DI BERGAMO 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 Speciale d'Appalto" allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta scontati del 10% (dieci per cento).

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

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

In tali casi dovrà essere prodotta relazione tecnica illustrativa ed il relativo computo metrico estimativo analitico delle opere da eseguire da parte del Direttore dei lavori autocertificato secondo le modalità previste dal D.P.R. 445/2000.

#### ARTICOLO 10 - Aggiornamento prezzi -

Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalità di cui ai precedenti articoli 8 e 9, potrà essere sottoposto a partire dalla data dell'1 dicembre 2008 e per solo 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori, limitatamente all'80% (ottanta per cento) del relativo ammontare, ad adeguamento applicando al prezzo iniziale la variazione dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuto nel periodo tenendo conto delle somme anticipate dagli assegnatari.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni

dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzione e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

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

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

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

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

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

#### ARTICOLO 11 - Direzione dei lavori -

La "Parte 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 Speciale d'Appalto".

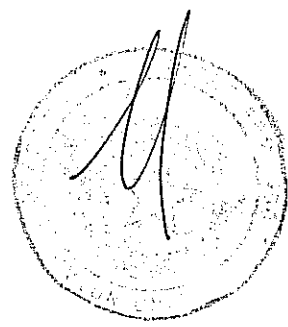
#### ARTICOLO 12 - Collaudo edificio -

Il fabbricato e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna ai soci assegnatari od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dal COMUNE DI BERGAMO tra una terna di tecnici iscritti nell'Albo Regionale dei collaudatori.

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

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

Le spese di collaudo saranno a carico della "Parte Acquirente".



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

ARTICOLO 13 - Requisiti assegnatari -

Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, ad eccezione di quelli con obbligo alla locazione di cui al successivo articolo 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 di Bergamo entro 6 (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) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila) per coniuge o convivente a carico.
- Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal COMUNE DI BERGAMO, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali in materia di edilizia agevolata.

ARTICOLO 14 - Impegno alla locazione -

La "Parte 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 articolo 13, che dovranno essere verificati dal COMUNE DI BERGAMO. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore al 3,50% (tre e cinquanta per cento) del prezzo di assegnazione/cessione.

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

La "Parte Acquirente" per sé e successori ed aventi causa, si

obbliga a trasmettere al COMUNE DI BERGAMO entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

Alla scadenza del vincolo alla locazione l'alloggio potrà continuare ad essere locato sulla scorta delle disposizioni sopra indicate oppure alienato a favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 13 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione.

ARTICOLO 15 - Canone di locazione -

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

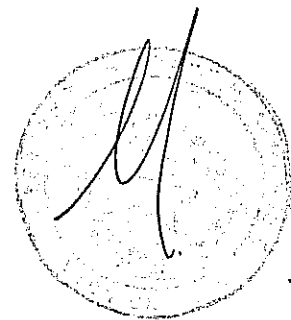
Il presente atto si intenderà risolto nei confronti della "Parte Acquirente" e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con conseguente retrocessione al COMUNE DI BERGAMO delle aree compravendute qualora:

- a) vengano stipulati atti di assegnazione/vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il COMUNE DI BERGAMO e la "Parte Acquirente" secondo le prescrizioni di cui al presente atto;
- b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati al precedente articolo 7);
- c) non vengano pagate, entro 60 (sessanta) giorni le somme di cui ai precedenti articoli 3 e 4 parte seconda;

Le opere eventualmente realizzate nonché il corrispettivo versato per la cessione delle aree e per gli oneri di urbanizzazione decurtato del 10% (dieci per cento), salvo possibili maggiori danni, verranno rispettivamente indennizzate e rimborsate dal COMUNE DI BERGAMO alla "Parte 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 DI BERGAMO, dalla "Parte Acquirente" decaduta e dall'assegnatario subentrante.

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

ARTICOLO 18 - Disposizioni finali -



Il COMUNE DI BERGAMO 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 "Parte Acquirente" per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, è obbligata ad inserire nei singoli atti di assegnazione/vendita apposita clausola che impegni i futuri assegnatari/acquirenti a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto.

