

COMUNE DI VENEZIA
Direzione Centrale Programmazione e Controllo
Servizio Legge Speciale Contributi

Legge del 29 novembre 1984 n. 798 art. 11

CONVENZIONE O ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER I CONTRIBUTI AI PRIVATI

Articolo	Argomento	BANDO PERMANENTE 2004 e successivi
	Premessa	
1	Oggetto della convenzione.	
2	Durata della convenzione..	
3	Caratteristiche tecniche dell'intervento	
4	Unità immobiliare destinata ad uso diverso.	
5	Uso diverso da abitazione.	
6	Obblighi dei beneficiari.	
7	Trasferimento di proprietà.	
8	Scioglimento dagli obblighi.	
9	Violazione della convenzione.	
10	Uso residenziale: prelazione a favore di precedenti conduttori.	
11	Modalità di erogazione del contributo in conto interessi.	
12	Contributi in conto capitale: modalità di erogazione anticipazione e saldo.	
13	Affidamento dei lavori.	
14	Norme finali.	
15	Foro Convenzionale.	

Premesso:

- che il "soggetto convenzionato" ha ottenuto il provvedimento autorizzativo edilizio protocollo n. _____ del _____ per gli interventi nello stesso previsti sull'immobile più oltre descritto (da inserire solamente nell'ipotesi in cui sia stato emesso effettivamente);
- che il medesimo ha ottenuto l'ammissione alle provvidenze previste dalla Legge 29.11.1984 n. 798, con provvedimento dirigenziale n. _____ del _____, in seguito alla partecipazione al Bando n. ... e alla relativa collocazione in graduatoria al n. ..;
- che il "soggetto convenzionato" si dichiara disponibile a sottoscrivere la convenzione qui di seguito riportata, condividendo completamente il contenuto, le finalità e le modalità attuative.

Ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le sottoscritte parti convengono quanto segue:

Art. 1 – Oggetto della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto un immobile sito in Comune di Venezia, piano foglio mappale sub di proprietà del "soggetto convenzionato" e regola le modalità d'uso, di cessione, di trasferimento, di locazione dell'Unità Immobiliare stessa e i rapporti tra il Comune di Venezia e il "soggetto convenzionato".

La finalità della presente convenzione è quella di favorire, mediante l'erogazione dei contributi di cui alla Legge del 29 novembre 1984 n. 798 art. 11 l'uso abitativo dell'U.I. sopracitata alle condizioni di cui ai successivi articoli per salvaguardare le caratteristiche di residenzialità e/o di utilizzabilità del patrimonio immobiliare del Centro Storico veneziano e delle isole lagunari da parte dei cittadini residenti nel Comune di Venezia o che abbiano il loro luogo di lavoro stabile nel Centro Storico o nelle isole della Laguna.

Art. 2 – Durata della convenzione.

La presente convenzione ha efficacia dal momento della stipula e scadrà anni 15 dopo la verifica di conformità dei lavori.

Art. 3 – Caratteristiche tecniche dell'intervento

La ditta contraente si impegna a rispettare le prescrizioni relative alle caratteristiche dell'intervento così come definite nella domanda di contributo e nell'eventuale titolo abilitativo.

Il mancato rispetto delle prescrizioni esecutive degli interventi costituisce violazione della presente convenzione ai sensi dell'art. 9.

Art. 4 – Unità Immobiliare destinata ad uso abitativo.

