

N. 125222 Repertorio N.43521 Raccolta ---
-- ATTO PER ACQUISTO DALLA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I --
-- BORGHI DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167 IN LOCALITA' VALTESSE --
-- E CONTESTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' A FAVORE DELLA --
-- STESSA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO --
-----ECONOMICO/POPOLARE-----

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

Il giorno tre febbraio duemilanove,-----
-----03.02.2009-----

In Bergamo, nel mio studio in via Partigiani n. 5;-----
con me, avv. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, nel cui Collegio Notarile
sono iscritto,-----

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

- CASANOVA Massimo nato a Monza il 31 agosto 1956, che interviene al
presente atto in qualita' di Dirigente della Divisione Politiche della Casa ed
in rappresentanza del " COMUNE DI BERGAMO ", con sede in Bergamo
(BG) piazza Matteotti n. 27, ove per la carica domicilia, codice fiscale:
80034840167, partita iva: 00636460164, in forza dell'articolo 107 del D.lgs
18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, del decreto
del Sindaco in data 04 maggio 2007 n. 133 - n. 38740 P.G., nonche' della
deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 Registro - n. 107 prop. del./2006
del 16 gennaio 2007, della determina dirigenziale n. 2068 Reg. Det. del 02
settembre 2008, della determinazione n. 2885 Reg. Determinazioni - n. 439
Reg. Direzione del 10 dicembre 2008, esecutive ai sensi di legge;-----

- BARATONO Caterina, nata a Ivrea (TO) il giorno 29 settembre 1975, che
interviene al presente atto in qualita' di Presidente del Consiglio di
Amministrazione, Consigliere delegato e legale rappresentante della
societa' " SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI ", con sede in
Bonate Sopra (BG) via Pertini n. 47, ove per la carica domicilia, codice
fiscale e numero di iscrizione: 03321240164, in forza di delibera di Consiglio
del 30 novembre 2008.-----

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

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

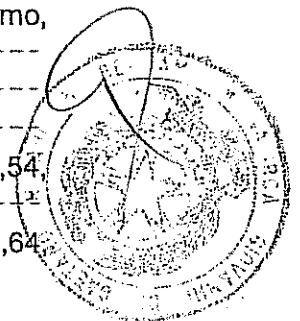
ARTICOLO 1) Vendita di aree al Comune-----

La SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI, come sopra
rappresentata, di seguito definita parte venditrice, vende e trasferisce in
proprieta' al Comune di Bergamo che, come sopra rappresentato, acquista
le aree di seguito descritte, in Comune di Bergamo (BG), in localita'
Valtesse entro il P.d.Z. 167, comparto n. 26, via Zuccala Locatelli.-----

Le aree cedute, della superficie effettiva complessiva di metri quadrati
4.443,38 (quattromilaquattrocentoquarantatre virgola trentotto) e catastale
di metri quadrati 4.528 (quattromilacinquecentoventotto), sono cosi'
contraddistinte, in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo,
Sezione Censuaria di Valtesse, come segue:-----

Al N.C.T., foglio 8:-----

- mappale 43 di are 13.82, SEMINATIVO 3, r.d.euro 6,07, r.a.euro 7,49;-----
- mappale 5721 (ex 5693/a) di are 16.92, SEMIN.ARBOR. 1, r.d.euro 13,54
r.a.euro 12,23;-----
- mappale 5722 (ex 5693/b) di are 14.54, SEMIN.ARBOR. 1, r.d.euro 11,64



NOTAIO
24121 BERGAMO - VIA PARTIGIANI, 5 - TEL. 035/23.50.01 - FAX 035/23.58.68

r.a.euro 10,51.-----

Le aree stesse sono coerenziate in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con il mappale n. 608, 5694, via Zuccala Locatelli, mappale 122, roggia, via delle Casette e Circonvallazione Fabriciano.-----

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

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

La proprieta' delle aree oggetto di compravendita e' pervenuta alla societa' venditrice con atti di compravendita in data 10 marzo 2008 n. 121314/40612 di mio repertorio, registrato a Bergamo 2 il 20 marzo 2008 al n. 5165/1t e trascritto a Bergamo il 21 marzo 2008 ai n.ri 20190/12127 e n. 121316/40613 di mio repertorio, registrato a Bergamo 2 il 20 marzo 2008 al n. 5174/1t e trascritto a Bergamo il 21 marzo 2008 ai n.ri 20191/12128.----

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380; d.lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 e, per quanto applicabile e/o richiamata, legge 28 febbraio 1985 n. 47; successive modifiche e integrazioni) la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sopra venduto, rilasciato in data 04 dicembre 2008 (protocollo n. 2651/2008), certificato che, in originale, si allega al presente atto sub "B"; la parte alienante dichiara, inoltre, che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono detti terreni e che non sussistono cause di incommerciabilita' dei beni.-----

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

Le parti, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, dichiarano quanto segue:-----

- che il prezzo della vendita di cui al precedente art. 1) e' convenuto, tra le parti medesime, a corpo, in complessivi euro 160.000 (centosessantamila), oltre IVA;-----

