

CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO AD EDIFICARE, SU
AREA DI PROPRIETA' DELLA COOPERATIVA EDILIZIA LE GHIAIE SOC.
COOP. A R.L., INDIVIDUATA NEL VIGENTE PIANO DI ZONA AI SENSI
DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N. 865 E SUCCESSIVE
INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONE-----

-----R E P U B B L I C A I T A L I A N A-----

Il giorno quindici dicembre duemila-----

-----15/12/2000-----

In Bergamo, nel mio studio, in via Partigiani, n. 5;-----

con me, dr. Giuseppe Artesi, notaio in Bergamo, nel cui

Collegio Notarile sono iscritto,-----

-----sono presenti-----

1949, architetto, nella sua qualita' di Responsabile del
Servizio di Edilizia Pubblica e Privata e legale
rappresentante del " COMUNE DI BONATE SOPRA ", con sede in
Bonate Sopra (BG) Piazza Vittorio Emanuele II n. 5, codice
fiscale e numero di iscrizione: 002468600167, in forza della
legge 15 maggio 1997 n. 127, nonche' dell'articolo 51 della
legge 08 giugno 1990 n. 142, nominato con decreti del
Sindaco, protocollo n.2378 del 17 febbraio 2000 e n.5870 del
18 maggio 2000;-----

marzo 1959, residente in -----

impiegato, che interviene al presente atto in qualità di
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappre-
sentante della società' [REDACTED]

COOP. A R.L. ", con sede in Bonate Sopra (BG) via Principe
Umberto n. 3/A, codice fiscale e numero di iscrizione:

02625090168, autorizzato a quanto infra in forza di delibera
del Consiglio di Amministrazione in data 29 novembre 2000.---

I predetti, della cui identità personale io notaio sono
certo, previa rinuncia tra loro d'accordo col mio consenso
all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il
presente atto in forza del quale convengono quanto segue:---

-----PREMESSO-----

- che il Comune di Bonate Sopra (nel seguito indicato
semplicemente come "il Comune") con Deliberazione Consiliare
n.05 del 09 febbraio 1998 ha adottato un Piano di Edilizia
Economica Popolare alla Frazione Ghiaie;-----

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 21
maggio 1998 - il succitato Piano di Zona otteneva la
definitiva approvazione;-----

- che con deliberazione consiliare n. 46 del 07 agosto 1998
veniva approvato il Programma Pluriennale d'attuazione del
PEEP;-----

- che con deliberazione consiliare n. 06 del 15 febbraio 1999
il Comune approvava, per l'area PEEP in località Ghiaie, i
criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli

alloggi (art. 35/865 comma 8, lett. e seconda parte), i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione in proprieta' dell'area (art. 35/865 comma 13 lett. d), le modalita' di valutazione del prezzo di cessione in diritto di proprieta' delle aree ed infine lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprieta';-----

- che con deliberazione consiliare n. 38 del 03 maggio 1999 il Comune approvava lo schema di convenzione per la concessione del diritto ad edificare;-----

- che con deteminazione del responsabile del servizio di edilizia pubblica e privata n. 239/R.G. del 19 giugno 2000 si e' stabilito di procedere al convenzionamento diretto mediante schema di convenzione approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 38 del 03 maggio 1999 anzi citata;-----

- che [REDACTED] e' proprietaria dell'area in forza di atto di compravendita in data 25 novembre 1999 n. 86021/19096 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 15 dicembre 1999 al n. 6021 serie 2v e trascritto a Bergamo in data 02 dicembre 1999 ai n.ri 47959/35057;-----

- che con la citata determinazione n.239 del 19 giugno 2000, esecutiva a sensi di legge si e' individuato la [REDACTED] [REDACTED], quale assegnataria, in diritto di proprieta', ai sensi dell'art. 35 della legge 865

del 22 ottobre 1971 e successive modificazioni, delle aree residenziali comprese nel Piano di Zona alla Frazione Ghiaie contraddistinte dai LOTTI n. 1 (uno) e n. 2 (due) rispettivamente-----di-----mq.-----2.165,00,00----- (metri-----quadrati duemilacentosessantacinque virgola zero) e mq. 3.063,50 (metrri quadrati tremilasessantatre virgola cinquanta) convenzionali;-----

- che [REDACTED] n-
tende realizzare sui LOTTI n. 1 e n. 2, il programma costruttivo previsto dal Piano di Zona approvato e vigente ed ha quindi richiesto il convenzionamento per costruire edifici pari alla volumetria edificabile predefinita pari a rispettivamente mc. 3.600,00 (metri cubi tremilaseicento virgola----zero)----e----m.c.----5.094,00----- (metri----cubi cinquemilanovantaquattro virgola zero) e con l'indicazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per gli standards urbanistici, cosi' come individuati nelle tavole progettuali allegate al Piano di Zona approvato;-----

