

N. 174587 REP.

N. 55024 RACC.

CONVENZIONE

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno trenta del mese di novembre.

30 novembre 2010

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

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

sono di persona comparsi:

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

"COMUNE DI BERGAMO"

(C.F.: 80034840167), munito degli idonei poteri in attuazione dello Statuto Comunale, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo Unico degli Enti Locali), in forza di Decreto di Nomina del Sindaco del Comune di Bergamo in data 4 maggio 2007 n.38740 P.G., nonché in forza di determina della Direzione Territorio e Ambiente - Divisione Politiche della Casa in data 23 gennaio 2009 n.162 Reg.Determinazioni - n.12 Reg.Direzione;

- Giangregorio Guerino, nato a Troia il giorno 16 agosto 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

"HABITAT Società Cooperativa"

con sede legale in Bergamo, Via Piatti n.6, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo, C.F.: 01541610166, munito degli idonei poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 novembre 2010 che, per estratto certificato conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

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

PREMESSO

- che, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26 marzo 2009 n.44 Registro - n.24 Prop.Del., il Comune di Bergamo ha approvato il Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modifiche ed integrazioni;

- che, con determina in data 29 ottobre 2010 n.2248 Reg.Det., il Comune di Bergamo ha disposto, in particolare, l'assegnazione in proprietà alla Società "HABITAT Società Cooperativa" di aree residenziali comprese nell'ambito del Piano di Zona 167 e facenti parte del Comparto n.35, Via Corridoni, che con-

Registrato a Bergamo 1
in data 16/12/2010
al n. 7677 - Serie 1T
Pagati Euro 2738,00
Modello Unico

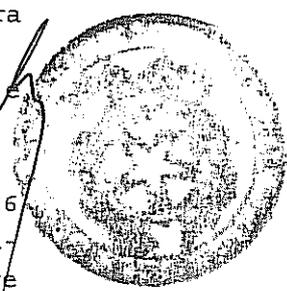
1^ Luogo
Trascritto a BERGAMO
in data 21/12/2010
al Reg. Gen.67060
al Reg. Part. 37971

Volturato in Catasto
Terreni
in data 21/12/2010
al N. 37971

2^ Luogo
Trascritto a BERGAMO
in data 21/12/2010
al Reg. Gen.67061
al Reg. Part. 37972

Volturato in Catasto
Terreni
in data 21/12/2010
al N. 37972

Costituzione di Servitù
Trascritta a BERGAMO
in data 21/12/2010
al Reg. Gen.67062
al Reg. Part. 37973



Via Pradello n. 2 - 24121 Bergamo
Tel. 035 4160511 (6 linee) - Telefax 035 231096
e-mail: info@studiofarhat.it



Studio Notarile
Dr. JEAN-PIERRE FARHAT



sentono la costruzione di edifici ad uso abitazioni del volume complessivo non superiore a mc.7680,00, oltre a mc.1920,00 con destinazione terziario;

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

- che in luogo della procedura espropriativa che dovrebbe essere instaurata dal Comune, la Società assegnataria "HABITAT Società Cooperativa", con nota in data 9 agosto 2010 n.E0078181 P.G., ha manifestato l'intenzione di cedere bonariamente gli immobili di proprietà, della superficie complessiva di mq.4.152,00, al prezzo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), oltre all'I.V.A. pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);

- che tale importo è da ritenersi conveniente così come risulta dalla perizia di stima depositata agli atti del Comune, ed è in linea e non in contrasto con i principi e le prescrizioni contenuti nella Legge 244/07, in materia di indennità di espropriazione, e con la deliberazione consiliare del 19 aprile 2010 n.70 Registro C.C. - n.20 Prop.Del., concernente la determinazione dei prezzi di cessione di aree incluse nel P.d.Z. 167;

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

- che la Convenzione prevede in particolare la determinazione dei prezzi di assegnazione degli alloggi che sono stati concordati sulla base di quelli già in vigore per analoghi interventi e calcolati tenendo conto dei prezzi fissati con disposizioni regionali in materia di edilizia agevolata;

tutto ciò premesso

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

stipulano e convengono quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

ARTICOLO 1

Trasferimento delle aree al Comune

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

vende e trasferisce in proprietà

al "COMUNE DI BERGAMO" che, come rappresentato, accetta ed ac-

quist.
di mq
del C
Le ar
minis
glio
Mapp.
Mapp.
Le ar
rario
e con
Per u
coere
spres
da me
La pr
alla
data
a Ber
ivi t

Il co
te ar
Socie
ro 25
all'I
quant
Poich
Berga
tà C
come
Comun
compe
cessi
La Sc
prese
rator
Euro
mossa
ad oc

Le ar
vamer
di o
non e
Le a
attua
la p

quista le aree di seguito descritte della superficie effettiva di mq.4.152,00, comprese nel Piano di Zona 167 e facenti parte del Comparto n.35 di Via Corridoni.