ARTICOLO 19 - Durata convenzione -

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

ARTICOLO 20 - Foro competente -

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

ARTICOLO 21 - Voltura e la trascrizione -

Le parti autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bergamo (Catasto e Ufficio di Servizi di Pubblicità Immobiliare), con esonero per il Signor Dirigente dell'Ufficio medesimo da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 22 - Spese -

Tutte le spese e i diritti del presente atto, inerenti e conseguenti, fino alla loro completa esecuzione, sono a carico della "Parte Acquirente", la quale potrà chiedere i benefici fiscali previsti dagli articoli 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 "NUOVA EDILIZIA SOCIETÀ COOPERATIVA" e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il COMUNE DI BERGAMO solo dopo intervenute autorizzazioni e approvazioni di legge.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati

Il presente atto tutto scritto da persona di mia fiducia su trentatré pagine di nove fogli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti, signori che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore sedici.

firmato: CASANOVA MASSIMO

firmato: FINAZZI GIUSEPPE

firmato: ARMANDO SANTUS NOTAIO (l.s.)





Dr. Armando Santus

NOTAIO

Via Divisione Julia, 7

24121 BERGAMO

Tel 035-241113 / Fax 035-238462

Repertorio numero 28680 Raccolta numero 13009  
 ATTO PER ACQUISTO DALLA SOCIETA' "COOPERATIVA EDILIZIA  
 VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167  
 IN LOCALITA' COLOGNOLA E CONTESTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' A  
 FAVORE DELLA STESSA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI  
 EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE.

REPUBBLICA ITALIANA

Bergamo, 11 (undici) dicembre 2008 (duemilaotto).

Nel mio studio, in Via Divisione Julia, 7.

Con me ARMANDO SANTUS, Notaio alla residenza di Bergamo,  
 iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, sono presenti i  
 signori:

**Casanova dott.arch.Massimo**, nato a Monza il 31 agosto 1956,  
 domiciliato per la carica presso la sede municipale,  
 architetto, codice fiscale CSN MSM 56M31 F704U, che  
 interviene al presente atto in rappresentanza, quale  
 dirigente della Divisione Gestione del Territorio del

**"COMUNE DI BERGAMO"**

con sede a Bergamo in Piazza Matteotti n.27, (codice fiscale  
 80034840167, Partita IVA 00636460164), nominato con Decreto  
 Sindacale numero 133 (n.38740 Protocollo Generale) in data 4  
 maggio 2007, richiamata la Determinazione del Dirigente della  
 Divisione Gestione del Territorio n.2771 Registro  
 Determinazioni (n.421 Registro Direzione) in data 1 dicembre  
 2008, determinazione che in copia conforme qui si allega  
 sotto la lettera "A";

**Volpi Matteo** nato a Seveso (MI) il 17 novembre 1959,  
 residente a Bergamo in Via Pignolo n.50, imprenditore, codice  
 fiscale VLP MTT 59S17 I709L, che interviene al presente atto  
 quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in  
 quanto tale, legale rappresentante della società

**"COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA"**

con sede a Bergamo in via Divisione Tridentina n.2/D,  
 iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo con codice  
 fiscale: 02298260163 e numero 278895 R.E.A., a quest'atto  
 autorizzato in forza della delibera del Consiglio di  
 Amministrazione in data 3 novembre 2008 che per estratto  
 autentificato si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e  
 poteri io Notaio sono certo, dichiarano e stipulano quanto  
 segue.

PREMESSO

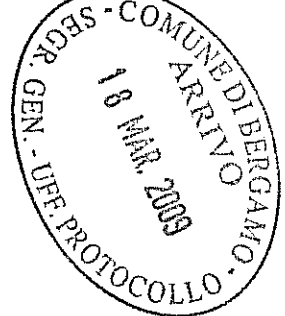
- che in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale n.1  
 Registro e n.107 Prop. Del./2006 in data 16 gennaio 2007 il  
 COMUNE DI BERGAMO ha approvato il Piano per l'Edilizia  
 Economica Popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 e  
 successive modifiche ed integrazioni ("Piano di Zona 167");  
 - che il COMUNE DI BERGAMO intende cedere in diritto di  
 proprietà le aree da urbanizzare incluse nel "Piano di Zona  
 167" e poste in diversi quartieri cittadini, aree che il

Registrato a Bergamo 2  
 il 7 gennaio 2009  
 n.55 Serie 1T

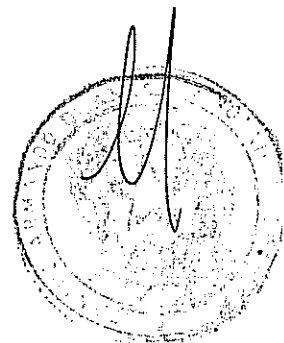
Trascritto a Bergamo  
 l' 8 gennaio 2009

n.672/377

n.673/378



COMUNE DI BERGAMO  
 19/03/2009  
 N. E0028067  
 [VI.9/1]  
 PG.