- che le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto saranno realizzate, a scomputo degli oneri relativi, direttamente dalla Cooperativa sulla scorta delle indicazioni del Piano di Zona e sulla base del progetto che la Cooperativa stessa dovra' predisporre su indicazioni e successiva approvazione da parte degli Uffici Comunali;----- tutto cio' premesso, le parti come innanzi generalizzate con-

vengono e stipulano, ad ogni effetto di legge, quanto segue:-

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, comprese le Norme Tecniche di Attuazione del PEEP e le succitate delibere con i relativi allegati.----

2) Il Comune di Bonate Sopra e la [REDACTED]

[REDACTED] A R.L., convenzionano ai sensi dell'articolo 3 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 l'area a destinazione residenziale, nell'ambito del Piano di Zona, così come indicato nelle premesse e catastalmente individuata al N.C.T., al foglio 9, mappale 5040 (ex 57/b) di are 05.50, BOSCO CEDUO 1, r.d.f. 4.950, r.a.f. 660 e mappale 5044 (ex 4734/c) di are 25.75, SEMIN. ARBOR. 3, r.d.f. 18.025, r.a.f. 27.037, di proprietà della Cooperativa medesima.-----

3) Sulle aree predette e nel loro sottosuolo la [REDACTED]

[REDACTED] A R.L. si obbliga nei confronti del Comune di Bonate Sopra a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche costruttive e tipologiche, alloggi di edilizia economica e popolare, per una volumetria massima di rispettivamente mc. 3.600,00 (metri cubi tremilaseicento virgola----zero)----e----m.c.----5.094,00----(metri----cubi cinquemilanovantaquattro virgola zero) fuori terra, da assegnare ai Soci aventi i requisiti previsti dalla presente convenzione.-----

4) La Cooperativa si impegna inoltre a rispettare ed eseguire

tutte le prescrizioni di carattere estetico, edilizio e
tipologico che verranno impartite dal Comune e dovra' inoltre
provvedere all'allacciamento delle costruzioni a tutti i
servizi pubblici indispensabili quali acqua, gas, energia
elettrica, telefono e fognature addossandosene per intero la
relativa spesa.-----

5) Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti in proprieta'
in ogni momento dalla data della richiesta di abitabilita' ai
Soci della Cooperativa aventi i requisiti soggettivi
necessari per essere assegnatari di alloggi economici e
popolari, nel rispetto dei criteri tutti di cui all'allegato
"A" alla deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 15
febbraio 1999 gia' citata. Il prezzo di cessione in
proprieta' degli alloggi ed i requisiti soggettivi degli
assegnatari sono determinati ai sensi del D.P.R. 30 dicembre
1972 n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni e non
potra' risultare superiore a quello determinato con
D.M.LL.PP. del 05 agosto 1994, e successive modifiche,
aggiornato al momento della assegnazione.-----

6) I trasferimenti di proprieta' degli alloggi, successivi al
primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato sulla base
del prezzo di prima assegnazione, indicato sul rogito
notarile, con---aggiunta---una---quota---corrispondente
all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo
di costruzione di un fabbricato residenziale, tale nuovo

prezzo sara' diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata nella misura dell'1,0% (uno per cento) per ogni anno con esclusione dei primi 5 (cinque) anni.-----

7) Gli alloggi costruiti sull'area convenzionata possono essere locati solo a favore di cittadini aventi requisiti idonei per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. La Cooperativa potra' locare gli alloggi realizzati a far data dalla richiesta del certificato di abitabilita', mentre il Socio beneficiario dell'assegnazione dell'alloggio potra' cedere o locare l'alloggio solo dopo il quinto anno dalla richiesta del certificato di abitabilita' salvo che per causa di forza maggiore riconosciuta dal Comune con apposita autorizzazione; qualora l'alloggio usufruisca di agevolazioni pubbliche, per la cessione successiva alla prima, necessitera' anche di una preventiva autorizzazione regionale. Per gli alloggi concessi in locazione, il canone annuo di ciascuna unita' immobiliare e delle relative pertinenze, nonche' gli aggiornamenti del canone e la durata, saranno determinati in accordo con l'amministrazione comunale. Nei contratti di locazione degli immobili in edilizia convenzionata, dovra' essere inserita la clausola, da approvarsi per iscritto ai sensi degli articoli 1341 e 1342 C.C., nella quale il conduttore per se' e suoi aventi causa:-----

a) si impegna a non sublocare in alcun caso l'immobile ed a

non cederlo in comodato o in uso;

b) dichiara di possedere i requisiti di cui alla lett. A1.1 dell'allegato "A" alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 15 febbraio 1999 già citata. La parte locatrice dovrà trasmettere al Comune, entro tre mesi dalla data della stipula copia del contratto di locazione (regolarmente registrato) che dovrà comprendere le clausole contenute nel presente articolo.