Le aree cedute, sono censite in Catasto Terreni del Comune Amministrativo di Bergamo - Sezione Censuaria di Redona, al Foglio 18, nel modo seguente:

Mapp.3417 semin.arbor. Cl.1 Are 25.43 RDE. 20,36 RAE. 18,39;

Mapp.3418 semin.arbor. Cl.1 Are 16.09 RDE. 12,88 RAE. 11,63.

Le aree stesse sono coerenziate in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con la strada pubblica di Via Corridoni e con i mappali nn.63, 3381, 3337.

Per una più precisa indicazione, delimitazione, consistenza e coerenza delle aree sopra indicate le Parti fanno pieno ed espresso riferimento alla Tavola n.1 che, firmata dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B". La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta alla Cooperativa venditrice in forza di atto di acquisto in data 21 luglio 2010 n.173344 di rep. a mio rogito, registrato a Bergamo 1 in data 22 luglio 2010 al n.11812 - Serie 1T ed ivi trascritto in data 28 luglio 2010 ai nn.41881/23930.

ARTICOLO 2

Prezzo di vendita

Il corrispettivo per la vendita delle aree di cui al precedente art.1) è stato concordato ed accettato tra il Comune e la Società venditrice nella somma complessiva e definitiva di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), oltre all'I.V.A. del 20% su detta somma pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), regolarmente fatturato.

Poiché con l'"IN SECONDO LUOGO" del presente atto il Comune di Bergamo cede le aree residenziali alla Società "Habitat Società Cooperativa", verso pagamento di corrispettivo, il prezzo come sopra determinato e convenuto per l'acquisto da parte del Comune di Bergamo delle aree preindicate resta completamente compensato alla Società "Habitat Società Cooperativa" dalla cessione in suo favore delle aree residenziali.

La Società "Habitat Società Cooperativa", a mezzo del suo rappresentante, dà piena conferma di ciò e rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo del predetto importo complessivo di Euro 250.000,00 (duecentomilacinquanta virgola zero zero), rimossa ogni eccezione e futura pretesa e con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

ARTICOLO 3

Stato delle aree

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

Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la Società venditrice ne garantisce la pacifica ed incontrastata libertà da qualsiasi peso, da i-

scrizioni 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.

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

ARTICOLO 4

Decorrenza

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

ARTICOLO 5

Imposte

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

IN SECONDO LUOGO

ARTICOLO 1

Trasferimento di aree dal Comune di Bergamo alla Habitat Società Cooperativa

Il "COMUNE DI BERGAMO", come rappresentato,
cede, vende e trasferisce

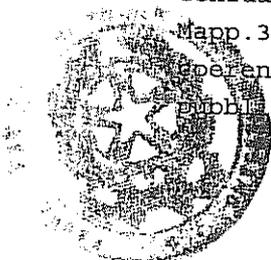
in piena e libera ed assoluta proprietà alla Società "HABITAT Società Cooperativa", di seguito definita parte acquirente, che, come rappresentata, accetta l'area residenziale della superficie complessiva effettiva di mq.2543,00, inserita nel P.d.Z. 167 Comparto n.35 ed identificata nella planimetria "Tavola 1" (Lotto 1) sopra allegata; area che il Comune di Bergamo ha acquistato all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto e, pertanto, trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Detta area compravenduta, sulla quale è consentita la realizzazione di edifici ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume complessivo non superiore a mc.7680,00, oltre a mc.1920,00 con destinazione terziario, è contraddistinta in Catasto Terreni del Comune Amministrativo di Bergamo, Sezione Censuaria di Redona, al Foglio 18, nel modo seguente:

Mapp.3417 semin.arbor. Cl.1 Are 25.43 RDE. 20,36 RAE. 18,39;
operata iniziando da nord ed in senso orario con la strada pubblica Via Corridoni, ed i mappali nn.3418, 63, 3381 e 3337.

ARTICOLO 2

Corrispettivo



Per la cessione dell'area compravenduta è stato concordato e accettato tra la Società acquirente ed il Comune venditore il corrispettivo complessivo di Euro 755.329,54 (settecentocinquantacinquemilatrecentoventinove virgola cinquantaquattro) di cui Euro 347.784,20 (trecentoquarantasettemilasettecentoottantaquattro virgola venti) per la cessione dell'area determinato in base a criteri e modalità previsti nella deliberazione consiliare del 19 aprile 2010 n.70 Registro C.C. - n.20 Pro.Del. ed Euro 407.545,34 (quattrocentosette milacinquecentoquarantacinque virgola trentaquattro) 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 19 aprile 2010 n.70 Registro C.C. - n.20 Prop.Del., oltre all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la superficie lorda di pavimento della porzione a destinazione terziario.

