

COPIA

NOTAIO
MAURO RUGGIERO
Rotonda dei Mille, 3 - 24122 BERGAMO
Tel. 035/23.52.32 - Tel./Fax 035/22.10.73
Via S. Carlo, 9 Tel. 0345/22333
24016 SAN PELLEGRINO TERME (Bg)

Repertorio n.71.164

Raccolta n. 14.671

TRASFERIMENTO DI AREA INCLUSA NEL PIANO DI ZONA 167 COMUNE DI BERGAMO

LOCALITA GRUMELLINA E CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO

DI EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE

REPUBBLICA ITALIANA

Imposta di bollo assolta ai sensi del Decreto Legislativo 18 gennaio 2000 n.9

REGISTRATO A BERGAMO
Ufficio Bergamasco 2
07.03.2009
N. 4265
SERIE AT

L'anno duemilanove, il giorno tre, del mese di marzo,

(03.03.2009)

in Bergamo, nel mio studio.

Innanzi a me Dott. Mauro Ruggiero, Notaio in Bergamo, con studio alla Rotonda dei Mille n. 3, iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo:

TRASCritto A BERGAMO
IL 30.03.2009
N. 16710 REG. GEN.
N. 8925 REG. PART.

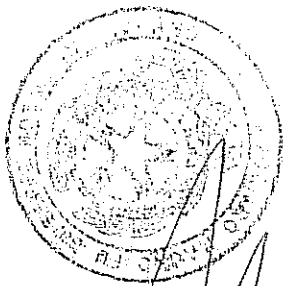
SONO PRESENTI

1. CASANOVA dott.arch.Massimo, nato a Monza il 31 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene al presente atto in rappresentanza, quale dirigente delle Politiche della Casa 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, in esecuzione di Determina n.248 registro determinazioni e n.19 registro Direzione in data 30 gennaio 2009, determinazione che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A";

TRASCritto A BERGAMO
IL 30.03.2009
N. 16709 REG. GEN.
N. 8926 REG. PART.

2. la società per azioni "LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI" con sede in Seriate in via Decò e Canetta n.46, capitale sociale euro 1.000.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 00222810160, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor LEGGERI Tullio, nato a Seriate in data 9 aprile 1940, domiciliato come innanzi per

Mauro Ruggiero
NOTAIO



la carica, avente i poteri per il presente atto in virtù del vigente statuto sociale;

3. la società a responsabilità limitata "EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Bergamo, in via Gerolamo Tiraboschi n.32, capitale sociale euro 54.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 00223450164, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor TOMASELLI Carlo nato a Torre Boldone il 25 febbraio 1945, domiciliato come innanzi per la carica, avente i poteri per il presente atto in virtù del vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale promettono quanto segue:

- con Delibera di Consiglio Comunale n.1 Registro e n.107 Prop. del 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");

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

- 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;

- in forza della Determina Dirigenziale n.163 Registro Determinazioni n.13 Registro direzione del 29 gennaio 2009 il COMUNE DI BERGAMO ha disposto in particolare l'acquisizione e di tutte le aree facenti parte del Comparto n.29 via Grumello località Grumellina, nonché la contestuale assegnazione in proprietà delle aree stesse alle società "LEGGERI S.p.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI" e "EDILTORRE

- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" per la realizzazione di edifici aventi una volumetria complessiva di metri cubi 12.500 (dodicimilacinquecento) con le indicazioni previste dal vigente piano di zona;

- che con atto a mio rogito in data odierna rep. nn. 7.1163/24.670

in corso di registrazione e trascrizione, il Comune di Bergamo ha acquistato bonariamente, in luogo della procedura espropriativa, tutte le aree incluse nel Comparto n.29 via Grumello e contestualmente ceduto alle società "LEGGERI S.p.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI" e "EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" parte di dette aree per la realizzazione di edifici aventi una volumetria complessiva di metri cubi 10.400 (diecimilaquattrocento);

- che il Comune intende procedere alla cessione congiunta della residua volumetria ^{d'edilizia} prevista dal Piano di Zona 167, pari a metri cubi 2.100 (duemilacento), alle sopra citate Società, tramite stipula convenzionale con durata ventennale, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art.35 - comma 13 ex lege 865/71 e s.m.i. secondo i criteri generali già contenuti nella deliberazione consiliare del 20 novembre 1979 n.274/32924 di protocollo e precedenti in essa richiamati, 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.

