



C O N V E N Z I O N E - T I P O

PER LA CONCESSIONE, IN FAVORE DEGLI OPERATORI – IMPRESE DI COSTRUZIONE E LORO CONSORZI, COOPERATIVE DI ABITAZIONE E LORO CONSORZI, FONDAZIONI ONLUS STATUTARIAMENTE DEDICATE A CONTRASTARE IL DISAGIO ABITATIVO – DI CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO SU MUTUI, PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DA CEDERE IN PROPRIETA' A PREZZO CONVENZIONATO

(punto 8.2.5, secondo capoverso, del “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009”, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 72 – prot. n. 12953 – del 28 ottobre 2008).

Con la presente scrittura privata tra:

La REGIONE VENETO, rappresentata dal Signor ....., nella sua qualità di ....., in prosieguo denominata «*Regione*»

e

l’ISTITUTO di CREDITO ....., con sede in....., via....., rappresentata dal Signor ....., in prosieguo denominato «*Banca*»

p r e m e s s o   c h e

- il Programma Regionale per l’Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 72 – prot. n. 12953 – del 28 ottobre 2008, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 97 del 25 novembre 2008, stanZIA complessivamente euro 58.305.181,36 (cinquantottomilionitrecentocinquemilacentottantuno virgola trentasei), somma alla quale si aggiungono i proventi derivati dai rientri e dalle economie di cui alle lettere a), b) e c) del punto 5. del predetto Programma, come contributi a fondo perduto su mutui per l’acquisto della prima casa nell’ambito di interventi realizzati da Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative di Abitazione e loro Consorzi e Fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo;
- lo stesso Programma Regionale per l’Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009, determina i richiamati contributi nella misura unitaria massima di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) ad alloggio, per un obiettivo fisico atteso di almeno 2.333 (duemilatrecentotrentatre) alloggi sostenuti da mutuo agevolato;
- la Banca sottoscrittrice si rende disponibile all’erogazione di mutui alle condizioni della presente convenzione per un ammontare complessivo di euro .....
- ai fini della presente Convenzione, con «*operatori*» si intendono le Imprese di Costruzione e loro Consorzi, le Cooperative di Abitazione e loro Consorzi e le Fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo, prescelti dalla Regione in seguito ad appositi bandi;
- ai fini della presente Convenzione, con «*beneficiario*» si intende il proprietario della prima casa acquisita a valere su un mutuo agevolato dal contributo regionale;

- ai fini della presente Convenzione, con «*benefici*» si intendono i contributi regionali a fondo perduto concessi per la riduzione degli interessi sulle rate di ammortamento nei primi 15 anni;
- la Banca, nell'ambito delle disponibilità sopra evidenziate, si impegna a concedere mutui edilizi ai sensi del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385, ed eventuali modifiche ed integrazioni, a tasso fisso o variabile, usufruenti dei sopraindicati contributi regionali;
- la Regione si obbliga ad accantonare un importo pari al 5% (cinque per cento) delle somme dianzi evidenziate, a valere come titolo di garanzia contro il rischio d'insolvenza del mutuatario, limitatamente alla quota di mutuo prestata dalla Banca oltre all'80% (ottanta per cento) del valore dell'immobile;
- la Banca e la Regione intendono regolare con apposita convenzione il rapporto funzionale tra concessione di pubblici contributi e erogazione di mutui agevolati;

tutto ciò premesso e confermato come parte integrante e sostanziale del presente atto  
convengono e stipulano quanto segue:

#### *Articolo 1*

1. La Banca si impegna a concedere mutui per l'acquisto di prima casa nell'ambito di interventi di costruzione e complessi edilizi, aventi le caratteristiche di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 ed al punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 – prot. n. 12953, alle condizioni previste dalla presente Convenzione.
2. Resta inteso che la Banca si riserva la facoltà di non accogliere le domande, di differire la stipulazione dei contratti di mutuo o di non darvi luogo, qualora non siano soddisfatti i necessari requisiti creditizi o risultino impedimenti, tecnici o legali, tali da rendere l'operazione non procedibile. Di tali condizioni ostative la Banca dovrà dare immediata e motivata comunicazione alla Regione.
3. La valutazione degli immobili cauzionali verrà effettuata in riferimento ai valori stabiliti nella Convenzione stipulata ai sensi della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42, tra Comune e operatore.

#### *Articolo 2*

1. I mutui di cui alla presente Convenzione, oggetto d'accollo da parte dei beneficiari, in possesso dei requisiti soggettivi previsti nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009, indicati dagli stessi operatori per i programmi prescelti dalla Regione a seguito di apposi bandi, saranno soggetti a previa verifica della sussistenza dei requisiti relativi al merito creditizio.
2. A tal fine farà fede la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'elenco degli operatori prescelti dalla Regione e dei relativi programmi, con l'indicazione della localizzazione, la quantificazione dei contributi impegnati e del numero degli alloggi fruanti di mutuo agevolato.
3. La Banca scelta dall'operatore provvederà alla propria istruttoria ed alla conseguente deliberazione dell'operazione finanziaria (concessione di mutuo cantiere) entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della documentazione di cui all'allegato A1, parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, dandone comunicazione alla Regione.
4. Le operazioni di sottoscrizione dell'atto condizionato di mutuo, dell'atto definitivo di mutuo e del frazionamento dovranno essere svolte con particolare sollecitudine.