Il corrispettivo sopra determinato di Euro 755.329,54, nonché il corrispettivo relativo alla cessione di cui all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto, sono regolati nel modo seguente:

a) l'importo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) viene compensato con quanto dovuto dal Comune di Bergamo alla Società "Habitat Società Cooperativa" di cui all'"IN PRIMO LUOGO" del presente atto e di tale somma, le Parti si rilasciano reciprocamente quietanza con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale;

b) l'importo di Euro 407.545,34 (quattrocentosette milacinquecentoquarantacinque virgola trentaquattro) corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene scomputato dalla somma fissata in quanto la Società acquirente ai sensi del successivo articolo 3), 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 successive modifiche ed integrazioni;

c) la restante somma di Euro 47.784,20 (quarantasettemilasettecentoottantaquattro virgola venti) maggiorata degli interessi legali a decorrere dalla data di stipula del presente atto, verrà pagata al Comune di Bergamo in quattro rate semestrali dell'importo di Euro 11.946,05 (undicimilanovecentoquarantasei virgola zero cinque) cadauna.

A garanzia di detto versamento di Euro 47.784,20 (quarantasettemilasettecentoottantaquattro virgola venti) la Società acquirente ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria n.1199/2010 rilasciata da "Fincasa Lombardia S.p.A." - Sede di Lecco in data 30 novembre 2010 che, in copia, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente.

atto si allega sotto la lettera "C".

La somma di Euro 47.784,20 (quarantasettemilasettecentoottantaquattro virgola venti) verrà dal Comune introitata al capitolo "Alienazione di aree o diritti reali per la costruzione di alloggi economico-popolari" del bilancio di competenza e verrà reimpiegata per il finanziamento delle spese conseguenti l'acquisizione di immobili ed opere di urbanizzazione per l'edilizia agevolata, con esonero per il Direttore dell'Agenzia del Territorio interessato da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima.

ARTICOLO 3

Opere di urbanizzazione

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) la Società acquirente si obbliga ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione per l'importo presunto complessivo di Euro 407.545,34 (quattrocentosette milacinquecento quarantacinque virgola trentaquattro), secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni" che, firmato dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "D" e nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. n.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere che rimangono in capo all'Amministrazione.

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

In caso di mancata presentazione del progetto entro il termine indicato nel Foglio di Condizioni allegato, il Comune provvederà direttamente alla esecuzione delle opere previste e l'acquirente dovrà in tal caso versare l'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione pari ad Euro 407.545,34 (quattrocentosette milacinquecento quarantacinque virgola trentaquattro).

Qualora il costo delle opere, a conclusione delle procedure dal D.Lgs. n.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, risultasse inferiore al costo presunto e complessivo di Euro 407.545,34 (quattrocentosette milacinquecento quarantacinque virgola trentaquattro), la Società acquirente si impegna a versare al Comune di Bergamo la relativa differenza.

L'importo di cui ai precedenti due commi dovrà essere pagato in unica soluzione maggiorata degli interessi legali decorrenti dalla data di stipulazione del presente atto previa richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Bergamo.

Nel momento in cui la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse eccedente l'importo presunto com-

pllessi
(quatt
taquat
acquir
relati
renti
dal co
Le ope
Cooper
quisit
alla
dalla

A gara
assunt
rente,
al com
re de
(quatt
taquat
polizz
bardia
in cop
si all
Tale p
alla r
da par
La Soc
merare
vengan
Comune
La gar
della
va app
vile.
con i
ad esc
di pr
dell'i

L'area
pubbli
mitata
n.2 ch
si all
pubbli
La pu
assogg

plessivo di Euro 407.545,34 (quattrocentosettemilacinquecentoquarantacinque virgola trentaquattro) e quindi superiore agli oneri dovuti dalla Società acquirente, il Comune di Bergamo provvederà al pagamento della relativa differenza maggiorata degli interessi legali decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, entro 30 giorni dal collaudo favorevole delle opere stesse.

Le opere saranno eseguite in parte su aree di proprietà della Cooperativa ed in parte su aree di proprietà del Comune ed acquisite ai sensi della prima parte del presente atto, che fino alla consegna delle opere medesime potranno essere occupate dalla Società acquirente.

