

SCHEMA CONVENZIONE



AREA POLITICHE DEL TERRITORIO

---

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

SERVIZIO SVILUPPO TERRITORIALE E POLITICHE DELLA CASA

VARIANTE AL PIANO DI ZONA PER  
L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
PDZ03

**Legge n°167 del 18/04/1962 e s.m.i.**

Adottato con deliberazione di C.C. n° \_\_\_\_\_ P.G: del \_\_/\_\_/\_\_

Osservazioni controdedotte con deliberazione del C.C. n° \_\_\_\_\_ P.G: del  
\_\_/\_\_/\_\_

**SCHEMA CONVENZIONE**

ALLEGATO

**M**

**COORDINAMENTO: ARCH. DARIO TADÈ**

Dirigente dell'Area Politiche del Territorio

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. MARINA ZAMBIANCHI**

Responsabile del servizio Sviluppo territoriale e Politiche della casa

---

**Progettisti:**

**ARCH. DARIO TADÈ**

**ARCH. MARINA ZAMBIANCHI**

Gruppo di lavoro:

DOTT. MATTEO CAPELLI

ARCH. CHIARA FOJADELLI

DOTT. NICOLA GHERARDI

ING. ANDREA MAFFEIS

ARCH. SILVIA PERGAMI

ARCH. MERY RIPAMONTI

DOTT. GINA ZILIOTTI

SCHEMA CONVENZIONE

COMUNE DI BERGAMO

ACQUISTO DI AREE INCLUSE NEL P.D.Z. 167/1962 IN VIA \_\_\_\_\_ E  
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO DI EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO  
POPOLARE

\* \* \*

PRIMA PARTE

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

La Società/Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ -di seguito definita parte venditrice -vende e trasferisce in proprietà al Comune di Bergamo, che acquista, le aree di seguito descritte e ricomprese nel Piano di Zona 167/1962, facenti parte del comparto n. \_\_\_\_\_ di Via \_\_\_\_\_ -

Le aree cedute, della superficie effettiva complessiva di mq. \_\_\_\_\_, sono contraddistinte, in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, al foglio \_\_\_\_ come segue:

mappale n. \_\_\_\_\_ di are \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_;

L'attuale identificazione catastale delle aree sopradescritte deriva dall'originario mappale n. \_\_\_\_ in forza tipo mappale-atto di aggiornamento approvato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ eseguito da \_\_\_\_\_.

Le aree stesse sono coerenziate in corpo unico ed in senso orario partendo da nord con i mappali nn. \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_

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

La proprietà delle aree oggetto di compravendita è pervenuta alla Società/Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_ in forza di \_\_\_\_\_

Si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_), ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i., il certificato di destinazione urbanistica in data.....rilasciato dal  
.....

## SCHEMA CONVENZIONE

### **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 parte venditrice nella somma complessiva e definitiva di € \_\_\_\_\_ oltre all'I.V.A. del \_\_\_\_\_ su detta somma pari ad € \_\_\_\_\_, regolato come nel prosieguo del presente atto parte seconda.

### **ARTICOLO 3) Stato delle aree.**

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

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

### **ARTICOLO 4) Decorrenza**

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

### **ARTICOLO 5) Imposte**

Al presente atto, Parte Prima - non si applica l'imposta di cui al D.P.R. 26.10.1972 n. 643, in ottemperanza al disposto dell'art. 1 del D.P.R. 13.12.1977 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.

\* \* \*

## **SECONDA PARTE**

### **ARTICOLO 1) Cessione delle aree residenziali**

Il Comune di Bergamo cede, vende e trasferisce, in piena e libera ed assoluta proprietà alla Società/Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_ di seguito definita Società/Cooperativa/Impresa

## SCHEMA CONVENZIONE

acquirente, che accetta, l'area della superficie complessiva di mq. \_\_\_\_\_, inserita nel P.d.Z. 167 comparto n. \_\_\_\_ evidenziata con contorno \_\_\_\_\_ nella tavola n. \_\_\_\_\_ allegata sotto la lettera \_\_\_\_\_, area che il Comune di Bergamo ha acquistato con il presente atto parte prima. Detta area compravenduta, sulla quale è consentita la realizzazione di edifici ad uso abitazioni di tipo economico e popolare del volume non superiore a mc. \_\_\_\_\_ - e una volumetria di mc. \_\_\_\_\_ a destinazione \_\_\_\_\_ è da contraddistinguere in Catasto Terreni, Comune Amministrativo di Bergamo, foglio \_\_\_\_\_ come segue:

**mappale n. \_\_\_\_\_ di are \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_;**

ed è coerenziata in corpo unico iniziando da nord ed in senso orario con i mappali nn. \_\_\_\_\_

### **ARTICOLO 2) Corrispettivo**

Per la cessione delle aree compravendute è stato concordato e accettato tra la Società/Cooperativa/Impresa acquirente ed il Comune venditore il corrispettivo complessivo di € \_\_\_\_\_, che comprende la somma di € \_\_\_\_\_ 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, secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_.

