



Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO PER ACQUISTO DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167
IN VIA A.VOLTA E CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DI INTERVENTI DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO/POPOLARE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici ed il giorno ventotto del mese di giugno
in Bergamo, Via Paglia n. 3

Avanti di me Dott. Carmine Mallardo, Notaio in Bergamo con
studio in Via Paglia n. 3, iscritto al Collegio Notarile di
Bergamo,

sono presenti:

- 1) "COMUNE DI BERGAMO" con sede in Bergamo, (BG) Piazza Matteotti n. 3, codice fiscale 80034840167, in persona del Dirigente Edilizia Privata e Attività Economiche arch. Cimmino Nicola nato a Lamezia Terme il 30 gennaio 1954 e domiciliato per la carica in Bergamo, ove sopra, al presente atto autorizzato ai sensi ed in forza del Decreto del Sindaco di detto Comune n. 68 in data 9 marzo 2011 ed in esecuzione delle Determinazioni Dirigenziali n. 2068 Reg.Det. in data 2 settembre 2008 e n. 0842 Reg.Det. n. 009512 Reg.Area in data 10 aprile 2012 divenute esecutive ai sensi di legge;
- 2) "LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI" con sede in Seriate, (BG) Via Decò e Canetta n. 46, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Bergamo: 00222810160, in persona della procuratrice signora Leggeri Simona nata a Bergamo l'11 settembre 1971 e domiciliata per la carica in Seriate, ove sopra, al presente atto autorizzata giusta i poteri a lei conferiti con procura di me Notaio in data 14 novembre 2001 rep.n. 105460/10820 registrata a Bergamo in data 27 novembre 2001 al n. 13924, Serie 2.
Certo io Notaio dell'identità personale dei comparenti i quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PARTE PRIMA

Trasferimento di aree dalla Società

LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI
al Comune di Bergamo

Art. 1

La Società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI, di seguito definita parte venditrice, vende e trasferisce in piena proprietà al COMUNE DI BERGAMO, che acquista le aree di seguito descritte, ricomprese nel Piano di Zona 167, facenti parte del comparto n. 23 di Via A. Volta, per una superficie catastale complessiva di mq. 3.645,00 (superficie reale complessiva di mq. 4.070,27).

Le aree cedute sono site in Comune di BERGAMO (BG), e risultano così censite:

- a) nel Catasto Terreni al foglio 11, con i mappali:
 - 5635 di are 06 45 Seminativo 3 R.D. 2,83, R.A. 3,50;
 - 5636 di are 00 06 Seminativo 3 R.D. 0,03, R.A. 0,03.

Provenienza: atto di compravendita a mio rogito in data 15 di-

cembre 1993 rep.n. 79025/4438 registrato a Bergamo in data 30 dicembre 1993 al n. 6243, Serie IV ed ivi trascritto in data 4 gennaio 1994 ai nn. 131/115.

Pregiudizievoli:

Nulla.

b) nel locale Catasto Terreni al foglio 11, con i mappali:

- 5631 di are 14 55 Seminativo 3 R.D. 6,39, R.A. 7,89;
- 5632 di are 01 03 Seminativo 3 R.D. 0,45, R.A. 0,56;
- 5633 di are 07 85 Seminativo 3 R.D. 3,45, R.A. 4,26;
- 5634 di are 00 78 Seminativo 3 R.D. 0,34, R.A. 0,42;
- 5120 di are 00 46 Semin.Arbor. 3 R.D. 0,19, R.A. 0,26.

Provenienza: atto di compravendita a mio rogito in data 8 febbraio 1991 rep.n. 52619/2482 registrato a Bergamo in data 27 febbraio 1991 al n. 1455, Serie IV ed ivi trascritto in data 2 marzo 1991 ai nn. 7390/5658.