- che l'importo complessivamente dovuto - comprensivo di ogni indennita' accessoria pari a euro 192.000 (centonovantaduemila) - si compensa interamente con corrispondente quota prezzo cosi' come indicato al successivo articolo 3 del SECONDO LUOGO del presente atto.-----

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 liberta' da qualsiasi peso, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri di qualsiasi natura e le garantisce anche da evizione, salvo le limitazioni ed i vincoli di cui alla Legge 167/62, assicurando che in tali condizioni verranno mantenute fino alla trascrizione del presente atto, ad eccezione delle seguenti formalita':-----

- ipoteca giudiziale iscritta in data 07 febbraio 2001 ai nn. 5036/1230 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria Srl, ordinato di cancellazione con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data 04

dicembre 2003 n.1/2003 di repertorio, trascritto a Bergamo in data 30 dicembre 2003 ai n.ri 68462/42689;-----

- ipoteca iscritta in data 21 marzo 2008 ai n.ri 20192/3672 a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Societa' per Azioni per euro 4.600.000 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 2.300.000 chiesto dalla societa' venditrice con atto in data 10 marzo 2008 n. 121317/40614 di mio repertorio, registrato a Bergamo il 20 marzo 2008 al n. 5176/1t esente, precisato che il terreno censito con i mappali 43 e 5722 e' stato svincolato con atto in data 22 gennaio 2009 n.125067/43417 di mio repertorio, in corso di registrazione, mentre rimane in essere per il terreno censito con il mappale 5721 in considerazione della circostanza che verra' riceduto alla cooperativa cosi' come indicato all'articolo 1 del "IN SECONDO LUOGO" del presente atto.-----

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

ARTICOLO 4) - Decorrenza-----

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

-----IN SECONDO LUOGO-----

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

Il Comune di Bergamo, come sopra rappresentato, cede, vende e trasferisce, in piena e libera ed assoluta proprieta' alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA I BORGHI che, come sopra rappresentata, di seguito definita acquirente, accetta, l'area residenziale in Comune di Bergamo, della superficie effettiva di metri quadrati 1.692,18 (milleseicentonovantadue virgola diciotto) e catastale di metri quadrati 1.692 (milleseicentonovantadue), inserita nel P.d.Z. 167 comparto n. 26 ed identificata con cartiglio colore verde nella tavola A anzi allegata, area che il Comune di Bergamo ha acquistato con il presente atto parte prima.-----

Detta area compravenduta, sulla quale e' consentita la realizzazione di edificio ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a metri cubi 4.000 (quattromila) e' contraddistinta in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, censuario di Valtesse, come segue:-----

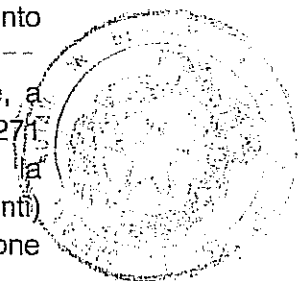
Al N.C.T., foglio 8, mappale 5721 (ex 5693/a) di are 16.92, SEMIN.ARBOR. 1, r.d.euro 13,54, r.a.euro 12,23;-----

coerenzata iniziando da nord ed in senso orario con mappali 608, 5694 e 5722 (ex 5693/b).-----

ARTICOLO 2) - Corrispettivo-----

Le parti, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, dichiarano quanto segue:-----

- che il prezzo di questa vendita e' convenuto, tra le parti medesime, a corpo, in complessivi euro 355.271 (trecentocinquantacinquemiladuecentosettantuno), che comprende la somma di euro 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi) 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 355.271 (trecentocinquantacinquemiladuecentosettantuno) viene scomputata la somma di euro 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi) in quanto l'acquirente ai sensi del successivo articolo 4), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento edilizio assentito nonché le opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.lgs. del 12 aprile 2006 n. 163 e sue modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 3) - Quietanza di pagamento

Il corrispettivo per la cessione in proprietà di cui al precedente articolo 1) SECONDO LUOGO è assolto con i seguenti mezzi di pagamento:

- euro 192.000 (centonovantaduemila) si compensano interamente con il corrispettivo di cui al precedente articolo 2 IN PRIMO LUOGO con la precisazione che detta compensazione è stata regolamentata con bollette della Tesoreria Comunale in data 26 gennaio 2009 n. 762 e n. 276; la residua somma di euro 48.751 (quarantottomilasettecentocinquantuno), maggiorata degli interessi legali, dovrà essere pagata al Comune di Bergamo entro un anno dalla stipula del presente atto.

A garanzia di detto pagamento, dilazionato, di euro 48.751 (quarantottomilasettecentocinquantuno) la società acquirente produce fidejussione assicurativa di pari importo mediante polizza rilasciata da COFACE ASSICURAZIONI S.P.A. (agenzia generale di Brescia) polizza n. 1815160 del 09 gennaio 2009, integrata con l'appendice n. 1 del 02 febbraio 2009.