Il corrispettivo sopra determinato di € \_\_\_\_\_, nonché il corrispettivo relativo alla cessione di cui alla prima parte del presente atto, sono regolati come segue:

a) l'importo di € \_\_\_\_\_ viene compensato con quanto dovuto dal Comune di Bergamo alla Società/Impresa/Cooperativa \_\_\_\_\_ di cui alla parte prima del presente atto, e di tale importo le parti si rilasciano reciprocamente quietanza;

b) l'importo di € \_\_\_\_\_ corrispondente all'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viene scomputato dalla somma fissata in quanto la Società/Cooperativa/Impresa acquirente, ai sensi del successivo articolo 3), eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria correlate all'intervento edilizio assentito, nel rispetto delle procedure evidenziate al successivo articolo 3).

## SCHEMA CONVENZIONE

c) la restante somma di €\_\_\_\_\_ verrà pagata al Comune di Bergamo in quattro rate semestrali dell'importo cadauna di €\_\_\_\_\_, maggiorate degli interessi legali decorrenti per ciascuna rata dalla data di stipula del presente atto.

La prima di tali rate verrà pagata entro sei mesi dalla data di stipula del presente atto.

A garanzia di detto versamento la parte acquirente ha costituito cauzione di importo pari a €\_\_\_\_\_, comprensivo degli interessi legali maturati alla scadenza delle rispettive rate convenute, mediante polizza fidejussoria bancaria emessa da primario istituto bancario autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 385/1993 e s.m.i. Ovvero da impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per Euro \_\_\_\_\_, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_).

Tale garanzia non può essere estinta se non previo favorevole accertamento di regolarità di ogni adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune.

La stessa 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, restando la parte acquirente obbligata in solido con il garante. La garanzia 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.

In caso di mancato pagamento delle rate semestrali alle scadenze convenute, dalla data di scadenza della singola rata fino alla data dell'effettivo pagamento saranno applicati gli interessi di mora al tasso vigente di riferimento in relazione all'importo della rata medesima, salva ed impregiudicata la corresponsione degli interessi legali già maturati alla scadenza convenuta.

La somma di €\_\_\_\_\_ 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 Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine al reimpiego della somma medesima.

## SCHEMA CONVENZIONE

### **ARTICOLO 3) Opere di urbanizzazione**

A scomputo totale dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2) la Società/Cooperativa/Impresa acquirente si obbliga ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento, per l'importo presunto complessivo di €. \_\_\_\_\_ secondo la descrizione, le modalità e le caratteristiche precisate e contenute nel "Foglio di condizioni" allegato al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, e nel rispetto delle procedure ivi previste rispettivamente per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. (Codice Contratti), e per le opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia, fatti comunque salvi i poteri relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere che rimangono in capo all'Amministrazione.

L'esatto e definitivo importo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo sarà quello accertato sulla base del progetto esecutivo, definito dagli Uffici Comunali competenti in sede di Conferenza dei servizi ed approvato al momento del rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo in vigore al momento della presentazione dei progetti, al netto della percentuale di sconto da applicarsi per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia, oggetto di esecuzione diretta, ovvero al lordo del ribasso di gara in caso di esperimento della procedura negoziata per le opere di urbanizzazione secondaria.

In caso di mancata presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione entro il termine indicato nel Foglio di Condizioni allegato, ovvero in caso di esecuzione delle opere in contrasto con le prescrizioni dettate dal Comune, il Comune provvederà direttamente, previa comunicazione alla Società/Cooperativa/Impresa acquirente, all'esecuzione delle opere medesime e l'acquirente dovrà, in tal caso, versare l'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione pari ad € \_\_\_\_\_.

Qualora il costo delle opere, al netto della percentuale di sconto prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia oggetto di esecuzione diretta, ovvero in esito alla procedura ad evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs. 163/2006 per le opere di urbanizzazione

## SCHEMA CONVENZIONE

secondaria sotto , risultasse inferiore al costo presunto di € \_\_\_\_\_, nella misura accertata in sede di collaudo tecnico-amministrativo-contabile finale delle opere medesime, la Società/Cooperativa/Impresa acquirente si impegna a versare al Comune di Bergamo la relativa differenza.

