

SCHEMA CONVENZIONE EDILIZIA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto _____, Notaio in Bergamo, con studio in via _____ si sono costituiti:

i Signori:

- _____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____, resident_ in _____ (_____), via _____, _____,
- _____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____, resident_ in _____ (_____), via _____, _____;

Le Società:

- **Cooperativa Edilizia Il Giglio Società Cooperativa** con sede in Bergamo, via Leopardi, 4a, P.IVA 01476500168, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ al n. _____, in persona del legale rappresentante **VOLPI MATTEO** e domiciliato per la carica presso _____, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;
- **Il Portale s.p.a.** con sede in Bergamo, via Leopardi, 4a, P.IVA 02682140161, capitale sociale di euro _____, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ al n. _____, in persona del legale rappresentante _____ nato _____ e domiciliato per la carica presso _____ Bergamo, a questo atto autorizzato da _____ che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____;

in qualità di proprietari di tutte le aree situate nel Comune amministrativo di Bergamo oggetto del Piano "Via Lochis – ex PDZ 20 – nuovo ambito EGTS" di seguito semplicemente denominato «Piano», tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proprietari» / «lottizzanti» / «soggetti attuatori», da una parte;

il Comune di Bergamo con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 27, C.F. e P.IVA 80034840167 in persona del dirigente pro tempore _____ nato a _____ il _____ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Bergamo ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera _____, a quanto infra autorizzato con deliberazione consiliare n. Reg. C.C./ Prop. Del. in data _____

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte;

**Schema di Convenzione EDILIZIA
per il PIANO ATTUATIVO denominato
“Piano Attuativo in variante alle previsioni di
PGT vigente a EGTs via Lochis - ex PDZ20
(VarPGT24_05)”
in via Lochis, Bergamo
soggetto attuatore:
Cooperativa Edilizia Il Giglio Società cooperativa**

PREMESSO

1. Che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari e di avere la piena disponibilità di tutte le aree interessate dal Piano di seguito elencate, come da atti di provenienza:

Comune amministrativo di Bergamo, Comune Censuario di Bergamo, catastalmente identificata/e con i mappali:

- a) n. 23 del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 2094,
- b) n. 24, del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 1267,
- c) n. 25, del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 156,
- d) n. 16207 del foglio n. 62 N.C.T.R., di mq 156,

provenienza:

Atto n. repertorio 152782/65122 Notaio GIOVANNI VACIRCA del 29/12/2016, registrato a BERGAMO, il 17/01/2017, al n. 1682/1T trascritto il 17/01/2017 ai nn.2011/1333;

Atto n. repertorio 162032 notaio GIOVANNI VACIRCA del 18/12/2019, registrato a BERGAMO, il 31/12/2019, al n. 30724/1T trascritto il 31/12/2019 ai nn.67212/44155;

Atto n. repertorio 163025 notaio GIOVANNI VACIRCA del 08/06/2020, registrato a BERGAMO, il 09/06/2020, al n. 16918/1T trascritto il 10/06/2020 ai nn.20769/13228;

2. che i proprietari hanno presentato una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole, riferito agli immobili sopraindicati, unitamente alla Bozza dell'Atto di Convenzione contenente le precisazioni stabilite dall'art. 28 comma 5 della Legge n.1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
3. conseguentemente, i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendone inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del presente Piano;
4. che il Piano Attuativo in variante al Piano _____ è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in variante agli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in particolare al Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera _____,

per cui attualmente le aree sono classificate come di seguito indicato:

- PIANO DELLE REGOLE: il lotto di intervento del Piano attuativo ricade degli Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa – EGTs

(art. 60 delle NTA Piano delle Regole);

- VINCOLO AEROPORTUALE: Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti"). Il lotto di intervento del Piano attuativo ricade degli è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie conica, altezza massima compresa tra 320 mt. e 340 mt. s.l.m.