La somma di euro 240.751 (duecentoquarantamilasettecentocinquantuno) 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 delle aree oggetto del presente atto, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima.

Conseguentemente le parti per tutti gli importi sin qui pagati e compensati si rilasciano reciproca quietanza con il presente atto ed, in ogni caso, rinunciano all'ipoteca legale.

ARTICOLO 4) - Opere di urbanizzazione

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) l'acquirente si obbliga ad eseguire direttamente, le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di euro 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi), secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel " Foglio di condizioni " che si allega al presente atto sotto la lettera "C" e nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 163/2006, fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza, al controllo ed alla direzione nella realizzazione delle opere che rimangono in capo all'Amministrazione.

L'importo effettivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, al lordo del ribasso di gara, desunto dai prezzi del Listino delle Opere Edili della

C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo sara' 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 anzi allegato, il Comune provvedera' direttamente alla esecuzione delle opere previste e l'acquirente dovra' in tal caso versare l'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione pari ad euro 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi).-----

Qualora il costo delle opere risultasse inferiore al costo presunto di euro 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi) l'acquirente si impegna a versare al Comune di Bergamo la relativa differenza.-----

Entrambi gli importi di cui ai precedenti due commi dovranno essere pagati in unica soluzione maggiorati 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 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi) e quindi superiore agli oneri dovuti dalla cooperativa acquirente, il Comune di Bergamo provvedera' 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 stesse.-----

Le opere saranno eseguite su aree di proprieta' del Comune che fino alla consegna delle opere medesime potranno essere occupate dall'acquirente.

ARTICOLO 5) - Garanzia-----

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 4), l'acquirente, costituisce cauzione con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti a favore del Comune di Bergamo per l'importo di euro 114.520 (centoquattordicimilacinquecentoventi) pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante polizza fidejussoria assicurativa n. 1815157 rilasciata da COFACE ASSICURAZIONI S.P.A. (agenzia di Brescia) in data 09 gennaio 2009 integrata dall'appendice n. 1 del 02 febbraio 2009.-----

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

L'acquirente riconosce al Comune la facolta' di escutere 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 e' prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma del codice civile. In ogni caso l'acquirente e' obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione e' operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessita' di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.-----

ARTICOLO 6) - Caratteristiche costruttive ed impegni-----

L'acquirente si impegna a:-----

a) realizzare edifici di tipo economico e popolare con alloggi di varie dimensioni e tipologia differenziata aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalle leggi in materia di edilizia agevolata, con possibilita' di deroga alla dimensione della superficie utile degli alloggi e tenuto conto che di norma la superficie di ciascuna autorimessa o posto auto non dovra'

essere superiore a metri quadrati 18 (diciotto), fatto salvo il principio di evitare di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica, e' possibile una deroga alla percentuale di superficie a parcheggi (SP). Gli alloggi dovranno inoltre essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformita' alle Norme di Attuazione del Piano di Zona, al Regolamento Edilizio ed in particolare alla disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, in conformita' alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto che si allega al presente atto sotto la lettera "D";-----

b) rispettare e seguire tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e tipologico che verranno impartite dal Comune di Bergamo;-----

c) provvedere all'allacciamento della costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali: acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, addossandosene per intero la relativa spesa con esclusione delle anticipazioni per l'attivazione dei contratti per le singole utenze che sono a carico degli assegnatari;-----

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

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

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

Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli articoli 63 e 64 del Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, cosi' come disponeva la L.R. 15/96 e cio' sino alla scadenza della presente convenzione.-----

ARTICOLO 7) - Tempi di attuazione-----

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

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

ARTICOLO 8) - Prezzo di assegnazione alloggi-----

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere assegnati a terzi dall'acquirente o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati.-----

Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruendi edifici, la assegnazione di singole unita' immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia gia' stata approvata dal Comune di Bergamo la tabella dei prezzi di cui al successivo ottavo comma.-----

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente con riferimento alla data del giorno 01 dicembre 2008 in euro 1.830 (milleottocentotrenta) al metro quadrato di superficie complessiva (SC).-----

Detta superficie calcolata applicando i criteri e le modalita' stabilite dalla

legislazione vigente in materia di costruzioni di edilizia agevolata e dalle relative disposizioni regionali, viene determinata come segue:-----

SC = SU + (piu') 60% (sessanta per cento) (SNR + SP) dove:-----

SC = superficie complessiva dell'alloggio;-----

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

SNR= superficie non residenziale dell'alloggio e dell'organismo abitativo, non superiore al 45% (quarantacinque per cento) della SU;-----

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

Il prezzo, cosi' come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio ponderale di tutti gli alloggi costruiti.-----

Sono esclusi dal prezzo di assegnazione degli alloggi solo i costi relativi alle spese in ordine ad eventuali pratiche di mutuo comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento, l'I.V.A. e le spese notarili che rimangono a carico degli assegnatari delle unita' immobiliari.-----

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art. 9 potra' variare in piu' o in meno in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che l'acquirente riterra' di valutare.-----