Pregiudizievoli:

- servitù di passo pedonale e carrabile a carico dell'originario mappale 4991 (da cui deriva l'attuale mappale 5120) costituita nell'atto a mio rogito in data 8 febbraio 1991 rep.n. 52619/2482, sopra citato;

c) nel locale Catasto Fabbricati al foglio 6, con i mappali:

- 6155 P. T., area urbana di metri quadri 468;
- 6156 P. T., area urbana di metri quadri 292;
- 6157 sub 701, P. T., area urbana di metri quadri 156;
- 6157 sub 702, P. T., area urbana di metri quadri 6;
- 6157 sub 703, P. T., area urbana di metri quadri 32;
- 6157 sub 704, P. T., area urbana di metri quadri 6.

Provenienza: atto di compravendita a mio rogito in data 28 gennaio 2009 rep.n. 120611/18756 registrato a Bergamo 2 in data 5 febbraio 2009 al n. 1629, Serie IT e trascritto a Bergamo in data 9 febbraio 2009 ai nn. 6978/3671.

Pregiudizievoli:

- trascrizione in data 17 aprile 1978 ai nn. 8966/7588 portante convenzione di lottizzazione con il Comune di Bergamo;

- ipoteca in data 4 novembre 1997 ai nn. 35788/7707 (in rinnovazione dell'ipoteca in data 17 novembre 1977 al n. 3074 Reg.Part.), assentita di totale cancellazione con atto per Notaio Leonardo Milone di Roma in data 27 giugno 2000 rep.n. 48524 registrato a Roma 3 in data 17 luglio 2000 al 29648;

- trascrizione in data 11 novembre 1975 ai nn. 18184/15397 portante costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile.

confini in unico corpo dei mappali descritti alle lettere a), b) e c): Via A.Volta, mappali 4999, 5118, 5117, 5119, 4991, 5124, 145 sub 718 e mappale 180,

L'attuale identificazione catastale degli immobili sopradescritti alle lettere a) e b) deriva dal frazionamento degli originari mappali nn. 28, 29, 4992, in forza del seguente elaborato:

* tipo di frazionamento approvato in data 20 aprile 2010

prot.n. 2010/116891;

* divisione delle aree urbane approvata in data 22 febbraio 2012 prot.n. BG0046823.

Per una più precisa indicazione, delimitazione, consistenza e coerenza delle aree sopra indicate le parti fanno pieno ed espresso riferimento alle Tavole n. CV001 e CV002, che, firmate dalle parti vengono allegare al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

La parte venditrice consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti dichiara con riferimento all'immobile oggetto del presente atto:

- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio (31 maggio 2012) del certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera "C".

Art. 2

Il prezzo della presente compravendita e' dalle parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) oltre l'IVA come per legge pari ad Euro 21.000=; l'intera somma di Euro 121.000= viene compensata con parte del prezzo dovuto dalla società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI al COMUNE DI BERGAMO per la compravendita di cui all'art. 5 parte seconda del presente atto; e di tale importo, le parti si rilasciano reciprocamente quietanza.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con esonero per il Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità a riguardo.

Le parti venditrice ed acquirente consapevoli delle sanzioni penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti dichiarano quanto segue:

- a) - che la somma complessiva di Euro 121.000=, comprensiva dell'IVA, viene compensata come sopra specificato;
- b) che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse dell'attività di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cc..

Art. 3 - Stato delle aree

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

Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e la parte venditrice ne garantisce la pacifica ed incontrastata libertà da qualsiasi peso, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri di qualsiasi natura ad eccezione di quanto in premessa indicato e le garantiscono 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.

Art. 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.

PARTE SECONDA

Trasferimento di aree dal COMUNE DI BERGAMO all'operatore

Art. 5

Il COMUNE DI BERGAMO cede, vende e trasferisce in piena, libera ed assoluta proprietà alla società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI, di seguito definita acquirente, che accetta le aree residenziali della superficie catastale di mq. 3.177,00 (superficie effettiva di mq. 3.590,44) inserite nel P.d.Z. 167 comparto n. 23 ed identificate nella tavola CV002 già allegata al presente atto sotto la lettera B aree che il Comune di Bergamo ha acquistato con il presente atto parte prima art. 1) e pertanto trasferite nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

Dette aree compravendute, sulle quali è consentita la realizzazione di edifici ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a mc. 4.000 sono site in Comune Amministrativo di