Tanto premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) IL COMUNE DI BERGAMO, come rappresentato, vende e trasferisce, alle società "LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI" ed "EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", che come rappresentate, accettano ed acquistano la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna di quanto in appresso descritto:



in Comune di Bergamo

area della superficie complessiva effettiva di metri quadrati 726,87 (settecentoventisei virgola ottantasette), catastale di metri quadrati 726 (settecentoventisei) sita in località Grumellina, ricompresa nel Piano di Zona 167, comparto n.29 di via Grumello, identificata in Catasto Terreni al come segue:

foglio 92 - particella 2468 (ex 40/a) - seminativo 3^a - are 07.26 - r.d. euro 3,19 - r.a. euro 3,94;

L'attuale identificazione catastale dell'area sopradescritta deriva dal frazionamento della originaria particella 40 in forza del tipo frazionamento approvato in data 11 novembre 2008 prot. n. BG0372101 eseguito dal geom. Giampietro Nozza e risulta colorata in grigio nella tavola 02 che, firmata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B"

Detta area è coerenziata in senso orario partendo da nord ed in senso orario con particelle 2428, 2469 e 2470.

ART.2) La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile venduto si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, quali risultanti dal titolo di provenienza citato in premessa o nello stesso richiamati, cui le parti fanno espresso riferimento.

ART.3) Le parti, come rappresentate dichiarano che il corrispettivo della presente compravendita è stato convenuto in complessivi euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento) che comprende la somma di euro 20.240,00 (ventimiladuecentoquaranta) 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.

Le società acquirenti si obbligano inoltre a versare al Comune di Bergamo, in sede di ritascio del permesso di costruire o presentazione di D.I.A., il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione per la parte afferente il volume con destinazione terziaria che rimarrà in libera contrattazione e non soggetto ad alcun vincolo convenzionale.

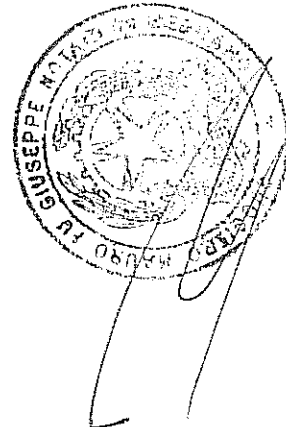
Le parti, come rappresentate, con riferimento al Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006, convertito con la Legge 4 agosto 2006 n.248, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'11 agosto 2006, come modificato dall'articolo 1 comma 48 e 49 dalla legge 27 dicembre 2006 n.296, previa ammonizione da me Notaio fatta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 art.76, dichiarano che il corrispettivo come sopra pattuito è stato regolato come segue:

- quanto ad euro 6.400,00 (seimilaquattrocento) mediante versamento effettuato dalla società LEGGERI S.p.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI in data odierna presso la Banca Popolare di Bergamo sede di Bergamo Tesoriere del Comune di Bergamo come da bolletta n.2252 reversale n.269 del 17 febbraio 2009;

- quanto ad euro 6.400,00 (seimilaquattrocento) mediante versamento effettuato dalla società EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA in data 20 febbraio 2009 presso la Banca Popolare di Bergamo sede di Bergamo Tesoriere del Comune di Bergamo come da bolletta n.1778 reversale n.270 del 17 febbraio 2009;

e di tali somme, il Comune di Bergamo rilascia quietanza;

- quanto alla restante somma di euro 40.000,00 (quarantamila), le società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI ed EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, come rappresentate, si obbligano di pagare al COMUNE DI BERGAMO che, come rappresentato accetta, in quattro rate semestrali dell'importo



ciascuna di euro 10.000,00 (diecimila), maggiorate degli interessi legali decorrenti da oggi.