(art. 36 NTA Piano delle Regole);

- CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: il lotto di intervento del Piano attuativo ricade degli ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni.
 - Porzioni del lotto di intervento sono classificate come sottoclasse 3sg+dt+rsp*+bsf;
 - Porzioni del lotto di intervento sono classificate come sottoclasse 3sg+rsp*+bsf;

(art. 1.2 del SGO - B - Norme geologiche di Piano)

- STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE:
 - Porzione del lotto di intervento ricadono nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre;
 - Porzione del lotto di intervento ricadono nello Scenario di cedimento o liquefazione: Z2a - Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.);
- CARTA PAI E PGRA: il lotto di intervento ricade nelle aree P.G.R.A. - Corsi d'acqua del Reticolo Secondario di Pianura - Aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili, con significativi valori di velocità e/o altezze d'acqua o con consistenti fenomeni di trasporto solido - Reticolo Consortile (P3/H).

quanto sopra, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune costituisce a tutti gli effetti Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e dichiarazione che non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione del Piano;

5. che sull'area non gravano vincoli di natura monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano/Programma che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- a) La domanda di approvazione del Permesso di Costruire, con i relativi elaborati di progetto allegati, presentata dalla proprietà al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive modifiche e integrazioni;
- b) Lo schema di convenzione urbanistica approvato quale parte integrante al Piano Attuativo in variante di cui al punto 4 delle premesse;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Bergamo e il Soggetto Attuatore

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Bergamo ed i Soggetti Attuatori per quanto riguarda la vendita o la locazione di alloggi convenzionati come previsto nelle norme art.60 NTA Piano Delle Regole - EGTs Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità.
3. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

ART. 2 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Le parti prendono atto che la presente Convenzione avrà durata **di anni 20 (venti)**, la quale dovrà essere stipulata in forma pubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla sua data di approvazione definitiva da parte dell'organo comunale competente;
2. La costruzione dell'edificio, realizzato in virtù di Permesso di Costruire, dovrà avvenire entro il **termine di anni 3 (tre)** dalla data di comunicazione di inizio lavori, la quale dovrà avvenire entro 12 mesi dalla data di formale stipula della presente Convenzione.

ART. 3 - RESIDENZA SOCIALE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPEGNI

Il Soggetto Attuatore 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 inferiore alle dimensioni minime stabilite dal Regolamento Edilizio vigente, salvo ed impregiudicato il divieto di interessare il sottosuolo delle aree a destinazione pubblica.

Gli alloggi dovranno essere costruiti con i requisiti costruttivi e tipologici in conformità alle Norme di Attuazione del P.G.T., 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 clima-alteranti, in conformità alle disposizioni regionali vigenti e con le finiture e materiali descritte nel Capitolato Speciale d'Appalto allegato alla delibera CCdel 2013.

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 nuova costruzione a tutti i servizi pubblici della rete primaria indispensabili quali acqua, energia elettrica, telefono, fognature, rete connessione dati 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 saranno a carico dei futuri acquirenti degli alloggi;

d) depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità ovvero presentare dichiarazione del Direttore Lavori o di professionista abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle condizioni e con le modalità espressamente previste dalla normativa vigente, ovvero produrre auto-dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie per gli edifici realizzati, completo della necessaria documentazione prescritta dalla normativa vigente, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura degli alloggi. Resta salva la possibilità di depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche per singole porzioni della costruzione, ovvero per singole unità immobiliari, alle condizioni tassativamente previste dalla vigente normativa in materia;

e) rilasciare, ai sensi del D.lgs. 20 giugno 2005 n. 122, garanzia fidejussoria a favore del futuro promissario acquirente di importo corrispondente alle somme riscosse;