BERGAMO (BG)

e censite come segue:

a) nel locale Catasto Terreni al foglio 11, con i mappali:

- 5635 di are 06 45 Seminativo 3 R.D. 2,83, R.A. 3,50;

- 5636 di are 00 06 Seminativo 3 R.D. 0,03, R.A. 0,03

Pregiudizievoli: come specificate all'art. 1 parte prima del presente atto

b) nel locale Catasto Terreni al foglio 11, con i mappali:

- 5631 di are 14 55 Seminativo 3 R.D. 6,39, R.A. 7,89;

- 5632 di are 01 03 Seminativo 3 R.D. 0,45, R.A. 0,56;

- 5633 di are 07 85 Seminativo 3 R.D. 3,45, R.A. 4,26;

- 5634 di are 00 78 Seminativo 3 R.D. 0,34, R.A. 0,42;

- 5120 di are 00 46 Semin.Arbor. 3 R.D. 0,19, R.A. 0,26.

Pregiudizievoli: come specificate all'art. 1 parte prima del presente atto

c) nel locale Catasto Fabbricati al foglio 6, mappali:

- 6156 P. T., area urbana di metri quadri 292;

- 6157 sub 701, P. T., area urbana di metri quadri 156;

- 6157 sub 703, P. T., area urbana di metri quadri 32;

Pregiudizievoli: come specificate all'art. 1 parte prima del presente atto.

confini in unico corpo dei mappali 5631, 5632, 5633, 5634, 5635, 5636, 5120, 6156 e 6157 sub 701: mappale 6157 sub 702,

mappale 6155, Via A.Volta, mappali 4199, 5118, 5117, 5119, 4991, 5124, 145 sub 718 e mappale 180;

confini del mappale 6157 sub 703: mappale 6157 sub 702, mappale 180, Via A.Volta, e mappale 6157 sub 704 e mappale 6155.

La parte venditrice consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti dichiara con riferimento all'immobile oggetto del presente atto:

- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio (31 maggio 2012) del certificato di destinazione urbanistica già allegato al presente atto sotto la lettera C.

Art. 6 - Corrispettivo

Il prezzo della presente compravendita e' dalle parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 307.943,41 (trecentosette mila novecentoquarantatre virgola quarantuno) che comprende la somma di Euro 120.292,00 corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti il volume residenziale realizzabile, costo stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 aprile 2011 n. 74 Registro C.C. - N. 14 Prop. Del./2011; intera somma che viene così suddivisa:

a) - quanto a Euro 120.292,00 corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene scomputato dalla somma fissata in quanto l'acquirente ai sensi del successivo articolo 6), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento edilizio assentito nonché le opere di urbanizzazione secondaria, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste dal D.Lgs. del 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.;

b) - quanto a Euro 121.000,00 vengono compensati con quanto dovuto dal COMUNE DI BERGAMO alla società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI di cui all'art. 2 parte prima del presente atto e di tale importo, le parti si rilasciano reciprocamente quietanza;

c) - quanto a Euro 66.651,41 maggiorata degli interessi legali a decorrere dalla data di stipula del presente atto, verrà pagata al COMUNE DI BERGAMO in quattro rate semestrali di cui tre rate dell'importo cadauna di Euro 16.662,85 scadenti il 28 dicembre 2012, 28 giugno 2013 e 28 dicembre 2013 e la quarta dell'importo di Euro 16.662,86 scadente il 28 giugno 2014.

A garanzia del versamento di Euro 66.651,41 l'acquirente ha costituito cauzione di pari importo mediante polizza fidejussoria rilasciata da Allianz SpA Divisione Allianz Subalpina.

La somma di Euro 66.651,41 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 da ogni responsabilità in ordine al reimpiego

della somma medesima.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con esonero per il Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità a riguardo.