- 1) Qualora l'U.I. sia destinata come abitazione principale il soggetto contraente si obbliga a destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge o di parenti in linea retta e collaterale o affini entro il secondo grado trasferendovi la residenza entro 12 mesi dalla verifica della conformità dei lavori eseguita dal tecnico incaricato dal Servizio Legge Speciale Contributi.
- 2) Qualora non si intenda adibire l'U.I. all'uso di cui al comma precedente, si dovrà locare l'U.I. a cittadini residenti nel Comune di Venezia o a coloro che vi abbiano il luogo di lavoro stabile da almeno due anni e che intendano trasferire la loro residenza, entro la data della verifica di conformità dei lavori, a condizioni di locazione di canone concordato che, recependo l'accordo territoriale sui canoni dei contratti di locazione ex lege 431/98, fissa l'applicazione del valore minimo della sub fascia due relativo alla zona omogenea in cui è situata l'unità edilizia beneficiaria, con un abbattimento di canone, distribuito sull'intera durata della convenzione (15 anni), del 30% del contributo ricevuto per un'agevolazione in Conto Capitale e del 30% dell'attualizzazione degli interessi per chi ha acceso un contributo in conto interessi.
- 3) Il contratto di locazione, che avrà durata minima di quattro anni, si intenderà tacitamente rinnovato alle sue scadenze in pendenza del rapporto di convenzione per eguale periodo. Il mancato rinnovo del contratto ad una scadenza è consentito solo in presenza di grave necessità abitativa per i soggetti di cui al 1° comma, sopravvenuta, rispetto alla data di presentazione della domanda purché i medesimi soggetti non abbiano la disponibilità di una U.I. idonea nel Centro Storico e nelle isole della laguna o qualora l'abbiano, si impegnino a locare la medesima alle condizioni di cui sopra assegnandola con priorità al precedente inquilino.
- 4) Nel caso in cui vi sia accesso al contributo, in virtù di un impegno a locare l'unità restaurata a cittadini residenti nel Comune di Venezia, l'erogazione del saldo del contributo avverrà a condizione che venga presentato un atto preliminare di locazione per l'Unità oggetto di contributo, fermo restando, pena le sanzioni di cui all'art. 9 della presente convenzione, l'obbligo di presentare copia originale o autentica del contratto definitivo d'affitto, debitamente registrato, entro 12 mesi dalla data di avvenuto pagamento del saldo del contributo pena la revoca del contributo. Il soggetto contraente è obbligato, inoltre, a presentare al Servizio Contributi Legge Speciale tutti i contratti di locazione, successivi al primo, che eventualmente andranno ad essere stipulati, entro due mesi dalla registrazione, pena le sanzioni dell'art. 9.

L'immobile oggetto di contributo non potrà rimanere vuoto per un periodo superiore a sei mesi, pena le sanzioni dell'art. 9.

Nel caso di documentate motivazioni potrà essere concessa una proroga dal Servizio Contributi Legge Speciale.

- 5) Nel caso in cui l'immobile oggetto di contributo risulti locato al momento della domanda la ditta contraente si impegna a rinegoziare il contratto precedentemente stipulato con il locatario ai sensi del punto 2 del presente articolo, pena le sanzioni di cui all'art. 9 entro due mesi dalla data di verifica della conformità dei lavori.

Ai fini della presente convenzione non è considerata locazione quella contratta con i soggetti di cui al comma 1° dell'art. 4. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di autorizzare l'uso proprio di un immobile destinato alla locazione, decorsi almeno cinque anni dalla della verifica di conformità dei lavori e in presenza di motivate ragioni del proprietario.

Ai citati contratti preliminari e definitivo di locazione dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale emerga il non vincolo di parentela e collateralità o affinità entro il 2° grado.

E' esclusa l'ipotesi di contratti di locazione di U.I. ammobiliate.

Art. 5– Uso diverso da abitazione.

Nel caso di Unità Immobiliare destinata ad uso diverso da abitazione, locata alla data della stipula della presente convenzione, la locazione prosegue fino alla scadenza naturale del contratto. Nel caso di rinuncia da parte del conduttore vale quanto disposto dal comma successivo.

Nel caso di U.I. destinata ad uso diverso da abitazione, non locata alla data della presente convenzione, la ditta contraente si impegna ad utilizzarla per sé o ad offrirla in locazione a conduttori esercenti un'attività produttiva nel Centro Storico, con priorità per quelli sottoposti a procedura di rilascio degli immobili.