L'acquirente dovra' in proposito, predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, relative pertinenze ed accessori nonche' delle autorimesse e trasmetterla al Comune prima della assegnazione unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito.-----

E' fatto obbligo di consegnare ai soci assegnatari copia del presente atto con i relativi allegati al momento della assegnazione o prenotazione.-----

ARTICOLO 9) - Migliorie e varianti-----

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

Non e' da considerarsi miglioria la realizzazione obbligatoria del secondo bagno per alloggi composti da quattro o piu' vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni).-----

Eventuali opere sia da eseguire in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Bollettino prezzi del Listino Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta scontati del 10% (dieci per cento).-----

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

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

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

ARTICOLO 10) - Aggiornamento prezzi

Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalita' di cui ai precedenti art. 8 e 9, potra' essere sottoposto a partire dalla data del giorno 01 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 verra' indicizzato, per il suo ammontare complessivo, in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione e sara' diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:-----

- da 0 (zero) a 10 (dieci) anni non verra' applicata alcuna percentuale;-----
- da 11 (undici) anni e fino al termine di validita' della convenzione dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) ogni anno.-----

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

Nel caso di rivendita da parte del primo assegnatario e cosi' di seguito, il prezzo base di calcolo dovra' essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonche' 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, dovra' essere preventivamente verificata dal Comune.-----

ARTICOLO 11) - Direzione dei lavori

L'acquirente e' tenuto alla nomina di un Direttore dei Lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti dalla medesima.-----

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

- a) verbalizzazione e disposizione circa inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori;-----
- b) scelta delle opere, delle modalita' di esecuzione, nonche' dei materiali, nell'ambito delle previsioni di Capitolato.-----

ARTICOLO 12) - Collaudo edificio

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

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

Il collaudatore in caso di riscontro di eventuali vizi o difetti dell'opera in rapporto al progetto ed al Capitolato preso nel suo complesso, decidera' altresì se prescrivere all'acquirente gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale.-----

Le spese di collaudo saranno a carico dell'acquirente.-----

Il collaudatore dovra' provvedere alla trasmissione al Comune dei Verbali di

collaudo entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.-----

ARTICOLO 13) - Requisiti assegnatari-----

Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, ad eccezione di quelli con obbligo alla locazione di cui al successivo art. 14, dovranno essere assegnati a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi: -

. avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza in altro Stato, di essere in possesso di permesso di soggiorno;-----

. avere la residenza ovvero l'attivita' 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 proprieta', di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;-----

. avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare al netto degli oneri deducibili non superiore a quello fissato dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale agevolata, con deduzione di euro 5.000 (cinquemila) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di euro 5.000 (cinquemila) per coniuge o convivente a carico.-----

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalita' e definizioni indicati con provvedimenti regionali in materia di edilizia agevolata.-----

ARTICOLO 14) - Impegno alla locazione-----

L'acquirente si obbliga a destinare direttamente od a far destinare ai propri assegnatari/acquirenti in locazione per un periodo minimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, una quota di alloggi non inferiore al 7% (sette per cento) del volume residenziale complessivo dell'intero intervento, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al precedente art. 13, che dovranno essere verificati dal Comune. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina eccetera) dovra' essere determinato in misura non superiore al 3,50% (tre virgola cinquanta per cento) del prezzo di assegnazione/cessione.-----

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

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

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

ARTICOLO 15) - Canone di locazione-----

In caso di locazione per tutti gli alloggi realizzati si dovra' applicare relativamente alle modalita' di determinazione del canone e di stipula del contratto nonche' del possesso dei requisiti soggettivi del conduttore quanto

disposto nei commi 1 e 2 del precedente art. 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) - Penalita'

Il presente atto si intendera' risolto nei confronti dell'acquirente e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con conseguente retrocessione al Comune di Bergamo delle aree compravendute qualora:--

a) vengano stipulati atti di assegnazione/vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed acquirente secondo le prescrizioni di cui al presente atto;

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

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

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

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

ARTICOLO 18) - Disposizioni finali

Il Comune si riserva la facolta' di verificare in qualsiasi momento il puntuale rispetto di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione e' nulla per la parte eccedente.

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

ARTICOLO 19) - Durata convenzione

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

ARTICOLO 20)

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

ARTICOLO 21)

Le parti autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esonero per il Signor Conservatore dei Registri medesimi da ogni responsabilita' al riguardo.