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

ART. 4 - RESIDENZA SOCIALE - PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi costruiti per la vendita convenzionata fino ad un massimo del 60% (sessanta per cento) della SL – Superficie Lorda, potranno essere ceduti a terzi dal Soggetto Attuatore o i 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 penultimo comma del presente articolo. Il prezzo base iniziale degli alloggi, autorimesse e pertinenze viene concordemente stabilito tra il Comune di Bergamo ed il Soggetto Attuatore con riferimento alla data di sottoscrizione del presente atto in Euro _____ (Euro _____ /00) al metro quadrato di superficie commerciale dell'alloggio, così come di seguito definita:

- a. superficie intera dell'alloggio, compresi i muri divisorii interni e i muri perimetrali, questi calcolati al 50% (cinquanta per cento) se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni, e al 100% (cento per cento) in ogni altro caso;
- b. superficie di balconi, terrazze, portici ed autorimesse calcolati al 50% (cinquanta per cento);
- c. superficie dei locali cantina e del corsello coperto delle autorimesse calcolati al 25% (venticinque per cento);
- d. superficie dei giardini annessi agli appartamenti al piano terra calcolati al 10% (dieci per cento);

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

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 migliorie di cui al successivo articolo "Migliorie e varianti", potrà variare in più o in meno, per una quota massima pari al 12,5% (dodici virgola cinque per cento), in funzione del piano, degli affacci e della esposizione e di ogni altro eventuale elemento che la società proponente riterrà di valutare.

Il Soggetto Attuatore 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 futuri promissari acquirenti copia del presente atto con i relativi allegati al momento della prenotazione.

ART. 5 - RESIDENZA SOCIALE - 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 da eseguire, sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Prezzario Regionale Lombardia, vigente al momento della richiesta, scontati del 10% (dieci per cento).

I costi di tali migliorie non potranno eccedere complessivamente il 20% (venti per cento) del prezzo iniziale per ogni singolo alloggio, con limite del 15% (quindici per cento) sul ricavo massimo complessivo.

L'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di applicare maggiorazioni, che non potranno comunque superare l'1 % (uno per cento) del prezzo base iniziale, per particolari condizioni costruttive e qualora sia comprovata l'effettiva necessità. Verrà interamente riconosciuto come "opera necessaria" il costo di una eventuale bonifica del terreno concordata con gli uffici competenti.

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

ART. 6 - RESIDENZA SOCIALE - AGGIORNAMENTO PREZZI

Il prezzo iniziale di cessione, determinato con le prescrizioni di cui ai precedenti articoli, limitatamente ad una quota dell'80% (ottanta per cento) del prezzo stesso, rimanendo fissa ed invariata la residua quota del 20% (venti per cento), potrà essere sottoposto ad aggiornamento e revisione a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto e per solo 24 (ventiquattro) mesi dalla data di inizio dei lavori, mediante l'applicazione dell'incremento mensile forfettario dello 0,2% (zero virgola due per cento), con le 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% (ottanta per cento) del relativo ammontare, un accredito dello 0,3% (zero virgola tre per cento) mensile a partire dalla data del versamento fino a 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio dei lavori.

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

La quota di versamento, che dovrà essere corrisposta di norma dall'acquirente, non dovrà superare:

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

Saranno pagate alla scadenza dei periodi previsti dal precedente paragrafo le somme di revisione maturate a quella data e il saldo alla consegna, previo collaudo favorevole dell'opera. Eventuali opere da eseguire, sia in maggiorazione che in diminuzione delle previsioni del Capitolato allegato, saranno computate in base ai prezzi riportati dal Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici, vigente al momento della richiesta, scontati del 10% (dieci per cento).

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 (zero) a 10 (dieci) anni non verrà applicata alcuna percentuale;
- da 11 (undici) anni e fino al termine di validità della convenzione dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) 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 Soggetto Attuatore 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.

ART. 7 - RESIDENZA SOCIALE - COLLAUDO EDIFICI

I fabbricati e tutte le opere accessorie dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico, amministrativo e contabile, prima della consegna agli Acquirenti da parte di un Collaudatore scelto dal Soggetto Attuatore tra una terna di professionisti abilitati proposta dal Comune di Bergamo.