Entrambi gli importi di cui ai precedenti due commi dovranno essere pagati in unica soluzione, maggiorati degli interessi legali decorrenti dalla data di stipulazione del presente atto, entro e non oltre venti giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento avanzata dal Comune di Bergamo, pena, in caso contrario, l'escussione della fidejussione di cui al successivo articolo 4) costituita a garanzia del puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni suindicate.

Nel momento in cui la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultasse eccedente l'importo presunto di € \_\_\_\_\_, e quindi superiore agli oneri dovuti dalla parte acquirente, il Comune di Bergamo provvederà, ad intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione del collaudo favorevole delle opere stesse, all'adozione del provvedimento di liquidazione della relativa differenza, maggiorata degli interessi legali decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.

### **ARTICOLO 4) Garanzia**

A garanzia del perfetto e completo adempimento degli obblighi assunti ai sensi del precedente articolo 3), la Società/Cooperativa/Impresa 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 €. \_\_\_\_\_, pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, maggiorato della percentuale del 10% commisurata in relazione alle obbligazioni di cui all'ultimo comma del presente articolo, mediante polizza fidejussoria bancaria emessa da primario istituto bancario autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 385/1993 e s.m.i. / ovvero da impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private - D. Lgs. 7/09/2005 n. 209 e s.m.i.- che viene allegata al presente atto.

Tale polizza sarà dalle parti ritenuta valida e operante fino alla restituzione dell'originale corredata

## SCHEMA CONVENZIONE

da nota liberatoria da parte del Comune.

La Società/Cooperativa/Impresa 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/Cooperativa/Impresa 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.

La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, ivi comprese la corresponsione degli interessi legali eventualmente maturati dalla data di stipulazione del presente atto sugli importi dovuti dalla Società/cooperativa/Impresa medesima ai sensi del precedente articolo, la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

### **ARTICOLO 5) Caratteristiche costruttive ed impegni**

La Società/Cooperativa/Impresa acquirente e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo 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, salvo ed impregiudicato il divieto di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica.

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

## SCHEMA CONVENZIONE

disciplina relativa ai requisiti degli edifici finalizzati al risparmio del fabbisogno energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_;

- 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, con ogni onere e spesa a suo totale ed esclusivo carico, ad 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 ovvero produrre autodichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie per gli edifici realizzati, completo della necessaria documentazione prescritta dalla normativa vigente, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura degli alloggi, con acquisizione del certificato medesimo ovvero attestazione di avvenuta formazione del silenzio-assenso all'atto della consegna degli alloggi agli acquirenti;
- e) rilasciare, ai sensi della legge 20/06/05 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del promissario 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;
- g) effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree/opere sin d'ora asserviti all'uso pubblico perpetuo e gratuito, individuati nella tavola n. 2 allegata sotto la lettera \_\_\_\_\_), tenendo il Comune di Bergamo completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere diretta o indiretta delle opere ed attrezzature realizzate/

*ovvero*

- h) asservire all'uso pubblico l'area/opera destinata a \_\_\_\_\_ indicata con tinta \_\_\_\_\_ nella tavola allegata sotto la lettera \_\_\_\_\_, la cui regolamentazione e gestione verrà concordata con l'Amministrazione con successivo atto da stipulare entro e non oltre 30 giorni dall'approvazione del collaudo dei lavori con esito favorevole.

## SCHEMA CONVENZIONE

Stante le caratteristiche dei realizzandi edifici, non potranno in alcun modo applicarsi le disposizioni previste dagli artt. 63 e 64 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., e ciò sino alla scadenza della presente convenzione.

### **ARTICOLO 6) Asservimento ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature**

Le aree individuate con colore \_\_\_\_\_ nella Tavola allegata sotto la lettera \_\_\_\_\_, destinate a \_\_\_\_\_, la cui superficie ammonta a mq \_\_\_\_\_, sono asservite all'uso pubblico perpetuo in forma gratuita a favore del Comune direttamente sin d'ora con la firma del presente atto e corrispondono ai mappali \_\_\_\_\_, definiti complessivamente dalle seguenti coerenze: mappali \_\_\_\_\_ (meglio individuate dal tipo frazionamento n° \_\_ del \_\_\_\_\_);

*(ovvero in alternativa)*

saranno asservite all'uso pubblico perpetuo e gratuito a favore del Comune mediante separato atto pubblico registrato e trascritto, entro e non oltre 30 giorni dall'approvazione del collaudo con esito favorevole dei lavori, atto che dovrà determinare anche la ricognizione catastale delle aree a seguito di frazionamento. Gli oneri, le spese e gli adempimenti inerenti e conseguenti al suddetto atto saranno a carico della Società/Cooperativa/Impresa acquirente e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutte le spese di 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 della Società acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, tenendo sollevato il Comune di Bergamo da ogni controversia ed onere relativo.