- COMUNE DI BERGAMO deve prima acquisire ai sensi della normativa vigente in materia, che prevede l'applicazione delle procedure espropriative;
- che la cessione in diritto di proprietà di aree incluse nel "Piano di Zona 167" è subordinata alla stipula di "Convenzione" prevista dall'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche intervenute con la Legge 23 dicembre 1996 n.662;
  - che in forza della Determina Dirigenziale n.2068 Registro Determinazioni in data 2 settembre 2008 il COMUNE DI BERGAMO ha disposto in particolare l'assegnazione in proprietà di aree a destinazione urbanistica residenziale comprese nel "Piano di Zona 167" e facenti parte del Comparto n.25 Via dell'Azzanella in località Colognola, alle società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA", aree che consentono la costruzione di due edifici per una volumetria residenziale complessiva di metri cubi 10.500 (diecimilacinquecento);
  - in luogo della procedura espropriativa che dovrebbe essere instaurata dal Comune, le società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" hanno manifestato l'intenzione di cedere bonariamente i terreni di loro proprietà compresi nel Comparto n.25 Via dell'Azzanella in località Colognola, della superficie complessiva di mq.9513,34 (novemilacinquecentotredici e trentaquattro) al prezzo di Euro 335.000,00 (trecentotrentacinquemila) oltre all'I.V.A. del 20% (venti per cento) pari ad Euro 67.000,00 (sessantasettemila);
  - che in forza della Determina Dirigenziale n.2771 Registro Determinazioni in data 1 dicembre 2008 il COMUNE DI BERGAMO ha disposto di procedere all'acquisto delle aree di proprietà delle società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" secondo le modalità proposte dalle società stesse e contestualmente di cedere in proprietà ai sensi dell'articolo 35 ex lege 865/71 le aree a destinazione residenziale alle medesime società "NUOVA EDILIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" e "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA".

TUTTO CIO' PREMESSO

Il COMUNE DI BERGAMO e la società "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA", in esecuzione a quanto in premessa descritto procedono ora alla cessione in favore del COMUNE DI BERGAMO della aree comprese nel "Piano di Zona 167" e facenti parte del Comparto n.25 Via dell'Azzanella in località Colognola, ed alla contestuale stipula di atto di convenzione urbanistica in osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 13 ex lege 865/71 e s.m.i., secondo i criteri generali già contenuti nella Deliberazione di Consiglio del COMUNE DI BERGAMO in data 20 novembre 1979

con le integrazioni e modifiche introdotte dalla Legge n.662 del 23 dicembre 1996, recepite dal COMUNE DI BERGAMO con la Delibera di Giunta in data 19 giugno 1998 n.615/31316 di protocollo.

IN PRIMO LUOGO: VENDITA

ARTICOLO 1 - Vendita di aree al Comune -

La società "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA", di seguito definita "Parte Venditrice", come sopra rappresentata, vende e trasferisce al COMUNE DI BERGAMO, che, come sopra rappresentato, accetta acquista, le aree di seguito descritte, ricomprese nel "Piano di Zona 167" facenti parte del Comparto n.25 Via Dell'Azzanella in località Colognola, e precisamente:

A) la piena proprietà delle aree site

in Comune di Bergamo Censuario Colognola

censite nel Catasto dei Terreni, al foglio 103, con il mappale 2464 di are 13.67, Seminativo cl.3, RD.E.6,00 RA.E.7,41;

B) la quota di 1/2 (un mezzo) in piena proprietà delle aree site

in Comune di Bergamo Censuario Colognola

censite nel Catasto dei Terreni, al foglio 103, con i mappali

2467 di are 08.38, Seminativo, cl.3, RD.E.3,68 RA.E.4,54;

2492 di are 00.49, Seminativo, cl.3, RD.E.0,22 RA.E.0,27;

2493 di are 01.30, Seminativo, cl.3, RD.E.0,57 RA.E.0,70;

2494 di are 00.81, Seminativo, cl.3, RD.E.0,36 RA.E.0,44;

2468 di are 55.23, Seminativo, cl.3, RD.E.24,25 RA.E.29,95;

2470 di are 00.96, Seminativo, cl.3, RD.E.0,42 RA.E.0,52;

2472 di are 00.97, Seminativo, cl.3, RD.E.0,43 RA.E.0,53;

2473 di are 00.19, Seminativo, cl.3, RD.E.0,08 RA.E.0,10;

2474 di are 00.12, Seminativo, cl.3, RD.E.0,05 RA.E.0,07

Confini a corpo unico: all'intorno con i mappali 2471 e 11, strada, mappali 16, 15, 2469, 2496 e 2495, strada denominata via Dell'Azzanella e mappali 8 e 2462.