Resta salva la possibilità di procedere a collaudi tecnico-amministrativo-contabili parziali per lotti funzionali di alloggi (non inferiori a dieci unità abitative), a condizione che il primo collaudo parziale dia atto dell'avvenuto collaudo statico dell'edificio, della certificazione degli impianti, della compiuta realizzazione delle parti comuni dell'edificio, della rispondenza degli alloggi e delle opere compiute al progetto ed al Capitolato speciale d'appalto e della esattezza dei conteggi relativi alla determinazione del prezzo finale di vendita degli alloggi, della documentazione tecnico-contabile relativa a tutte le migliorie riguardanti l'intero edificio ed i singoli alloggi oggetto del collaudo parziale.

L'ultimo collaudo dovrà prendere atto dei collaudi precedenti e riportare gli esiti finali del procedimento.

Il Collaudatore sarà, pertanto, incaricato dal Soggetto Attuatore, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale, con relativi oneri a carico della società proponente 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 al Soggetto Attuatore gli opportuni adeguamenti o provvedere a correlativa riduzione del prezzo finale.

Il Collaudatore dovrà provvedere alla trasmissione al Comune dei Verbali di collaudo, anche parziali per lotti funzionali di alloggi, entro 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

ART. 8 - RESIDENZA SOCIALE - IMPEGNO ALLA LOCAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a destinare direttamente, od a far destinare ai propri acquirenti e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in locazione per tutta la durata della presente convenzione, una quota di alloggi non inferiore al 40% (quaranta per cento) della SL – Superficie Lorda, a soggetti aventi i requisiti soggettivi descritti al successivo art- 17, i quali dovranno essere verificati dal Comune.

Il canone annuo di locazione per alloggio e relative pertinenze ed accessori (es: autorimessa, cantina, ecc.) dovrà essere determinato in misura non superiore ai canoni convenzionati e previsti dagli ACCORDI TERRITORIALI PER IL COMUNE DI BERGAMO (in attuazione della legge 431/1998 e sue modifiche e integrazioni e del D.M. 16/01/2017 del Ministero della Infrastrutture e dei Trasporti) vigenti al momento della stipula degli atti.

Il Soggetto Attuatore, per sé e suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a trasmettere al COMUNE DI BERGAMO, entro 30 (trenta) giorni dalla registrazione presso il competente Ufficio, copia del contratto di locazione.

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

ART. 9 - RESIDENZA SOCIALE - REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 all'importo di Euro 74.000,00 (settantaquattromila) alla data del 2013, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT costo vita, per gli interventi non fruanti di contributi statali o regionali, con deduzione dal reddito di Euro 5.000,00 (cinquemila) per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di Euro 5.000,00 (cinquemila) per coniuge o convivente a carico.

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

Non è richiesto il possesso dei sopra citati requisiti ai promissari acquirenti degli alloggi con obbligo di locazione di cui al precedente art. 8.

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

ART. 10 - RESIDENZA SOCIALE - NULLITA' DEGLI ATTI E ARBITRATO

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

I contratti di vendita e di locazione stipulati dal Soggetto Attuatore e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, sono considerati nulli qualora:

- a) vengano stipulati atti di vendita di alloggi senza la preventiva verifica del prezzo tra il Comune ed il Soggetto Attuatore secondo le prescrizioni di cui al presente atto;
- b) la costruzione non venga iniziata ed ultimata entro i termini fissati di cui all'art. 3 della presente Convenzione;
- c) non vengano rispettati, anche in parte, gli impegni assunti con il presente atto.

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.

Il Soggetto Attuatore, 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.

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. 25 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bergamo.

ART. 27 - CONTROVERSIE

1. Il Tribunale competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – Sezione di Brescia.
2. In caso di rifiuto opposto dall'altra parte contraente a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, la parte adempiente si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Soggetti Attuatori _____

_____ *per il Comune* _____