Le parti venditrice ed acquirente consapevoli delle sanzioni penali previste dalla legge per le dichiarazioni false o reticenti dichiarano quanto segue:

a) - che la somma di Euro 241.292,00 sopra riportata è stata regolata dalla parte acquirente alla parte venditrice, come segue:

- Euro 120.292,00 mediante lo scomputo sopra specificato;
 - Euro 121.000,00 mediante la compensazione sopra specificata;
- b) che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse dell'attività di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cc..

Art. 7 - Opere di urbanizzazione

L'acquirente si obbliga ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni" che al presente atto si allega sotto la lettera "D" e nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza, al controllo ed alla direzione nella realizzazione delle opere che rimangono in capo all'Amministrazione.

In conformità alle modalità approvate con la delibera della Giunta Comunale in data 29 febbraio 2012 (n. 50-12 Registro G.C), ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con Legge n. 214/2011, le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia possono essere eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, senza ricorso alle procedure di gara di cui al D.Lgs. n. 163/2006, fatta salva ed impregiudicata l'applicazione di una percentuale di sconto pari al 25% (venticinque per cento), pari alla media mediata dei ribassi d'asta in esito a gare già esperite per altri comparti del P.d.Z. vigente, ovvero per la realizzazione da parte del Comune di opere pubbliche della medesima tipologia, sull'importo effettivo delle opere da eseguire, quale risultante dal computo metrico estimativo approvato in sede di Conferenza dei Servizi dagli Uffici Comunali competenti, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

L'importo effettivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, al lordo del ribasso pari al 25%, desunto dai prezzi del Listino delle Opere Edili del Registro delle Imprese 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 su aree di sua proprietà comunale e l'acquirente dovrà in tal caso

versare l'importo corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari ad Euro 120.292,00, maggiorate del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree gravate da servitù perpetua di uso pubblico e disciplinate dal successivo art. 9).

Qualora il costo delle opere realizzate su aree di proprietà comunale risultasse inferiore al costo presunto e complessivo di Euro 120.292,00, 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 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 su area di proprietà comunale risultasse eccedente l'importo presunto complessivo di Euro 120.292,00 e quindi superiore agli oneri dovuti dalla società acquirente, il Comune di Bergamo provvederà al pagamento della relativa differenza maggiorata degli interessi legali decorrenti a partire dal trentesimo giorno dalla data del collaudo favorevole delle opere stesse.

Le opere saranno eseguite su aree in parte di proprietà dell'operatore ed in parte in proprietà del Comune, che fino alla consegna delle opere medesime potranno essere occupate dall'acquirente.

Le opere da eseguire a scomputo riguardano esclusivamente l'area a parcheggio di proprietà comunale di mq 479,83 perimetrata con colore blu nella tavola CV002 già allegata al presente atto sotto la lettera B.

Art. 8 - Garanzia

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 6), 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 120.292,00, pari all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione mediante polizza fidejussoria assicurativa emessa da Allianz SpA Divisione Allianz Subalpina.

Tale polizza sarà 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 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 l'acquirente è obbligato in solido con i suoi fi-

deiussoresi.

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.

Art. 9 - Servitù

Le aree destinate a verde di uso pubblico aventi una superficie pari a complessivi mq. 151,13 individuate su parte dei mappali nn. 6156 e 5631, perimetrate con colore viola nella tavola n. CV002 già allegata al presente atto sotto la lettera B e le aree destinate a parcheggio ad uso pubblico aventi una superficie pari a complessivi mq. 76,22 individuate su parte del mappale n. 5120, perimetrata con colore azzurro nella tavola n. CV002 già allegata al presente atto sotto la lettera B sono sin d'ora asservite all'uso pubblico perpetuo; pertanto la società LEGGERI S.P.A. - COSTRUZIONI EDILI, CIVILI E INDUSTRIALI costituisce la relativa servitù perpetua.

Tutte le spese di realizzazione, gestione, pulizia, consumi, manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate a servitù perpetua e gratuita di uso pubblico e delle opere ivi realizzate saranno a completo ed esclusivo carico dell'acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La società acquirente dovrà inserire nei singoli atti di vendita apposita clausola che impegni gli acquirenti degli alloggi a rispettare gli obblighi sopra assunti.