ARTICOLO 4

Garanzia

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 3), la Società acquirente, costituisce cauzione con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti a favore del Comune di Bergamo per l'importo di Euro 407.545,34 (quattrocentosettemilacinquecentoquarantacinque virgola trentaquattro), pari all'importo dei lavori da eseguire, mediante polizza fidejussoria n.1198/2010 rilasciata da "Fincasa Lombardia S.p.A." - Sede di Lecco in data 30 novembre 2010 che, in copia, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "E".

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

La Società acquirente riconosce al Comune la facoltà di incamerare detta cauzione qualora gli obblighi di cui sopra non vengano rispettati anche in parte, salve naturalmente per il Comune stesso le altre rivalse di Legge.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma del Codice civile. In ogni caso la Società acquirente è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ARTICOLO 5

Servitù

L'area destinata ad uso pubblico pavimentato e verde di uso pubblico, di totali mq.1551,00, compresa nel Mapp.3417 e delimitata con cartiglio quadrettato di colore viola nella Tavola n.2 che, firmata dalle Parti e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "F", è sin d'ora asservita all'uso pubblico perpetuo.

La pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area assoggettata a servitù perpetua e gratuita di uso pubblico e

delle opere ivi realizzate saranno a completo ed esclusivo carico della Società acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, con esclusione dei costi di gestione e di manutenzione dei corpi illuminanti che resteranno in carico al Comune di Bergamo qualora gli stessi abbiano diretto allaccio alla rete comunale.

La Società acquirente dovrà inserire nei singoli atti di assegnazione apposita clausola che impegni gli assegnatari a rispettare gli obblighi sopra assunti.

ARTICOLO 6

Caratteristiche costruttive ed impegni

La Società acquirente si impegna a:

a) - realizzare edifici di tipo economico e popolare con alloggi di varie dimensioni e tipologia differenziata aventi le caratteristiche tecniche prescritte dalle leggi in materia di edilizia agevolata, con possibilità di deroga alla dimensione della superficie utile degli alloggi e tenuto conto, che di norma la superficie di ciascuna autorimessa o posto auto non dovrà essere superiore a mq.18, fatto salvo il principio di evitare di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica, è possibile una deroga alla percentuale di superficie a parcheggi (SP).

Gli alloggi dovranno, inoltre, essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformità alle Norme di Attuazione del Piano di Zona, al Regolamento Edilizio ed in particolare alla disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel "Capitolato Speciale d'Appalto" che, firmato dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "G";

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

c) - provvedere all'allacciamento della costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali: acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, addossandosi per intero la relativa spesa con esclusione delle anticipazioni per l'attivazione dei contratti per le singole utenze che sono a carico degli 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 giugno 2005 n.122, garanzia fidejussoria a favore dei promissari acquirenti di importo corrispondente alle somme riscosse;

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

gramma
Stante
no in
artt.63
come d
present

La Soc
permess
present
ficio
permes:
bonific
mesi d
per cor
La dat
dai ve

Gli ai
potran
aventi
lito s
Resta
la ven
di cos
Bergam
Il pre
ze vie
rente
1.935,
di sup
Tale p
razion
logia
Detta
stabil
di edi
viene
SC = s
SC = s
SU = s
sguinc
SNR
dell'o
SP = s
to cor
Il pr
sivo c

gramma di manutenzione.

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

ARTICOLO 7

Tempi di attuazione

La Società acquirente si obbliga a presentare richiesta di permesso di costruire/D.I.A. entro 4 mesi dalla stipula del presente atto ed a iniziare i lavori concernenti il nuovo edificio residenziale entro 4 mesi dalla data di rilascio del permesso/D.I.A. oppure entro 4 mesi dalla avvenuta eventuale bonifica del sito ai sensi di legge e ad ultimarli entro 36 mesi dall'inizio, salvo la concessione di eventuali proroghe per comprovati motivi di necessità.

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

ARTICOLO 8

Prezzo di cessione alloggi

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

Resta peraltro consentita, nell'ambito dei costruendi edifici, la vendita di singole unità immobiliari su progetto o in corso di costruzione, purché sia già stata approvata dal Comune di Bergamo la tabella dei prezzi di cui al successivo 7° comma.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e Società acquirente con riferimento alla data del 15 ottobre 2010 in Euro 1.935,00 (millenovecentotrentacinque virgola zero zero) al mq. di superficie complessiva (SC).

Tale prezzo base è da intendersi già comprensivo della maggiorazione pari all'1% riconosciuta in caso di particolari tipologia costruttiva.