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

Le specifiche modalità di gestione e di regolamentazione delle aree asservite all'uso pubblico

## SCHEMA CONVENZIONE

saranno stabilite con l'Amministrazione comunale in separato atto da sottoscrivere dopo l'avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse.

### **ARTICOLO 7) - Tempi di attuazione**

La Società acquirente si obbliga a presentare richiesta di permesso di costruire/D.I.A. entro 6 (sei) mesi dalla stipula del presente atto, ad iniziare i lavori concernenti i nuovi edifici a destinazione residenziale e terziaria entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire/D.I.A. oppure entro 6 (sei) mesi dalla avvenuta eventuale bonifica del sito ai sensi di legge, e ad ultimarli entro 36 mesi dal loro 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/Cooperativa/Impresa 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 comma 8.

Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra Comune e acquirente con riferimento alla data del \_\_\_\_\_ in € \_\_\_\_\_ al mq. di superficie commerciale.

Ai fini della presente convenzione la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale, così come di seguito definita:

- la superficie intera dell'alloggio – compresi i muri divisorii interni e i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso – maggiorata del 50% della superficie di balconi, terrazze e autorimesse e del 25% della superficie della cantina

## SCHEMA CONVENZIONE

e del corsello coperto;

- la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

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

Il prezzo di assegnazione/cessione, oltre al costo delle opere di miglioria consentite e previste in convenzione, non comprende i seguenti oneri:

- spese di accatastamento e frazionamento degli immobili realizzati, che devono essere opportunamente documentate con relativa fattura;
- l'I.V.A. e le spese notarili per l'assegnazione/cessione degli immobili e per l'accensione dei mutui, comprensive degli interessi di preammortamento e di ammortamento.

Il prezzo effettivo di ogni singolo alloggio, con le eventuali aggiunte per miglorie di cui al successivo art. 9, potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12.50%, in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che la Società/Cooperativa/Impresa acquirente riterrà di valutare.

La Società/Cooperativa/Impresa acquirente dovrà in proposito predisporre una tabella riassuntiva contenente l'indicazione dei prezzi a corpo dei singoli alloggi, delle 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) Miglorie e varianti**

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

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

## SCHEMA CONVENZIONE

disimpegni).

Eventuali opere da eseguire sia 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 20% del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% sul ricavo massimo complessivo.

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 sia comprovata l'effettiva necessità.

In tali casi il Direttore dei lavori dovrà produrre dichiarazione sostitutiva di certificazione secondo le modalità previste dal D.P.R. 445/2000, corredata da relazione tecnica illustrativa e relativo computo metrico estimativo analitico delle opere da eseguire.

Non si scomputano maggiori opere per le quali si è già ottenuto l'incremento dell' 1%.

### **ARTICOLO 10) Aggiornamento prezzi**

Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 8 e 9, 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 \_\_\_\_\_ e per solo 24 mesi dalla data di inizio dei lavori mediante l'applicazione dell'incremento mensile forfetario dello 0,2% con le modalità di seguito indicate.

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 forfetari saranno determinati dalla Direzione dei Lavori.

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

## SCHEMA CONVENZIONE

- 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 effettuata 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, debitamente documentate.

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/Cooperativa/Impresa acquirente è tenuto alla nomina di un Direttore dei Lavori scelto tra i liberi professionisti abilitati a tale mansione, che non siano dipendenti della medesima ovvero dell'Impresa/Società esecutrice affidataria dei lavori, non abbiano rapporti di collaborazione a vario titolo ovvero non rivestano formali cariche all'interno della Società/Impresa affidataria dei lavori né rapporti di parentela, affinità, coniugio con i titolari/soci/ legali rappresentanti della stessa.

## SCHEMA CONVENZIONE

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 tecnico-amministrativo-contabile, prima della consegna agli acquirenti od anche in corso d'opera, da parte di un collaudatore scelto dalla Società/Cooperativa/Impresa acquirente tra una terna di professionisti abilitati proposta dal Comune di Bergamo nel rispetto delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ed atti regolamentari comunali vigenti.