Art. 10 - Caratteristiche costruttive ed impegni

L'operatore 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 di pertinenza degli alloggi (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 al presente atto si allega sotto la lettera "E";

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: ac-

qua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, eventuale teleriscaldamento, 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 degli alloggi;

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

e) rilasciare ai sensi della legge 20 giugno 2005 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. 11.03.05 n. 12, così come disponeva la L.R. 15/96 e ciò sino alla scadenza della presente convenzione.

Art. 11 - Tempi di attuazione

La società acquirente si obbliga a presentare richiesta di permesso di costruire/D.I.A. entro 120 giorni dalla stipula del presente atto ed a iniziare i lavori concernenti i nuovi edifici residenziali e le relative opere di urbanizzazione 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.

Art. 12 - Prezzo di cessione alloggi

Gli alloggi costruiti comprensivi delle relative pertinenze potranno essere venduti 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 8° comma.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze è stabilito con riferimento alla data del 29 febbraio 2012 in Euro 2.026,00 al mq. di superficie complessiva (SC).

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

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

- SC = superficie complessiva dell'alloggio;
- SU = superficie utile al netto dei muri interni e perimetrali, squinci di porte e finestre;
- SNR = superficie non residenziale dell'alloggio e dell'orga-

nismo abitativo, non superiore al 45% della SU;

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

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

Sono esclusi dal prezzo di 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 degli alloggi.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per migliorie di cui al successivo art. 13 potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che la società acquirente riterrà di valutare.

Le 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 degli alloggi copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

Art. 13 - 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 dei promissari acquirenti degli alloggi.

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 del Registro delle Imprese della Provincia di Bergamo vigente al momento della richiesta scontati del 10%.

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

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

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

Art. 14 - Aggiornamento prezzi

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%, potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dal 1° marzo 2012 e per solo 24 mesi dalla data di inizio dei lavori mediante l'applicazione dell'incremento mensile forfettario dello 0,2% 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% del relativo ammontare, un accredito dello 0,3% mensile a partire dalla data del versamento fino a 24 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% al momento della prenotazione;
- per il 25% entro sessanta giorni dall'inizio lavori;
- per il 20% 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% 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;
- da 11 e fino al termine di validità della convenzione dello 0,50% ogni anno.

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

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente dell'alloggio e così di seguito, il prezzo base di calcolo dovrà essere maggiorato dell'I.V.A. e/o delle imposte nonché delle note 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. 15 - 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 della medesima.

Ai Direttori 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.

Art. 16 - Collaudo edifici

I fabbricati e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo, prima della consegna agli acquirenti degli alloggi od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore nominato dal soggetto attuatore entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio dei lavori degli edifici, con riferimento alla terna di professionisti individuati dal Comune di Bergamo.

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 alla società acquirente 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.

Art. 17 - Requisiti degli acquirenti

Gli alloggi costruiti con relativa autorimessa pertinenziale, ad eccezione di quelli con obbligo alla locazione di cui al successivo art. 18, dovranno essere venduti 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 vendita;
- 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 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 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 ed alle condizioni di seguito descritte.

Art. 18 - 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% (sette per cento) del volume residenziale complessivo dell'intero intervento, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al precedente art. 17, 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 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.

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 17 e ciò fino alla scadenza della presente convenzione.

Art. 19 - 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.

Art. 20 - Penalità

I trasferimenti delle aree di cui alla parte seconda del presente atto si intenderanno risolti nei confronti dell'operatore acquirente e loro 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. 11);
- c) non vengano pagate, entro 60 gg. le somme di cui agli artt. 6), 7) e 8) 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 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'acquirente subentrante.

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

Art. 21 - 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 degli alloggi a rispettare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto.

Art. 22 - Durata convenzione

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

Art. 23 - Foro competente

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

Art. 24 - Voltura e trascrizione

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 Signor Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 25 - Spese e diritti

Tutte le spese e i diritti del presente atto, inerenti e conseguenti, fino alla loro completa esecuzione, sono a carico della società acquirente, che potrà chiedere i benefici fisca-