8) L'assegnatario dell'alloggio potrà cedere o locare l'alloggio solo dopo il quinto anno dalla richiesta del certificato di abitabilità salvo che per causa di forza maggiore riconosciuta dal Comune con apposita autorizzazione.

→ La Cooperativa si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PEEP e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione.

Dette opere devono comprendere le opere viarie, le aree a verde, tutti i servizi tecnologici e di illuminazione pubblica, così come previsti dalla legge, dal Piano di Attuazione del PEEP e dalle concessioni edilizie.

Per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione sono stati predisposti i progetti approvati dalla Commissione Edilizia con la previsione di una spesa complessiva di lire

(
toottomilanovecentotrenta) e che di pertinenza del Lotto n.1



(comprensive del 10% -dieci per cento- relativo alle spese). -

Tali opere dovranno essere realizzate dagli operatori in forma consortile e concluse entro e non oltre 3 (tre) anni dal rilascio della Concessione Edilizia. Le opere realizzate saranno collaudate dall'Amministrazione Comunale, a mezzo di un suo tecnico incaricato, o dai competenti organi tecnici degli enti gestori dei servizi, a spese degli assegnatari, e trasferite, in via gratuita, al Comune entro sei mesi dalla ultimazione. Le aree di urbanizzazione sono cedute con atto qui "a latere" sottoscritto e tutte le spese per il trasferimento di dette aree sono a carico della COOPERATIVA

[redacted] per la quota di pertinenza. Le spese sostenute dalla Cooperativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, saranno portate in detrazione dagli oneri dalla stessa dovuti per l'urbanizzazione primaria, a fronte del rilascio delle Concessioni Edilizie. E' escluso ogni indennizzo o rimborso in ipotesi di eccedenza da parte del Comune.-----

9) A garanzia del pieno e puntuale rispetto di tutti gli

obblighi e prescrizioni contenuti nel Regolamento e nella presente Convenzione, la Cooperativa ha costituito in favore del Comune la polizza fidejussoria assicurativa n. 426R68366

del---09---novembre---2000---di---lire---

centotrentunomilacentotrentanove) per i Lotti n. 1 e n. 2.

Tale garanzia e' di importo pari alla spesa stimata per le opere di urbanizzazione da realizzare, applicando i prezzi unitari desunti dall'ultimo Bollettino dei Prezzi Informativi delle Opere Edili edito dalla CCIAA di Bergamo, maggiorata del 10% (dieci per cento) per altre spese ed imprevisti. Tali polizze o fidejussioni dovranno essere mantenuta sino al favorevole collaudo delle opere di---urbanizzazione.

L'Amministrazione potra' in qualsiasi momento far valere le proprie ragioni sulle polizze o fidejussioni, senza beneficio della preventiva escussione del debitore garantito, con l'obbligo per la Cooperativa a ripristinare l'originario importo. L'Amministrazione procedera' alla restituzione della cauzione, senza interessi, dopo l'approvazione degli atti di collaudo e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione ultimate.-----

10) La Cooperativa si obbliga, pena la decadenza della cessione del diritto ad edificare, a presentare richiesta di Concessione Edilizia entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto. La stessa si impegna ad iniziare i lavori

entro 6 (sei) mesi dalla data di rilascio della stessa Concessione Edilizia; i lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione. I lavori dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio della Concessione Edilizia.-----

11) La Cooperativa si impegna, inoltre, nei confronti del Comune a realizzare sull'area di cui alla presente Convenzione per la concessione del diritto ad edificare, in conformita' alle prescrizioni del P.E.E.P. ed alla disciplina urbanistico - edilizia vigente nel Comune, edifici di tipo economico e popolare con le caratteristiche costruttive e tipologiche prescritte dalla legge 05 agosto 1978 n. 457, e se beneficiaria di Contributi pubblici (Stato, Regione o qualsiasi altro ente) con superficie per ogni singolo alloggio conforme a quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 16 della citata legge 457 e successive modifiche ed integrazioni; a rispettare integralmente i criteri tutti di cui agli allegati "A" e "B" alla deliberazione del Consiglio Comunale n.6/99 gia' citata e a quanto previsto dal Regolamento per l'assegnazione delle aree, per quanto attinente.-----