Per una più precisa indicazione, delimitazione, consistenza e coerenza delle aree sopra indicate le parti fanno pieno ed espresso riferimento alla Tavola n.1 che qui si allega sotto la lettera "C".

\*\*\*

L'attuale identificazione catastale delle aree sopradescritte deriva dal frazionamento degli originari mappali 9 di are 98.70, 10 di are 26.26, 12 di are 68.48, 2465 di are 2.60 e 2466 di are 1.61, in forza dei seguenti elaborati:

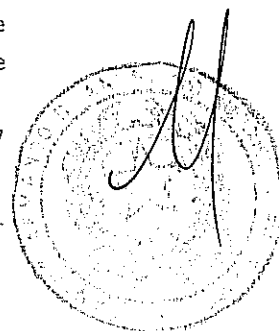
- tipo di frazionamento presentato in data 26 aprile 2007 n.BG0145665 di protocollo, con cui:

il mappale 10 di are 26.26 ha dato origine, tra gli altri, al mappale

2464 di are 13.67;

2467 di are 8.38;

il mappale 12 di are 68.48 ha dato origine, tra gli altri, ai mappali



2468 di are 55.23;

2470 di are 00.96;

- tipo di frazionamento presentato in data 21 giugno 2007 n.BG0211681 di protocollo, con cui:

il mappale 9 di are 98.70 ha dato origine, tra gli altri, ai mappali

2472 di are 00.97;

2473 di are 00.19;

2474 di are 00.12

- tipo di frazionamento presentato in data 21 ottobre 2008 n.BG0342998 di protocollo, con cui:

il mappale 2465 di are 2.60 ha dato origine, tra gli altri, ai mappali

2492 di are 00.49;

2493 di are 01.30;

2494 di are 00.81;

il mappale 2466 di are 1.61 ha dato origine, tra gli altri, ai mappali

2495 di are 00.49;

2496 di are 1.12.

\*\*\*

La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta alla "Parte Venditrice" in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 3 maggio 2007 n.75305/25683 di repertorio Notaio Attilio Nossa, registrato a Ponte S.Pietro il 9 maggio 2007 al n.747 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 10 maggio 2007 ai numeri 29598/16836 ed ai numeri 29597/16835;

- atto di compravendita in data 19 luglio 2007 n.24030/10529 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 28 luglio 2007 al n.12565 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 31 luglio 2007 ai numeri 50919/29195.

\*\*\*

In ordine al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bergamo in data 20 novembre 2008 protocollo numero 2527/2008 relativo ai terreni oggetto del presente atto, che qui si allega sotto la lettera "D", ed in relazione al disposto di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, la "Parte Venditrice" dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

#### ARTICOLO 2 - Prezzo di vendita -

Il corrispettivo per la vendita delle aree di cui al precedente articolo 1) è stato concordato ed accettato tra il COMUNE DI BERGAMO e la "Parte Venditrice" nella somma complessiva e definitiva di Euro 167.500,00 (centosessantasettemilacinquecento) oltre all'I.V.A. del 20% (venti per cento) su detta somma pari ad Euro 33.500,00 (trentatremilacinquecento). Il prezzo è convenuto tenuto conto dello stato di fatto, di diritto, urbanistico ed amministrativo di quanto oggetto di

vendita.

I componenti, da me ammoniti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n.248 e modificato con la Legge 27 dicembre 2006 n.296, dichiarano che il pagamento del corrispettivo pattuito è intervenuto mediante il versamento in data 10 dicembre 2008 identificato con il numero VQ23301/0/51/0 n.5543 rilasciato dalla Tesoreria del Comune di Bergamo per l'importo di Euro 201.000,00 (duecentounomila).

Il corrispettivo suddetto, che comprende ogni indennità accessoria, è stato pagato a pieno e definitivo saldo, dal COMUNE DI BERGAMO alla "Parte Venditrice" che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, rimossa ogni eccezione e futura pretesa e con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Ciascuna delle parti, da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiara che per la presente cessione immobiliare non si è avvalsa di un mediatore.