La prima di tali rate verrà pagata il 3 settembre 2009 e le successive di sei mesi in sei mesi.

A garanzia di detto versamento di euro 40.000,00 (quarantamila) le società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI ed EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, hanno costituito cauzione di pari importo mediante:

- quanto alla società LEGGERI S.p.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI polizza fidejussoria rilasciata da Allianz S.p.A. in data 27 febbraio 2009 polizza n.109057090;

- quanto alla società EDILTORRE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA polizza fidejussoria rilasciata da Elvetia - compagnia Svizzera d'Assicurazioni S.A. - in data 19 febbraio 2009 polizza n.101/34/962230;

che vengono consegnate al COMUNE DI BERGAMO.

Il Comune di Bergamo dichiara di rinunciare all'ipoteca legale, con esonero del Direttore dell'agenzia del Territorio da ogni responsabilità in merito.

La somma di euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento) verrà dal Comune introitata al capitolo "Alienazione di aree o diritti reali per la costruzione di alloggi economico-popolari" del bilancio di competenza e verrà reimpiegata per il finanziamento delle spese conseguenti l'acquisizione di immobili ed opere di urbanizzazione per l'edilizia agevolata.

Le società acquirenti si obbligano inoltre a versare al Comune di Bergamo, in sede di rilascio del permesso di costruire o presentazione di D.I.A., il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione per la parte afferente il volume con destinazione terziaria che rimarrà in libera contrattazione e non soggetto ad alcun vincolo convenzionale.

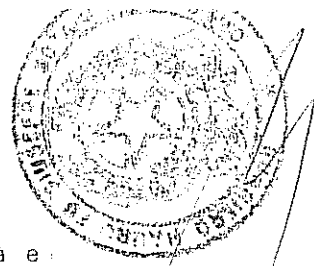
ART.4) Tutti gli effetti dell'atto si producono da oggi.

ART.5) La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto con il presente atto ceduto, obbligandosi per tutti i casi di evizione.

Ai sensi dell'art.18 della legge 47/85, la parte venditrice esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area ceduta rilasciato dal Comune di Bergamo in data 19 gennaio 2009 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" e dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici relativi a dette aree.

ART.6) Le società acquirenti, come rappresentate, si impegnano a:

- a) realizzare edifici di tipo economico e popolare 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 firmato dai componenti e da me notaio, 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 acquirenti;

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

e) rilasciare ai sensi della legge 20/06/05 n. 122 garanzia fidejussoria a favore
dell'acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse;

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

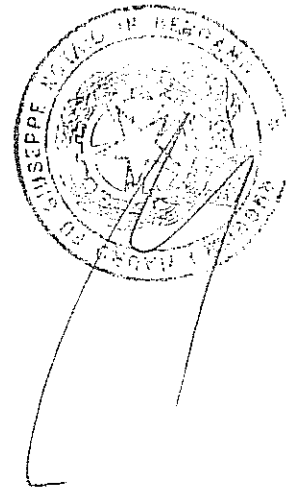
Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le
disposizioni previste dagli artt. 63 e 64 del Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, così
come disponeva la L.R. 15/96 e ciò sino alla scadenza della presente convenzione.

ART.7) Le società acquirenti per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano sin
d'ora a garantire in perpetuo ed a titolo gratuito l'uso pubblico del portico da realizzare e
meglio individuato nelle tavole progettuali ed indicato sull'area di cui al mappale n. 2468
indicate con tratteggio grigio nella tavola allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Tutte le spese di gestione, pulizia, consumi, manutenzione ordinaria e straordinaria della
area assoggettata a servitù perpetua e gratuita di uso pubblico e delle opere ivi realizzate
saranno a completo ed esclusivo carico delle società acquirenti e suoi aventi causa a
qualsiasi titolo.

Le società acquirenti dovranno inserire negli atti di vendita apposita clausola che impegni
gli acquirenti degli alloggi e della volumetria con destinazione terziaria a rispettare gli
obblighi sopra assunti.