ARTICOLO 22)-----

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

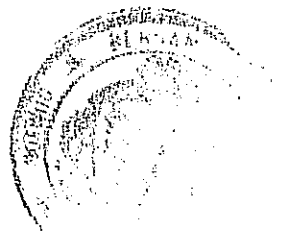
Le parti mi esentano dalla lettura degli allegati.-----

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

Sottoscritto alle ore dodici e quindici (12,15).-----

Firmato: Massimo Casanova - Caterina Baratono.-----

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



Allegato 'A all'atto in
data 3. 02. 09 N. 25222/43521 rep.

via Locatelli Zuccala

508

5721

5722

confine area
edificabile

Circonvallazione

Tavola A

Scala:
1:300

Oggetto:
INTERVENTO N. 26 - Via Locat

CALCOLO SUP. REALE MAPP. 5721

figura	lato 1	lato 2	h	superficie
A	2,29		0,15	0,17
B	5,00	4,96		24,80
C	2,71		5,57	7,55
D	2,50		5,57	6,96
E	1,65		1,65	1,36
F	33,03	47,88		1.581,48
G	4,23		33,03	69,86

TOTALE mappale 5721 mq 1.692,18

CALCOLO SUP. REALE MAPP. 43

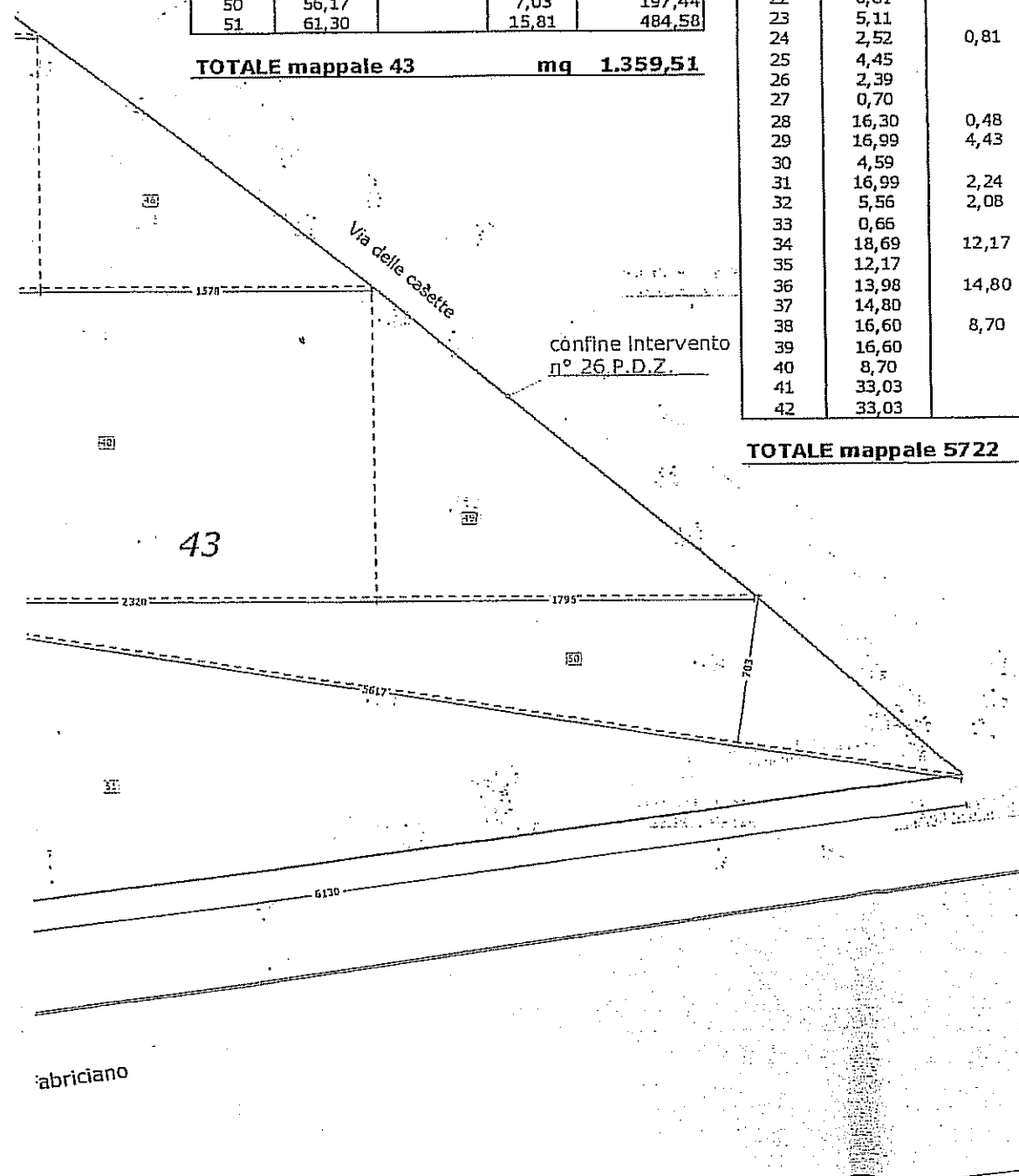
figura	lato 1	lato 2	h	superficie
43	3,55		2,07	3,67
44	3,87		12,17	23,55
45	3,55	12,17		43,20
46	12,17		15,78	96,02
47	4,71		14,80	34,85
48	23,20	14,80		343,36
49	17,95		14,80	132,83
50	56,17		7,03	197,44
51	61,30		15,81	484,58