#### ARTICOLO 3 - Stato delle aree -

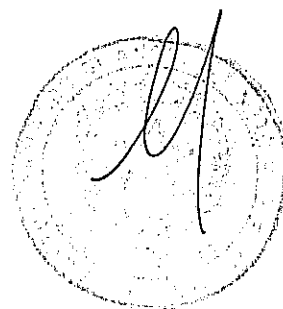
Le aree oggetto della compravendita vengono cedute e rispettivamente acquistate nella loro integrale consistenza e complete di ogni accessorio e pertinenza, nessuna eccettuata, anche se non espressamente descritta.

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

Il terreno identificato con i mappali 2467, 2473, 2492, 2493 e 2494 è gravato da servitù di passo pedonale e carrale, anche con carri agricoli, a favore del mappale 2471, costituita in forza dell'atto in data 19 luglio 2007 n.24030/10529 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 28 luglio 2007 al n.12565 Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 31 luglio 2007 ai numeri 50920/29196.

Il terreno identificato con il mappale 2464 è gravato dall'ipoteca iscritta a Bergamo in data 9 luglio 2007 n.44751/11525 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO Società Cooperativa".

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 qual-



siasi responsabilità, a qualunque titolo, nei confronti del  
COMUNE DI BERGAMO.

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, Parte Prima, 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: CESSIONE IN PROPRIETA' PER L'ATTUAZIONE DI  
UN INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE

ARTICOLO 1 -Cessione delle aree residenziali -

Il COMUNE DI BERGAMO, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce, in piena e libera ed assoluta proprietà alla società "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" di seguito definita "Parte Acquirente", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista le aree residenziali della superficie complessiva di mq.1416,09 (millequattrocentosedici e nove), inserite nel "Piano di Zona 167" facenti parte del Comparto n.25 Via Dell'Azzanella in località Colognola, ed identificate con contorno rosso nella tavola n.2 che qui si trova allega sotto la lettera "E".

Dette aree compravendute, sulle quali è consentita la realizzazione di edificio ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a metri cubi 5250 (cinquemiladuecentocinquanta) sono site

in Comune di Bergamo censuario Colognola

e identificate nel Catasto dei Terreni al foglio 103, con i seguenti mappali

2464 di are 13.67, Seminativo cl.3, RD.E.6,00 RA.E.7,41;

2492 di are 00.49, Seminativo, cl.3, RD.E.0,22 RA.E.0,27;

Confini a corpo unico: all'intorno con mappali 2474, 2470, 2468, 15, 2467 e 2494.

\*\*\*

L'attuale identificazione catastale delle aree sopradescritte deriva dal frazionamento degli originari mappali 10 di are 26.26 e 2465 di are 2.60, in forza dei seguenti atti di aggiornamento:

- tipo di frazionamento presentato in data 26 aprile 2007 n.BG0145665 di protocollo, con cui:

il mappale 10 di are 26.26 ha dato origine, tra gli altri, al mappale

2464 di are 13.67;

- tipo di frazionamento presentato in data 21 ottobre 2008 n.BG0342998 di protocollo, con cui:

il mappale 2465 di are 2.60 ha dato origine, tra gli altri, al mappale .

2492 di are 00.49.

\*\*\*

La proprietà delle aree in oggetto è pervenuta al COMUNE DI BERGAMO in forza della vendita di cui al Primo Luogo ed in forza dell'atto in data odierna n. 28678/13008 di mio repertorio, in corso di registrazione e trascrizione.

\*\*\*

In ordine al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bergamo in data 20 novembre 2008 protocollo numero 2527/2008 relativo ai terreni oggetto del presente atto, già allegato al presente atto sotto la lettera "D", ed in relazione al disposto di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, la "Parte Venditrice" dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

#### ARTICOLO 2 - Corrispettivo -

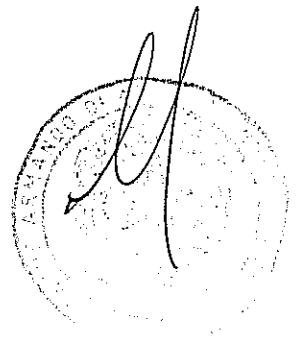
Per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra la "Parte Acquirente" ed il COMUNE DI BERGAMO il corrispettivo complessivo di Euro 391.198,50 (trecentonovantunomilacentonovantotto e cinquanta) che comprende la somma di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) 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 391.198,50 (trecentonovantunomilacentonovantotto e cinquanta) viene scomputata la somma di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) in quanto la "Parte Acquirente", ai sensi del successivo articolo 4), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento edilizio assentito nonché le opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.lgs. del 12 aprile 2006 n.163 e s.m.i..