ART.8) Le società acquirenti si obbligano 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 entro 4 (quattro) mesi dalla data di rilascio del permesso/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.

ART.9) Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere ceduti a terzi dalle società acquirenti o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati.

Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruendi edifici, la vendita di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune di Bergamo la tabella dei prezzi di cui al successivo 8° comma.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente con riferimento alla data del 1 gennaio 2009 in euro 1.720,00 (millesettecentoventi) al metro quadrato di superficie complessiva (SC).

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

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

SC = superficie complessiva dell'alloggio;

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

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

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 vendita 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 acquirenti delle unità immobiliari.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art.10 potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che l'acquirente riterrà di valutare.

Le società acquirenti dovranno in proposito, predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, relative pertinenze ed accessori nonché delle autorimesse e trasmetterla al Comune prima della vendita unitamente alla planimetria di ciascun piano, per la verifica del ricavo massimo consentito.

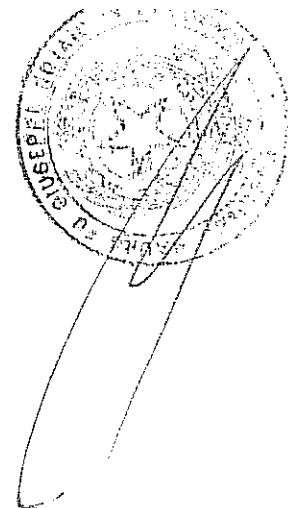
E' fatto obbligo di consegnare ai promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

ART.10) Sono consentite opere di miglioria o in variante che interessino parti comuni o la globalità degli alloggi. Sono altresì consentite migliorie negli interni degli alloggi solo su richiesta degli acquirenti.

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

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

ART.11) Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le direttive di cui ai precedenti articoli 7 e 8, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20% (venti per cento), potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dal 1 gennaio 2009 e per solo 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori mediante l'applicazione dell'incremento mensile forfettario dello 0,2% (zero virgola due per cento) con le seguenti modalità.

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

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

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

- per il 5% (cinque per cento) al momento della prenotazione;
- per il 25% (venticinque per cento) entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
- per il 20% (venti per cento) a 1/4, a 2/4 ed a 3/4 del periodo previsto dal contratto di vendita per la consegna degli alloggi;
- per il 10% (dieci per cento) alla consegna dell'alloggio.

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

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

da 0 a 10 anni non verrà applicata alcuna percentuale;

dall'undicesimo e fino al termine di validità della convenzione dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) ogni anno.

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

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

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

ART.12) Le società acquirenti sono tenute 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

previsto

ART.13

prima

collaudi

Region

al prog

coibent

determ

Il colla

ed al C

opportu

Le spe

Il colla

90 (no

ART.1

a sogg

- avere

caso c

- aver

trasfer

di ass

- non

indica

altro a

- ave



previsioni di Capitolato.

ART.13) Il fabbricato e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dal Comune di Bergamo tra una terna di tecnici iscritti nell'Albo Regionale dei collaudatori. Il collaudatore dovrà riscontrare la rispondenza del fabbricato al progetto, la rispondenza delle opere compiute al Capitolato, la rispondenza delle coibentazioni alle norme di Legge o di contratto, l'esattezza tecnica dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo ivi compreso le eventuali migliorie.

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

Le spese di collaudo saranno a carico delle società acquirenti.

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

ART.14) Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, dovranno essere ceduti a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

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

- avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo o impegnarsi a trasferire la residenza in detto Comune entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione;

- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o altro soggetto indicato nello stato di famiglia, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;

- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata,

calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare al netto degli oneri deducibili non superiore a quello fissato dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale agevolata, con deduzione di euro 5.000,00 (cinquemila) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di euro 5.000,00 (cinquemila) per coniuge o convivente a carico.