A tale scopo la ditta si impegna a comunicare la disponibilità dei locali, il canone e la durata del contratto con lettera raccomandata da affiggersi per la durata di gg. 15 all'Albo Comunale.

Art. 6 – Obblighi dei beneficiari.

A) Obbligo di manutenzione.

E' fatto obbligo alla Ditta proprietaria di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile dopo il restauro per i seguenti lavori qualora si rendano necessari:

- tinteggiatura, pulitura esterna, rifacimento intonaci esterni;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- manutenzione, rifacimento degli elementi architettonici esterni quali inferriate, bancali, cornici, vetrine, finestre, tabelle, iscrizioni e camini.

Qualora il proprietario non provveda all'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria le stesse potranno essere eseguite direttamente dal Comune previa diffida a provvedere con recupero di tutte le spese ai sensi del R.D. 14.04.1919 n. 639.

B) Destinazione d'uso.

E' fatto obbligo ai proprietari di Unità Immobiliari non iscritte al N.C.E.U. di allegare alla presente convenzione una planimetria in scale 1:200 delle parti ad uso residenziale della predetta Unità Immobiliare e di procedere all'accatastamento.

Il cambio di destinazione d'uso dell'Unità Immobiliare costituisce violazione degli obblighi della presente convenzione.

Durante la vigenza della convenzione il Servizio Legge Speciale Contributi può autorizzare variazioni di consistenza.

C) Soci assegnatari di cooperativa.

Qualora la ditta contraente sia un socio assegnatario di cooperativa, essa non potrà liberarsi dagli obblighi contratti fintantoché non diventerà titolare del diritto reale sul bene.

Art. 7 – Trasferimento di proprietà.

Qualora la ditta proprietaria provveda a trasferire a qualsiasi titolo per atto tra vivi l'immobile entro quindici anni dalla verifica di conformità dei lavori, gli obblighi e i vincoli della presente convenzione sono trasferiti all'acquirente per il periodo residuo.

In caso di compravendita l'acquirente, anche se coniuge o parente in linea retta o collaterale in secondo grado o affine dell'originario beneficiario del contributo, deve essere residente nel Comune di Venezia o avere luogo di lavoro stabile da almeno due anni nel territorio comunale e deve possedere gli stessi requisiti ai fini della determinazione del punteggio della persona che in origine ha presentato la richiesta di contributo.

A tal fine sarà necessario, in ogni caso, richiedere al Servizio Contributi Legge Speciale un nulla osta alla vendita tramite apposita comunicazione in cui siano indicati tutti i dati del futuro avente causa.

Detto acquirente una volta effettuato il rogito dovrà chiedere il subentro consegnando al Servizio Legge Speciale Contributi copia dell'atto di compravendita congiuntamente ad una dichiarazione (allegata ad una fotocopia di un documento di identità e ad una marca da bollo) in cui venga dichiarata la destinazione d'uso dell'unità immobiliare e la titolarità (anche pro quota) o meno di altre unità residenziali nel Comune di Venezia.

In caso di violazione il Servizio Legge Speciale Contributi applicherà le sanzioni previste dalla Convenzione.

Qualora l'avente causa posseda gli stessi requisiti soggettivi e oggettivi dichiarati dal dante causa in occasione della richiesta del contributo, il subentro avviene senza pregiudizio sul finanziamento accordato.

Al di fuori dei casi sopra descritti il Comune di Venezia ha la facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione al prezzo indicato dedotto il contributo erogato.

Il Comune di Venezia potrà altresì riscattare l'immobile al prezzo indicato nell'atto di compravendita, dedotto sempre il contributo erogato, qualora questo sia diverso da quello comunicato ai sensi del comma precedente.

Art.8 – Scioglimento degli obblighi.

Qualora la ditta contraente intenda liberarsi dagli obblighi della presente convenzione deve restituire al Comune di Venezia in un'unica soluzione, entro trenta giorni dalla risposta dell'Amministrazione Comunale all'istanza della ditta, il contributo ricevuto maggiorato degli interessi sino ad allora maturati valutati al tasso legale corrispondendo, inoltre, al Comune di Venezia il 10% del contributo ricevuto se intende liberarsi entro i primi due anni di validità della presente convenzione a titolo di penale convenzionale aggiuntiva.