#### ARTICOLO 3 - Quietanza di pagamento -

I comparenti, da me ammoniti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiarano che il pagamento del corrispettivo per la cessione in proprietà di cui al precedente articolo 1) per l'importo di Euro 201.000,00 (duecentounomila) è stato pagato e versato al COMUNE DI BERGAMO con le seguenti modalità:

- bolletta in data 10 dicembre 2008 reversale n.2200/1 rilasciata dalla Tesoreria del Comune di Bergamo per l'importo di Euro 201.000,00 (duecentounomila).



Il COMUNE DI BERGAMO, come sopra rappresentato, rilascia a "Parte Acquirente" quietanza di saldo.

La "Parte Acquirente" si obbliga di pagare al COMUNE DI BERGAMO la somma di Euro 39.891,00 (trentanovemilaottocentonovantuno) maggiorata degli interessi legali, entro un anno dalla stipula del presente atto.

A garanzia di detto versamento di Euro 39.891,00 (trentanovemilaottocentonovantuno) la "Parte Acquirente" ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata da "COFACE ASSICURAZIONI S.P.A." in data 9 dicembre 2008 n.1812034 di polizza che in copia qui si allega sotto la lettera "F".

Il COMUNE DI BERGAMO rinuncia comunque a qualsiasi diritto di ipoteca legale, con promessa di nulla avere più a pretendere in ordine alla vendita sopra stipulata, salvo il pagamento del debito sopra citato e con esonero di qualsiasi responsabilità per gli uffici competenti.

La somma di Euro 240.891,00 (duecentoquarantamilaottocentonovantuno) verrà dal COMUNE DI BERGAMO 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 delle aree oggetto del presente atto, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima.

Ciascuna delle parti, da me ammonita ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di false o incomplete dichiarazioni, dichiara che per la presente cessione immobiliare non si è avvalsa di un mediatore.

#### ARTICOLO 4 - Opere di urbanizzazione -

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) la "Parte Acquirente" si obbliga ad eseguire direttamente, in compartecipazione con la "NUOVA EDILIZIA Societa' Cooperativa", le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di Euro 300.615,00 (trecentomilaseicentoquindici) a cui partecipa nella misura del 50% (cinquanta per cento) pari ad Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta), secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni" che si allega al presente atto sotto la lettera "G" 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 com-



petenti in sede di conferenza dei servizi.

In caso di mancata presentazione del progetto entro il termine indicato nel "Foglio di Condizioni" allegato, il COMUNE DI BERGAMO provvederà direttamente alla esecuzione delle opere previste e la "Parte Acquirente" dovrà in tal caso versare l'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione pari ad Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta).

Qualora il costo delle opere risultasse inferiore al costo presunto di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) la "Parte Acquirente" si impegna a versare al COMUNE DI BERGAMO la relativa differenza.

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

Nel momento in cui la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse eccedente l'importo presunto di Euro 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) e quindi superiore agli oneri dovuti dalla "Parte Acquirente", il COMUNE DI BERGAMO provvederà al pagamento della relativa differenza maggiorata degli interessi legali decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, entro 30 (trenta) giorni dal collaudo favorevole delle opere.

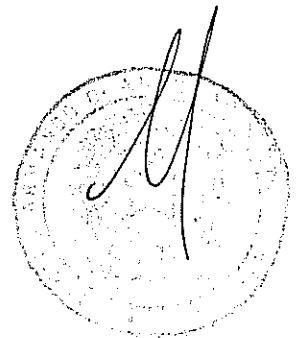
Le opere saranno eseguite su aree di proprietà del COMUNE DI BERGAMO che fino alla consegna delle opere stesse potranno essere occupate dalla "Parte Acquirente".

#### ARTICOLO 5 - Garanzia -

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 4, la "Parte 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 150.307,50 (centocinquantamilatrecentosette e cinquanta) pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante polizza fidejussoria assicurativa rilasciata dalla "COFACE ASSICURAZIONI S.P.A." in data 9 dicembre 2008 n.1812028 di polizza che qui si allega in copia sotto la lettera "H".