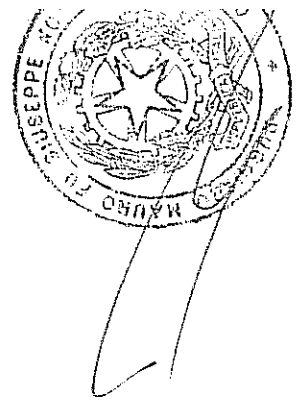
Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali in materia di edilizia agevolata.

Non è richiesto il possesso dei sopra citati requisiti qualora i promissari acquirenti si obbligano a locare gli alloggi per un periodo minimo di dieci anni a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione.

ART.15) Le società acquirenti si obbligano a destinare direttamente od a far destinare ai propri acquirenti, in locazione per un periodo minimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, tutti gli alloggi realizzati, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al precedente art.14, che dovranno essere verificati dal Comune. Il canone annuo di locazione per alloggio, relative pertinenze ed accessori (autorimessa, cantina, ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore al 3,50% (tre virgola cinquanta per cento) del prezzo di cessione.

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

Il presente obbligo adempie al disposto inerente l'impegno di locare una quota del 7% (sette per cento) del volume residenziale, per un periodo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, per gli interventi inclusi nel Piano di Zona 167 n.1 di via Ruggero da Stabello e n. 29 di via Grumello.



Le società acquirenti per sé e successori ed aventi causa, si obbligano 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 gli alloggi potranno continuare ad essere locati sulla scorta delle disposizioni sopra indicate oppure alienati a favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 12 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione.

ART.16) I contratti di vendita e di locazione degli alloggi verranno stipulati, nell'osservanza dei criteri in questa sede stabiliti, tra i diretti interessati.

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

ART.17) Il presente atto si intenderà risolto nei confronti dell'acquirente e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con conseguente retrocessione al Comune di Bergamo delle aree compravendute qualora:

- a) vengano stipulati atti di 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.8);
- c) non vengano pagate le somme di cui al precedente art.3).

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

rispettivamente dal Comune, dall'acquirente decaduto e dall'assegnatario subentrante.

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

ART.18) Il Comune si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il puntuale rispetto di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

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

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

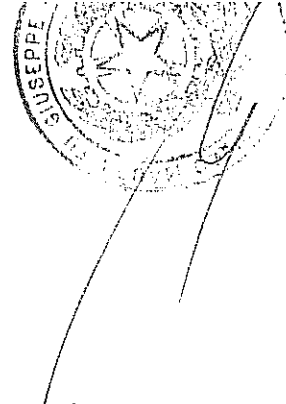
ART.19) La validità dei contenuti della convenzione è fissata in 20 (venti) anni a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

ART.20) Foro competente per qualunque controversia inerente al presente atto è quello di Bergamo.

ART.21) Le parti autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto presso i competenti Agenzia del Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliari, con esonero per il Direttore dell'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

ART.22) Tutte le spese dell'atto e sue dipendenti sono a carico delle società acquirenti.

Il presente trasferimento non è soggetto all'imposta sul Valore Aggiunto ai sensi della legge n.427 del 1993; per detto trasferimento, le parti acquirenti chiedono l'applicazione dell'Art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) trattandosi di trasferimento di area prevista dal Titolo III della legge 21 ottobre 1971 n.865, ricompresa cioè in piano di zona destinato all'edilizia economica e popolare per la quale è prevista la procedura espropriativa. Le medesime agevolazioni si applicano alla convenzione in quanto trattasi di atti relativi all'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale.



Le parti, come rappresentate, con riferimento al Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.153 del 4 luglio 2006, come modificato dall'articolo 1 comma 48 e 49 dalla legge 27 dicembre 2006 n.296, previa ammonizione da me Notaio fatta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'articolo 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiarano di non essersi avvalse della mediazione di alcuna agenzia immobiliare.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali da me interpellati lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore diciassette e minuti quarantacinque.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte completato a mano da me Notaio occupa intere ventiquattro facciate e fin qui della venticinquesima di sette fogli.

FIRMATO: MASSIMO CASANOVA - TOMASELLI CARLO - TULLIO LEGGERI - MAURO RUGGIERO NOTAIO segue sigillo.