TOTALE mappale 43 mq 1.359,51

CALCOLO SUP. REALE MAPP. 5722

figura	lato 1	lato 2	h	si
1	5,31		0,33	
2	2,28		0,84	
3	5,31	5,10		
4	1,73		1,38	
5	1,17	1,39		
6	1,17		2,74	
7	0,09		0,65	
8	8,36		0,86	
9	8,36	4,78		
10	1,10		1,49	
11	1,59	1,07		
12	1,48		1,05	
13	3,47	3,07		
14	7,00		3,47	
15	21,23	0,84		
16	1,69		0,84	
17	19,75	8,66		
18	11,40		5,65	
19	11,40	3,01		
20	1,65		1,65	
21	34,75	1,65		
22	0,81		0,49	
23	5,11		0,11	
24	2,52	0,81		
25	4,45		2,52	
26	2,39		1,65	
27	0,70		0,48	
28	16,30	0,48		
29	16,99	4,43		
30	4,59		6,22	
31	16,99	2,24		
32	5,56	2,08		
33	0,66		2,08	
34	18,69	12,17		
35	12,17		3,87	
36	13,98	14,80		
37	14,80		4,71	
38	16,60	8,70		
39	16,60		5,28	
40	8,70		1,10	
41	33,03		3,94	
42	33,03		3,94	

TOTALE mappale 5722 mq



mapp.	sup
43	
5721	
5722	



li Zuccala, Bergamo

Assegnatario area:
Soc. Coop. I BORGHI Via Pertini n.47 Bonate Sopra (

5722

superficie

27
1
6
39
0
10
12
17
17
32
34
57
0
5
75
14
39
11
227
23
206
34
144
48
69
68
391

area edifi
oglio 8
692,11
area ced
oglio 8
751,20

castale
82
82
84



STRATTO CATASTALE - SCALA 1:2.000

M. ...
Autentico



Allegato 8 all'atto in
data 3. 02. 09 N. 4522/13521 rep.



COMUNE DI BERGAMO

Direzione Territorio e Ambiente

Divisione Gestione del Territorio

IL DIRIGENTE

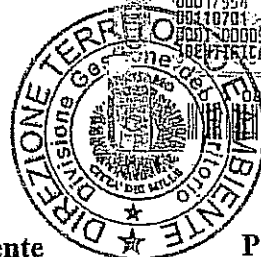
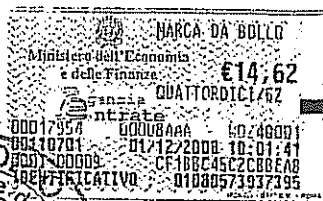
Su richiesta della sig.ra CATERINA BARATONO in qualità di Presidente
soc. Coop. Edilizia I Borghi a r.l. con sede in Bonate Sopra viale Padania 35
in qualità di promissaria acquirente

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. I13370 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
43-5721-5722- del foglio 8 di Valtesse, così come evidenziato nelle
planimetrie allegata e presentate dall'interessata, risulta compreso, nel
Piano di Zona per l'Edilizia Economico Popolare 167 decennio 2006/2016-
approvato dal Cons. Com. in data 16/01/07 n. 1/107 Prop. Del. -intervento



8. VIN - VINCOLO STRADALE (D.M. 1404/1968, D.Lgs. 285/1992,
D.P.R. 495/1992)

è presente vincolo di rispetto stradale

- Estratto mappa, estratto planimetrico del P.R.G. vigente, estratto P.d.Z.
167 con prescrizioni.