Qualora il beneficiario rinunci alla domanda di contributo dopo aver percepito l'anticipazione, prima della verifica di conformità dei lavori, dovrà rimborsare l'importo riscosso maggiorato degli interessi legali e una penale pari al 10% dell'importo dell'anticipazione.

Nulla è dovuto all'Amministrazione se lo scioglimento avviene prima della erogazione del contributo.

Art. 9 – Violazione della convenzione.

Qualora la ditta contraente non rispetti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo casi particolari accertati dall'ufficio, deve restituire al Comune di Venezia in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla (notifica) comunicazione mediante raccomandata A.R. della violazione accertata, il contributo ricevuto maggiorato del 30% nonché degli interessi maturati dalla data della comunicazione, valutati al tasso legale.

Art. 10 – Uso residenziale: prelazione a favore dei precedenti conduttori.

In caso di locazione dell'Unità Immobiliare utilizzata per residenza il cui contratto di locazione sia stato rescisso per effetto dei lavori di risanamento, la ditta proprietaria si impegna a

comunicare per iscritto al precedente conduttore le condizioni di locazione così come previste dall'art. 4 entro sessanta giorni dalla verifica di conformità dei lavori.

Nel caso di rifiuto, al quale è equiparato il silenzio protratto per oltre 15 giorni, del conduttore individuato dal precedente comma, la ditta contraente si impegna ad utilizzare l'Unità Immobiliare ai sensi del precedente articolo 4, escluso il 1° comma.

Art. 11 – Modalità di erogazione del contributo in conto interessi

Sulla base della convenzione stipulata il Comune di Venezia e l'Istituto di Credito Mutuante il contributo verrà erogato secondo le seguenti modalità:

- Il beneficiario dovrà presentare all'Istituto di Credito convenzionato con il Comune di Venezia domanda di finanziamento corredata dalla documentazione d'uso richiesta dall'Istituto stesso;
- L'Amministrazione Comunale, ricevuto l'avviso di avvenuta accensione del mutuo, comunicherà all'Istituto di Credito il provvedimento di determinazione provvisoria della spesa massima ammessa e la percentuale di abbattimento sugli interessi;
- L'Amministrazione Comunale, effettuato la verifica di conformità dei lavori, emetterà il provvedimento definitivo indicante l'importo massimo ammesso e la percentuale di abbattimento sugli interessi e richiederà contemporaneamente all'Istituto di Credito l'attualizzazione degli interessi a carico dell'Amministrazione stessa calcolati dalla data di accensione del mutuo o dalla data di approvazione definitiva della graduatoria qualora quest'ultima sia successiva all'accensione del mutuo.

Qualora il mutuatario chieda ed ottenga di estinguere il mutuo, o il contributo sia revocato, l'Istituto di Credito Mutuante dovrà restituire le somme ancora giacenti al momento della revoca, ed il mutuatario dovrà restituire il contributo indebitamente usufruito con le modalità previste all'art. 8.

La durata del mutuo concesso non dovrà superare i quindici anni.

Art. 12 – Contributi in conto capitale: modalità di erogazione di anticipazione e saldo

Le modalità per ottenere l'anticipazione pari al 50% (cinquanta) dell'importo impegnato, ricavato dall'esame del computo metrico preventivo, sono le seguenti:

- A) domanda in carta semplice di richiesta di anticipo con eventuali estremi bancari per l'accredito in conto corrente debitamente firmata dai richiedenti;
- B) una polizza fidejussoria, assicurativa o bancaria, cointestata a tutti i beneficiari richiedenti l'anticipo, a favore del Comune di Venezia fino all'erogazione del saldo finale in cui tra l'altro dovranno essere fissati i termini per l'inizio lavori.