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

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

SC = superficie complessiva dell'alloggio;

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

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

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

Il prezzo, così come sopra calcolato deve intendersi comprensivo di ogni onere, nessuno escluso e rappresenta quello medio

ponderale di tutti gli alloggi costruiti. Sono esclusi dal prezzo di cessione degli alloggi solo i costi relativi alle spese in ordine ad eventuali pratiche di mutuo comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento, l'I.V.A. e le spese notarili che rimangono a carico dei promissari acquirenti delle unità immobiliari.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art.8 potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che l'acquirente riterrà di valutare.

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

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

ARTICOLO 9

Migliorie e varianti

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

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

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

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

ARTICOLO 10

Aggiornamento prezzi

Il prezzo iniziale di assegnazione determinato con le modalità di cui ai precedenti art.3 e 4, potrà essere sottoposto a partire dalla data del 15 ottobre 2010 e per solo 24 mesi dalla data di inizio dei lavori, limitatamente all'80% del relativo ammontare, ad adeguamento applicando al prezzo iniziale la variazione dell'indice I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuto nel periodo tenendo conto delle somme anticipate dagli assegnatari.

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

dell'
una pe
- da
- da
0,50%
La de
bito
conser
Nel ca
seguit
dell'I
degli
sosten
ria re
struzi
La del
la pri
Comune

La Soc
Lavori
mansio
Al Dir
specifi
a) ver
ripres
b) sce
dei mat

I fabbr
toposti
anche i
Comune
Regiona
Il coll
ti al p
lato, l
di cont
determi
Il coll
fetti d
so nel
cietà a
relativa
Le spes
te.
Il coll
dei Veri

dell'indice ISTAT dei costi di costruzione e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

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

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

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

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

ARTICOLO 11

Direzione dei lavori

La Società acquirente è tenuta alla nomina di un Direttore dei Lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti dalle medesime.

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

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

ARTICOLO 12

Collaudo edificio

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

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

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

Le spese di collaudo saranno a carico della Società acquirente.

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

lavori.

ARTICOLO 13

Requisiti acquirenti

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

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

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

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

* avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare al netto degli oneri deducibili non superiore a quello fissato dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale agevolata, con deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) per coniuge o convivente a carico.

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

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

ARTICOLO 14

Impegno alla locazione

La Società acquirente si obbliga a destinare direttamente od a far destinare ai propri acquirenti in locazione per un periodo minimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula del primo contratto di locazione, una quota di alloggi non inferiore al 7% (setteper 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 ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore al 3,50% (tre virgola cinquanta per cento) del prezzo di cessione.

Il con
defini
1998 r
L'acqu
a tra
presso
ne.
Alla s
tinuar
indica
requis
scader

I con
stipul
ti, tr
In cas
zione
e spe
ranno
tre pe
mune c

Le ces
atto
quirer
asi ti
delle
a) ver
ventiv
do le
b) le
termin
c) nor
3) par
Le ope
sato p
zione
ranno
la Soc
favore
base c
rispet
e dall
Dall'i
la sti

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

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

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

ARTICOLO 15

Arbitrato

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

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

ARTICOLO 16

Penalità

Le cessioni delle aree di cui alla parte seconda del presente atto si intenderanno risolte nei confronti della Società acquirente e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con conseguente retrocessione al Comune di Bergamo delle aree compravendute qualora:

- a) vengano stipulati atti di vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed acquirente secondo le prescrizioni di cui al presente atto;
- b) le costruzioni non vengano iniziate ed ultimate entro i termini fissati al precedente art.7;
- c) non vengano pagate le somme di cui ai precedenti artt.2 e 3) parte seconda.

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

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

ARTICOLO 17

Disposizioni finali

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

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

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

ARTICOLO 18

Durata convenzione

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

ARTICOLO 19

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

ARTICOLO 20

Le Parti autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto presso i competenti Uffici del Catasto e dei Registri Immobiliari di Bergamo, con esonero per il Direttore dei Registri medesimi da ogni responsabilità al riguardo e con rinuncia a qualsiasi diritto ad ipoteca legale.

ARTICOLO 21

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

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

NOTIZIE URBANISTICHE

In conformità al disposto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive proroghe e modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le rispettive Parti cedenti, come rappresentate, dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in originale, al presente atto si allega sotto la lettera "H", con la precisazione che i Mapp. 3417 e 3418 in contratto derivano dal frazionamento dell'originario Mapp. 3380.

NOTIZIE FISCALI

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

- che i prezzi come sopra convenuti sono stati corrisposti con le modalità indicate all'art. 2 dell'"IN PRIMO LUOGO" ed

agli ar
zione;
- di n
addiven
Le Part
Richies
approva
Consta
ducia :
quindic
F.to Ma
F.to Gu
F.to Di