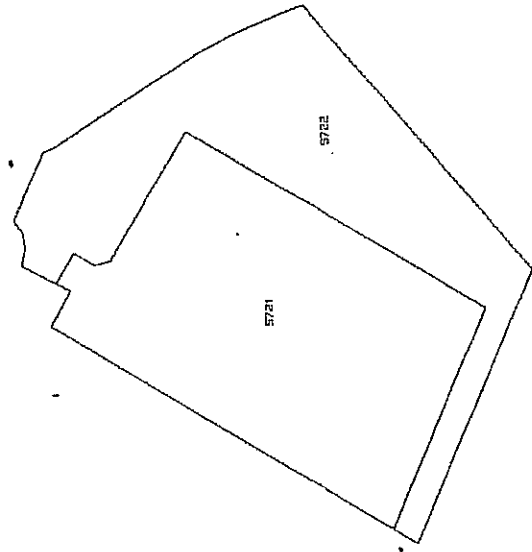
Bergamo, li 4 dicembre 2008



Attestato di Approvazione Cartografica

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

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2008/363825 del 03-11-2008



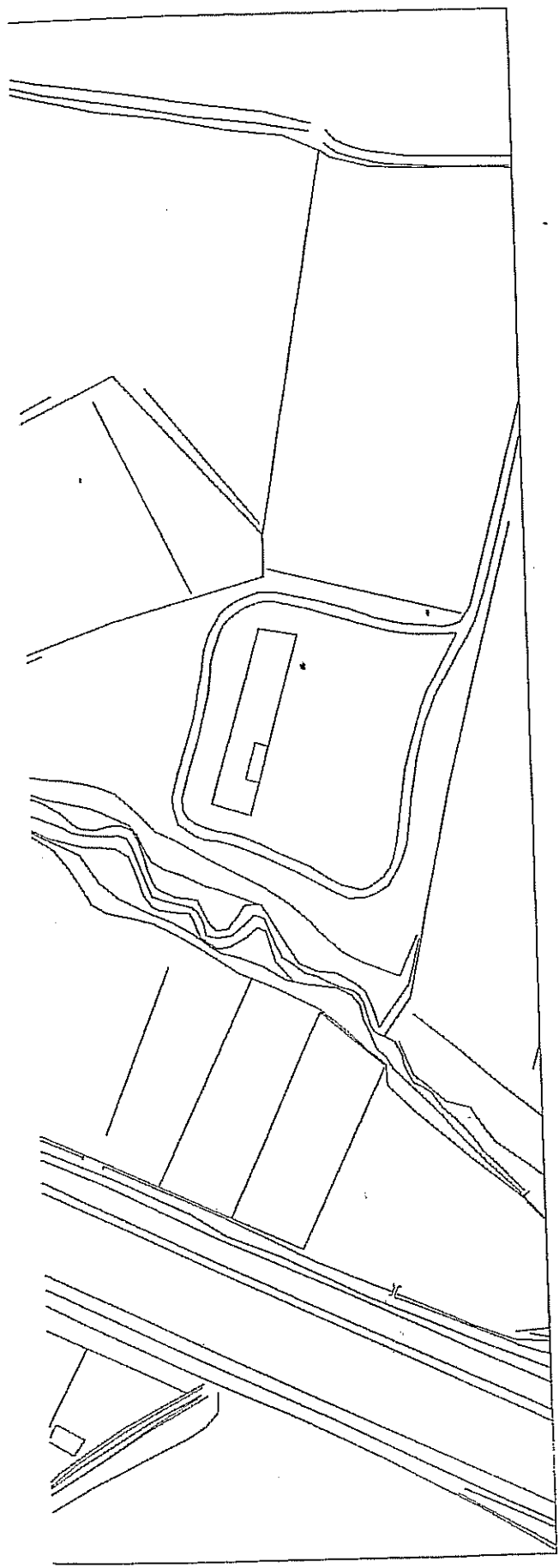
N=5063000

3-Nov-2008 14:32

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

BERGAMO
Autore: ANDREA BRAMATI

REGIONE



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO (ipotesi di progetto area 109) Zuccala Locali

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	4443 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	1774 mq
SUPERFICIE COPERTA complessiva (Sc)	443 mq
VOLUME complessiva (V)	4000 mc
ALTEZZA massima (H)	3 piani
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (giardini o parchi)	2360 mq
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (parcheggio)	309 mq

- PERIMETRO COMPARTO PEEP
- SPAZI SCOPERTI PAVIME
- EDIFICIO
- SPAZI SCOPERTI VERDI



COMUNE DI BERGAMO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
 DIVISIONE POLITICHE DELLA CASA
 DIVISIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
 DIVISIONE GESTIONE DEL TERRITORIO

PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE LEGGE 18-4-1962 N° 167 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Adottato con deliberazione di C.C. n° 123456 P.G. in data
 Osservazioni contraddittorie con deliberazione di C.C. n° 123456 P.G. in data

GRUPPO DI LAVORO

- ARCH. MASSIMO CASA NOVA
 - ARCH. GIORGIO CAVAGNIN
 - ARCH. GIANLUCA DELLA MEA
 - DOTT. NICOLA GIGERARDI
 - GEOM. ROBERTO MADRASCHI
 - ARCH. CHIARA FOJADELLI
 - ARCH. ALESSANDRO GANDOLFI
 - ARCH. GERMANA TRUSSARDI
 - SIG.RA LORENA TRIMBOLI
- Divisione Politiche della Casa - Responsabile
 - Divisione Gestione del Territorio - Capogruppo
 - Divisione Pianificazione Urbanistica Generale
 - Divisione Politiche della Casa - Collaboratore tecnico
 - Collaboratore tecnico esterno
 - Collaboratore tecnico esterno
 - Collaboratore tecnico esterno
 - Collaboratore amministrativo



2. La zona a verde pubblico deve essere mantenuta il più possibile a prato segnando con piantumazioni arbustive e di basso fusto i margini e i fossi esistenti.

3. L'Amministrazione comunale deve prevedere un intervento di manutenzione ed adeguamento della via Zuccala Locatelli, in relazione anche ai recenti sviluppi insediativi ed alle nuove edificazioni previste.

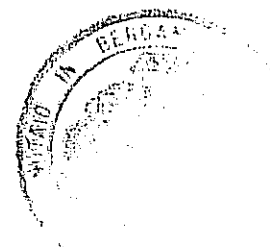
4. La Provincia, in sede di espressione del parere di compatibilità del P.d.Z. al PTCP, ha prescritto di evitare i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze esistenti, tramite adeguato controllo delle scelte insediative; ha dato inoltre, come direttiva, quella di preservare e reintegrare i filari arborei.