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

La "Parte Acquirente" riconosce al COMUNE DI BERGAMO la facoltà di incamerare detta cauzione qualora gli obblighi di cui sopra non vengano rispettati anche in parte, salve naturalmente per il COMUNE DI BERGAMO 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 "Parte Acquirente" è obbligata



in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del COMUNE DI BERGAMO, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ARTICOLO 6 - Caratteristiche costruttive ed impegni -

La "Parte Acquirente" si impegna a:

- a) realizzare edifici di tipo economico e popolare con alloggi di varie dimensioni e tipologia differenziata aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalle leggi in materia di edilizia agevolata, con possibilità di deroga alla dimensione della superficie utile degli alloggi e tenuto conto, che di norma la superficie di ciascuna autorimessa o posto auto non dovrà essere superiore a mq.18 (diciotto), fatto salvo il principio di evitare di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica, è possibile una deroga alla percentuale di superficie a parcheggi (SP). Gli alloggi dovranno inoltre essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformità alle Norme di Attuazione del Piano di Zona, al Regolamento Edilizio ed in particolare alla disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel "Capitolato Speciale d'Appalto" che si allega al presente atto sotto la lettera "I";
- b) rispettare e seguire tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e tipologico che verranno impartite dal COMUNE DI BERGAMO;
- c) provvedere all'allacciamento della costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali: acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, addossandosi 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 DI BERGAMO, ad ultimazione dei lavori, copie della polizza decennale postuma e del piano di qualità e programma di manutenzione;
- g) avvalersi di un esperto di spazi aperti scelto dall'Amministrazione Comunale previa selezione anche al fine di promuovere la realizzazione di opere d'arte a completamento dell'arredo urbano tramite concorsi di progettazione con spese a carico degli operatori a scomputo dei costi di urbanizzazione.

Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 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 "Parte Acquirente" si obbliga a presentare richiesta di Permesso di Costruire / D.I.A. entro 4 (quattro) mesi dalla stipula del presente atto ed a iniziare i lavori concernenti il nuovo edificio residenziale entro 4 (quattro) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire /D.I.A. oppure entro 4 (quattro) mesi dalla avvenuta eventuale bonifica del sito ai sensi di legge e ad ultimarli entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio, salvo la concessione di eventuali proroghe per comprovati motivi di necessità.

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

ARTICOLO 8 - Prezzo di assegnazione alloggi -

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere assegnati a terzi dalla "Parte 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 comma 8.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra COMUNE DI BERGAMO e "Parte Acquirente" con riferimento alla data dell'1 dicembre 2008 in Euro 1.700,00 (millesettecento) al metro quadro 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% (sessanta per cento) (SNR + SP) dove:

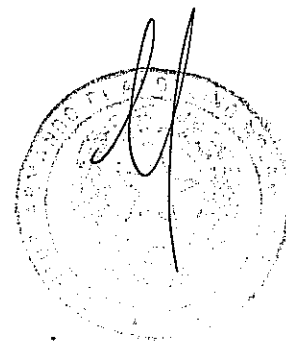
SC = superficie complessiva dell'alloggio;

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

SNR = superficie non residenziale dell'alloggio e dell'organismo abitativo;

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 ammortamen-



to, 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 articolo 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 "Parte Acquirente" riterrà di valutare.

La "Parte 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 DI BERGAMO 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 Speciale d'Appalto" allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta scontati del 10% (dieci per cento).

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

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

In tali casi dovrà essere prodotta relazione tecnica illustrativa ed il relativo computo metrico estimativo analitico delle opere da eseguire da parte del Direttore dei lavori autocertificato secondo le modalità previste dal D.P.R. 445/2000.

#### ARTICOLO 10 - Aggiornamento prezzi -

Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalità di cui ai precedenti articoli 8 e 9, potrà essere sottoposto a partire dalla data dell'1 dicembre 2008 e per solo 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori, limitatamente all'80% (ottanta per cento) del relativo ammontare,

ad adeguamento applicando al prezzo iniziale la variazione dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuto nel periodo tenendo conto delle somme anticipate dagli assegnatari.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, per le successive vendite, il prezzo di alienazione verrà indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzione e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

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

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

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

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

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

#### ARTICOLO 11 - Direzione dei lavori -

La "Parte 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:

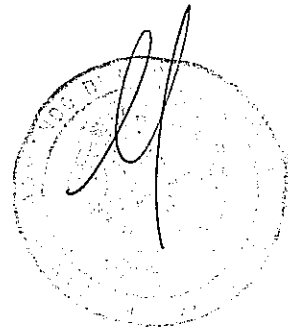
a) verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;

b) scelta delle opere, delle modalità di esecuzione, nonché dei materiali, nell'ambito delle previsioni di "Capitolato Speciale d'Appalto".