Il saldo del contributo sarà erogato sulla base dell'importo delle opere effettivamente realizzate e certificate dalla verifica di conformità dei lavori.

Art. 13 – Affidamento dei lavori

La ditta contraente si impegna ad affidare l'esecuzione degli interventi a ditte iscritte alla Camera di Commercio Industria e Artigianato o in possesso di Attestazione SOA qualora richiesta dalla legislazione vigente.

L'Attestazione SOA non è richiesta per importo lavori inferiore a € 150.000,00.

In alternativa, dovrà essere prodotta un'autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante:

- la relativa iscrizione e posizione presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato riportante la dicitura fallimentare e antimafia;
- la regolarità contributiva rilasciata da INPS, INAIL e Cassa Edile;
- l'eventuale avvenuta predisposizione del Piano Operativo di Sicurezza (POS), ai sensi del D. Lgs. 494/96 così come modificato dal D. Lgs. 528/99;
- il possesso di un'adeguata idoneità tecnica: l'importo dei lavori eseguiti direttamente nel quinquennio antecedente la data di richiesta dell'offerta (preventivo scritto) non deve essere inferiore all'importo della/e tipologia/e di intervento per il quale l'impresa si propone;

- il possesso di un adeguato organico: il costo complessivo sostenuto per il personale dipendente non deve risultare inferiore al 15% dell'importo dei lavori eseguiti nel quinquennio antecedente la data di richiesta dell'offerta (preventivo scritto);
- il possesso di un'adeguata attrezzatura tecnica.

Per l'esecuzione di lavori di importo superiore a € 150.000,00 e fino a € 1.000.000,00, dovrà essere prodotta attestazione S.O.A. per la categoria di pertinenza e la classifica di importo idonea; in alternativa a questa, oltre alla certificazione attestante i requisiti sopra elencati, dovrà essere prodotta un'autocertificazione aggiuntiva, ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante il possesso di un'adeguata capacità economica e finanziaria intesa come:

- idoneo volume di affari complessivo relativo all'ultimo quinquennio documentabile almeno pari a 5 volte l'importo dell'intervento;
- idonee referenze bancarie.

Per l'esecuzione di lavori di importo superiore a € 1.000.000,00, si dovrà procedere mediante appalto pubblico ai sensi dell'art. 2 della legge n. 109 dell'11.02.1994

Eventuali interventi in subappalto dovranno essere eseguiti da imprese in possesso dei sopracitati requisiti e dovranno essere comunicati all'Ufficio competente.

Alla richiesta di saldo del contributo sia in conto capitale che in conto interessi dovranno essere allegati le dichiarazioni liberatorie degli uffici della Cassa Edile competente pena la decadenza della domanda di contributo.

Art. 14 – Norme finali

La presente convenzione verrà trascritta a cura del notaio rogante.

Per tutto il periodo di validità della convenzione l'Amministrazione Comunale si riserva di eseguire tutti i sopralluoghi e controlli, necessari a verificare il rispetto di quanto previsto dalla convenzione stessa, a tal fine il proprietario si impegna a garantire l'accessibilità ai funzionari incaricati nell'U.I. e a presentare su richiesta tutta la documentazione che verrà ritenuta utile per l'attività di controllo.

Ogni patto contrario alla presente convenzione è nullo quale ne sia il contenuto apparente.

Una volta restituite le somme dovute in caso di violazione (art. 9) o in applicazione dell'art. 8 la presente convenzione è da intendersi decaduta e priva di ogni effetto.

Il soggetto contraente avrà comunque l'onere di richiedere, a sue spese, che l'Amministrazione rilasci un documento in forma autentica atto ad annotare a margine la cancellazione della trascrizione dipendente dalla presente.

Art. 15 - Foro Convenzionale.

Nel caso di controversie nascenti dall'applicazione della presente convenzione il foro competente è esclusivamente quello di Venezia.

Firma del soggetto obbligato

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile vengono espressamente accettati e sottoscritti gli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Firma del soggetto obbligato