5. L'art. 99 delle N.T.A. del P.R.G., relativo al Progetto Norma n°1, viene modificato, riportando le prescrizioni urbanistiche previste dal Piano di Zona, così come indicato nella tav. 3 del P.d.Z.



~~Intervento n° 215 - S.S. n° 928 - (Carnello) - Borta sud~~

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq 7.285
SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (Sf)	mq 2.850
VOLUME edificabile massimo complessivo (V)	mc 13.000
VOLUME massimo residenziale (V res)	mc 10.500
VOLUME massimo terziario (V ter)	mc 1.500
SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)	mq 500
DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq 1,8
ALTEZZA massima consentita (H)	8-9 piani
ABITANTI storici previsti (V res/150)	75
CALCOLO FABBISOGNO STANDARDS	
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/ 150)	mq 1.855
FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)	mq 375
FABBISOGNO STANDARD minimo complessivo	mq 2.230
DOTAZIONE STANDARDS	
DOTAZIONE STANDARDS complessiva di progetto	mq 4.738
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg, Vb, Vb)	mq 2.850
SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp, Pz)	mq 1.588



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.

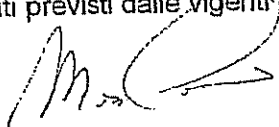
La Concessionaria terrà sollevato ed indenne il Comune di Bergamo da ogni controversia e da conseguenti eventuali oneri che potessero derivare da contestazioni, riserve e pretese, sia con le eventuali imprese appaltatrici che verso terzi in ordine a quanto abbia diretto o indiretto riferimento all'attuazione 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 possesso di requisiti previsti dalle vigenti leggi.



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 al Comune di Bergamo tutte le spese di gestione, consumi, pulizia e manutenzione passeranno a carico del Comune stesso.

Le spese di collaudo saranno a carico della Concessionaria.

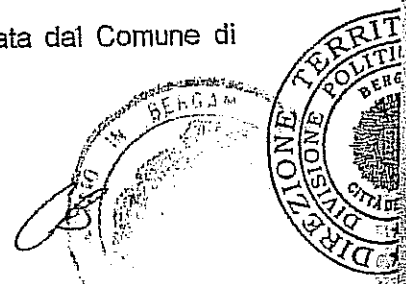
ARTICOLO 5)

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 €. 114.520,00.

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.



Allegato ^{"D"} all'atto in
data - 3. 02. 09 N. 05222/43521 rep.



CAPITOLATO SPECIALE

**COSTRUZIONE EDIFICIO
IN P.D.Z. 167 - LOCALITA' VALTESSE - VIA ZUCCALA LOCATELLI**

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
INTERVENTO IN P.D.Z. 167 - LOCALITA' VALTESSE - VIA ZUCCALA LOCATELLI

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 splanteamento 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



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;
- rinforzo sul lato interno con malta di cemento di sp. 1,5 cm circa;
- coibentazione con idoneo materiale e con spessore conformi alla vigente norma 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 tavole 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 tavole 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-poliolefinica applicata a caldo. L'impermeabilizzazione sarà protetta con un pannello di poliuretano di spessore cm 2.

8.3 Soglie e davanzali

Tutte le finestre e portefinestre avranno soglie e davanzali in marmo Botticino o similare 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 requisiti sotto indicati sono da ritenersi indicativi.

I serramenti esterni degli alloggi (finestre e portefinestre) saranno in legno di pino di 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 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 con



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 rinzafo 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



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 fretta 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 Rover laminati 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 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.

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 2,20.

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, con spessore di cm 1 circa e altezza cm 8 circa.



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

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

ART. 27 IMPIANTO ELETTRICO

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

a) Impianto di messa a terra e collegamenti equipotenziali

Nel corsello box, nella posizione indicata a disegno, dovrà essere realizzato l'impianto terra comune a tutti i corpi di fabbricato, costituito da dispersori posti a diretto contatto 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 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 comunque coordinato con i dispositivi differenziali.

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

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

Tutti i collegamenti dovranno risultare pertanto ispezionabili per la verifica dell'efficienza.

All'interno delle unità immobiliari si dovranno eseguire collegamenti equipotenziali 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 unità avrà il proprio locale contatori.

Dai contatori ENEL saranno alimentati i seguenti quadri elettrici:

- ⊕ il quadro generale servizi supercondominiali a cui saranno allacciate utenze pubbliche 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 esclusivo 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;

11/12/2010 - 11/12/2010



- 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 deviato a soffitto
- n. 3 prese 2x10 A+T

Disimpegno

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

Scale esterne

Plafoniere stagne IP54 corpo illuminante presso fuso coppa in vetro sabbiato 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 interrata 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.

dr. GIOVANNI VACIRCA

NOTAIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE CHE SI
RILASCIATA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL
L'ART. 66 n. 2 lett. e), D.P.R. 29 APRILE 1999 n. 131

Bergamo, 09 FEB 2009