Per il Collaudatore valgono i divieti e le situazioni di incompatibilità di cui all'art. 141, comma 5, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., nonché dell'art. 216, comma 7, del D.P.R. 207/2010.

Il collaudatore sarà, pertanto, incaricato dalla concessionaria, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico della concessionaria medesima.

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 comprese 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/Cooperativa/Impresa acquirente gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale.

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

## SCHEMA CONVENZIONE

### **ARTICOLO 13) Requisiti acquirenti degli alloggi**

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 di altro Stato, essere in possesso di permesso di soggiorno in corso di validità;
- ✦ avere la residenza oppure l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo, ovvero, in caso contrario, impegnarsi a trasferire la residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione dell'alloggio, impegno da intendersi comunque valevole anche per i primi due requisiti;
- ✦ 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 vigenti disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale agevolata, con deduzione di €. 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di €. 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 vigenti 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.

Gli alloggi non destinati alla locazione obbligatoria decennale di cui al successivo art. 14 dovranno essere adibiti esclusivamente alla residenza del nucleo familiare dell'acquirente per un periodo non inferiore ad anni 5 (cinque) dalla stipulazione dell'atto di acquisto.

Solo in presenza di gravi e sopravvenuti motivi, corredati da idonea documentazione probatoria,

## SCHEMA CONVENZIONE

riconosciuti tali dalla normativa regionale vigente in materia, potrà essere consentita nei primi 5 (cinque) anni l'alienazione o la locazione a soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente articolo

### **ARTICOLO 14) Impegno alla locazione**

La Società/Cooperativa/Impresa acquirente si obbliga a destinare direttamente, od a far destinare ai propri acquirenti e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, 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) 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 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 e s.m.i.

La Società/Cooperativa/Impresa acquirente, per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a trasmettere al Comune, entro 30 giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia dei contratti di locazione.

Alla scadenza del suindicato 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) Locazione**

In caso di locazione, per tutti gli alloggi realizzati si dovrà applicare quanto disposto al precedente articolo 14), commi 1 e 2, relativamente alle modalità di determinazione del canone e di stipula del contratto nonché al possesso dei requisiti soggettivi del conduttore.

### **ARTICOLO 16) Arbitrato**

## SCHEMA CONVENZIONE

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 17) Risoluzione**

La parte seconda del presente atto si intenderà risolta nei confronti della Società/Cooperativa/Impresa 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 e la Società/Cooperativa/Impresa acquirente secondo le prescrizioni di cui al presente atto;
- b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati al precedente art.7);
- c) non vengano pagate le somme di cui ai precedenti artt. 2 e 3) parte seconda;
- d) non vengano rispettati anche in parte gli impegni assunti con il presente atto parte seconda.
- e) la Società/Cooperativa/Impresa acquirente sia sottoposta a procedura di scioglimento, fallimento ovvero ad altra procedura concorsuale prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e urbanizzazione.

Il corrispettivo inerente le opere eventualmente realizzate, nonché il corrispettivo versato per la cessione delle aree e per gli oneri di urbanizzazione, decurtato del 10%, fatti salvi ulteriori danni, verrà rispettivamente indennizzato e rimborsato dal Comune alla Società/Cooperativa/Impresa 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/Cooperativa/Impresa acquirente decaduta e dall'assegnatario subentrante. Dall'indennità saranno inoltre detratte le spese occorse per la stima peritale.

### **ARTICOLO 18) Disposizioni finali**

## SCHEMA CONVENZIONE

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/Cooperativa/Impresa 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 19) Durata convenzione**

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

### **ARTICOLO 20) Foro competente**

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

### **ARTICOLO 21) Voltura e trascrizione**

Le parti autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio, con esonero per il Direttore dell'Agenzia medesima da ogni responsabilità al riguardo.

### **ARTICOLO 22) Spese**

Tutte le spese e i diritti del presente atto, inerenti e conseguenti, fino alla loro completa esecuzione, sono a carico della Società/Cooperativa/Impresa acquirente, la quale potrà chiedere i benefici fiscali previsti dagli artt. 73 e 74 della Legge 22.10.1971, n. 865, della Legge n. 601 del 29.9.1973, e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente atto mentre è fin d'ora impegnativo e vincolante per la Società/Cooperativa/Impresa e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Bergamo solo dopo intervenute

## SCHEMA CONVENZIONE

autorizzazioni e approvazioni di legge.

Bergamo,

Letto, confermato e sottoscritto

per la Società/Cooperativa/Impresa acquirente

---