12) La violazione o l'inadempimento da parte della Cooperativa degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta alla applicazione - ad iniziativa a cura del Comune - delle sanzioni penali ed amministrative

previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni:-----

a) la decadenza della Concessione, con conseguente estinzione del diritto di edificazione in proprietà se:-----

- l'assegnatario non provveda all'inizio od all'ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici nei termini fissati dall'articolo 11;-----

- l'assegnatario realizzi opere edilizie in totale difformità della Concessione Edilizia o apporti variazioni essenziali al progetto approvato, salvo---ovviamente l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;-----

- si verifichino modifiche negli scopi istituzionali della parte assegnataria che siano in contrasto con le finalità della Convenzione con riferimento alle norme della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni,--

- vengano posti in essere atti che, in modo diretto od indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato;---

- si verifichi il fallimento della Cooperativa;-----

- la Cooperativa non provveda all'integrale pagamento dei corrispettivi determinati per le opere di urbanizzazione nei termini previsti;-----

- sia notificato al Comune, a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad

istanza dell'istituto di Credito che abbia concesso mutuo
ipotecario per il finanziamento della---costruzione,
l'inadempienza nel pagamento di almeno quattro semestralita'
consecutive del mutuo. Il verificarsi di una situazione di
decadenza comportera' la risoluzione del presente atto e
l'estinzione del diritto ad edificare. In tale ipotesi l'area
con il sovrastante---insediamento---rientrera'---nelle
disponibilita' dell'Amministrazione che dovra' provvedere a
nuova assegnazione con le stesse modalita' previste per la
retrocessione dell'area, ad eccezione del corrispettivo da
corrispondere all'assegnatario decaduto, che sara' pari al
prezzo corrisposto al Comune, in seguito alla nuova
assegnazione, diminuito del 20% (venti per cento). Il
versamento del corrispettivo all'assegnatario decaduto sara'
disposto dopo che il Comune avra' riscosso il prezzo della
nuova assegnazione. A tal fine il Comune indira' un bando
pubblico per una nuova assegnazione sulla base di un prezzo
determinato con stima peritale che tenga conto del costo di
acquisto dell'area e delle opere realizzate. La decadenza
sara' pronunciata dall'Amministrazione previa contestazione
dell'addebito e sulla base delle---osservazioni---e
controdeduzioni presentate dalla Cooperativa assegnataria
entro 30 (trenta) giorni dalla contestazione. Intervenuta la
decadenza, l'assegnatario dovra' rendere libero e disponibile
l'insediamento entro i 90 (novanta) giorni successivi.-----

b) Per tutti gli altri casi di inosservanza di obblighi derivanti dalla Convenzione non contemplati ai precedenti punti, puo' essere applicata una sanzione pecuniaria fino a lire 10.000.000 (diecimilioni), fatte salve le---sanzioni amministrative di cui all'articolo 41 ter della legge 17 agosto 1942 n.1150 e quelle penali, salvo che il caso costituisca piu' grave reato di cui all'articolo 120 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.-----

13) In ogni atto di assegnazione, alienazione, costituzione di diritti reali o personali, modificazioni societarie, fusioni od incorporazioni, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento per la concessione delle aree e degli allegati "A" e "B" alla deliberazione Consiliare gia' citata, dovra' essere espressamente previsto l'obbligo per gli aventi causa di rispettare integralmente le norme della presente Convenzione e degli atti in essa richiamati.-----

14) Ogni spesa inerente il presente atto e quelle successive conseguenti fino alla sua completa esecuzione, nonche' quelle relative a frazionamento e misurazioni, comprese tasse ed imposte sono a carico della Cooperativa.-----

15) Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, con l'esonero del Conservatore da ogni responsabilita' al riguardo.-----

16) Per quanto non previsto ed espressamente disciplinato con

il presente atto, troveranno applicazione le norme del regolamento comunale per la concessione in diritto di proprietà delle aree inserite nel PEEP, i criteri approvati con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 07 agosto 1998, le previsioni del Piano di Zona e relativo Programma Pluriennale di Attuazione, le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche Attuative, nonché ogni altra norma di legge in materia.-----

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte da me scritto su quattordici facciate di quattro fogli, il presente atto è stato pubblicato mediante lettura datane da me notaio, alle parti che lo approvano.-----

Firmato: _____

-----Giuseppe ARTESI - Notaio (impronta del sigillo).-----