#### ARTICOLO 12 - Collaudo edificio -

Il fabbricato e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna ai soci assegnatari od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dal COMUNE DI BERGAMO tra una terna di tecnici iscritti nell'Albo Regionale dei collaudatori.

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



Il collaudatore in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al "Capitolato Speciale d'Appalto" preso nel suo complesso, deciderà altresì se prescrivere alla "Parte Acquirente" gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale. Le spese di collaudo saranno a carico della "Parte Acquirente".

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

#### ARTICOLO 13 - Requisiti assegnatari -

Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, ad eccezione di quelli con obbligo alla locazione di cui al successivo articolo 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 di Bergamo entro 6 (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) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila) per coniuge o convivente a carico.

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

#### ARTICOLO 14 - Impegno alla locazione -

La "Parte 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 articolo 13, che dovranno essere verificati dal COMUNE DI BERGAMO. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative

pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore al 3,50% (tre e cinquanta per cento) del prezzo di assegnazione/cessione.

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

La "Parte Acquirente" per sé e successori ed aventi causa, si obbliga a trasmettere al COMUNE DI BERGAMO entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

Alla scadenza del vincolo alla locazione l'alloggio potrà continuare ad essere locato sulla scorta delle disposizioni sopra indicate oppure alienato a favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 13 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione.

#### ARTICOLO 15 - Canone di locazione -

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

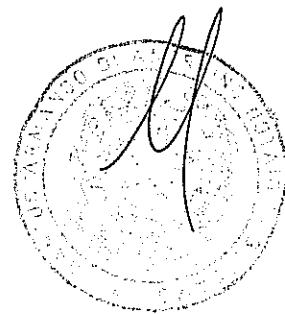
Il presente atto si intenderà risolto nei confronti della "Parte Acquirente" e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con conseguente retrocessione al COMUNE DI BERGAMO delle aree compravendute qualora:

a) vengano stipulati atti di assegnazione/vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il COMUNE DI BERGAMO e la "Parte Acquirente" secondo le prescrizioni di cui al presente atto;

b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati al precedente articolo 7);

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

Le opere eventualmente realizzate nonché il corrispettivo versato per la cessione delle aree e per gli oneri di urbanizzazione decurtato del 10% (dieci per cento), salvo possibili maggiori danni, verranno rispettivamente indennizzate e rimborsate dal COMUNE DI BERGAMO alla "Parte Acquirente" decaduta, al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo as-



segnatario il diritto di proprietà, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal COMUNE DI BERGAMO, dalla "Parte Acquirente" decaduta e dall'assegnatario subentrante. Dall'indennità saranno inoltre detratte le spese occorse per la stima peritale.

ARTICOLO 18 - Disposizioni finali -

Il COMUNE DI BERGAMO 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 "Parte Acquirente" per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, è obbligata ad inserire nei singoli atti di assegnazione/vendita apposita clausola che impegni i futuri assegnatari/acquirenti a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto.

ARTICOLO 19 - Durata convenzione -

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

ARTICOLO 20 - Foro competente -

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

ARTICOLO 21 - Voltura e la trascrizione -

Le parti autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bergamo (Catasto e Ufficio di Servizi di Pubblicità Immobiliare), con esonero per il Signor Dirigente dell'Ufficio medesimo da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 22 - Spese -

Tutte le spese e i diritti del presente atto, inerenti e conseguenti, fino alla loro completa esecuzione, sono a carico della "Parte Acquirente", la quale potrà chiedere i benefici fiscali previsti dagli articoli 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 "COOPERATIVA EDILIZIA VALTESSE SOCIETA' COOPERATIVA" e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il COMUNE DI BERGAMO solo dopo intervenute autorizzazioni e approvazioni di legge.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Il presente atto tutto scritto da persona di mia fiducia su trentatré pagine di nove fogli è stato letto da me Notaio ai signori qui intervenuti, signori che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore sedici e quarantacinque minuti.

firmato: CASANOVA MASSIMO



firmato: VOLPI MATTEO  
firmato: ARMANDO SANTUS NOTAIO (l.s.)

ima  
ial  
e  
ber  
in  
phi  
s-  
n-  
sa  
ti  
u-  
ni  
20  
te  
e-  
n-  
o-  
tà  
i-  
n-  
co  
ci  
o-  
e  
te  
e  
VE  
o-  
su  
ii  
Lo.  
ie

*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a signature or a mark.]*