**Articolo 3**

1. I mutui destinati a finanziare i singoli lotti, derivanti dal frazionamento del mutuo cantiere e destinati all'accollo da parte dei beneficiari, avranno rate mensili d'ammortamento e potranno essere regolati a tasso fisso o a tasso variabile, con il seguente trattamento:

- a) a tasso fisso: il tasso sarà quello relativo all'IRS lettera di pari durata del mutuo, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese immediatamente precedente la data di stipula dell'atto predetto, maggiorato dei seguenti spread di riferimento, salva l'applicazione da parte delle banche di trattamenti più favorevoli:
- da punti 0,8% a 1,00% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento di 15 anni;
  - da punti 1,0% a 1,2% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento superiore a 15 anni e fino a 20 anni;
  - da punti 1,3% a 1,5% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento superiore a 20 anni e fino a 25 anni;
  - da punti 1,6% a 1,8% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento superiore a 25 anni e fino a 40 anni;
- b) a tasso variabile: a tasso iniziale non superiore a EURIBOR 1 (uno) mese o 3 (tre) mesi, 365 (trecentosessantacinque) giorni, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula dell'atto definitivo di mutuo, maggiorato, con incombenza di rilevazione mensile e conseguente ricalcolo dei tassi d'interesse dei mutui:
- Da punti 0,8% a 1,00% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento di 15 anni;
  - Da punti 1,0% a 1,2% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento superiore a 15 anni e fino a 20 anni;
  - Da punti 1,3% a 1,5% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento superiore a 20 anni e fino a 25 anni;
  - Da punti 1,6% a 1,8% in ragione di anno, per i mutui con ammortamento superiore a 25 anni e fino a 40 anni;

2. La durata dei mutui potrà essere determinata, su richiesta del beneficiario, in anni da 15 (quindici) a 40 (quaranta) o nella minor durata massima prevista nei cataloghi prodotti della banca convenzionata presso cui il beneficiario richiama il mutuo. Resta inteso che il contributo regionale massimo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero) sarà utilizzato per la riduzione degli interessi sulle rate nei primi quindici anni del periodo di ammortamento, decorrenti dalla data di stipula dell'atto di erogazione e quietanza al saldo di cui al successivo articolo 5, comma 1;

3. Decorso il termine dei quindici anni, a richiesta del beneficiario e subordinatamente al suo accoglimento da parte della Banca, potrà essere, senza costi, rinegoziata con la Banca la durata dell'ammortamento del capitale residuo, secondo le modalità in uso presso gli istituti mutuanti. L'età dei mutuatari alla scadenza del mutuo rinegoziato non potrà comunque superare i 75 (settantacinque) anni.

4. Per i mutui cantiere, le spese di istruttoria tecnico/legale, ivi comprese quelle di perizia, beneficeranno delle migliori condizioni previste dalla Banca per le operazioni della specie. Saranno a carico degli operatori le spese notarili e gli oneri fiscali ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni ed integrazioni, unitamente ai relativi costi.

**Articolo 4**

1. Sulla base della deliberazione della Banca, la Regione provvederà ad emanare il decreto di concessione del contributo, ferma restando la possibilità per la Banca di stipulare il Contratto condizionato di mutuo con l'operatore anche nelle more dell'approvazione di detto decreto, previa acquisizione della Comunicazione di inizio dei lavori del programma finanziato, debitamente timbrata dal Comune. Copia autentica del Contratto condizionato di mutuo verrà trasmessa dalla Banca alla Regione.

2. La Banca e l'operatore potranno convenire l'erogazione di somme in conto del mutuo concesso, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e dei costi sostenuti.

Di norma, entro novanta giorni dalla fine lavori, dovrà aver luogo la stipula dell'Atto di erogazione e quietanza a saldo del mutuo, con frazionamento in quote dello stesso e della relativa ipoteca.

Copia autentica dell'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento del mutuo, unitamente alla richiesta di erogazione del contributo e del Quadro Tecnico Economico (QTE) finale, vistato dall'organo competente, verrà trasmessa dalla Banca alla Regione. La nota di trasmissione di tale documentazione sarà anche inviata, per conoscenza, dalla Banca all'operatore.

3. Nel caso in cui l'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento del mutuo risulti stipulato per un numero di alloggi inferiore a quelli ammessi a finanziamento, il contributo riconosciuto sarà proporzionalmente ridotto.

#### Articolo 5

1. La Regione eroga direttamente alla Banca il contributo massimo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) per alloggio a seguito dell'avvenuta stipulazione dell'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento del mutuo.

2. Con la stipula dell'Atto di compravendita/assegnazione definitiva dell'alloggio, il mutuo sarà oggetto di accollo in capo al beneficiario, sulla base della documentazione che ne attesti il possesso dei requisiti soggettivi previsti nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009.

3. Qualora entro i diciotto mesi successivi all'ultimazione dei lavori uno o più alloggi non siano stati oggetto di accollo di mutuo, il contributo regionale massimo di € 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) concesso per ciascuno di quegli alloggi sarà revocato, salvo diversa determinazione regionale. In tal caso, il residuo valore attuale in giacenza dovrà essere restituito dalla Banca alla Regione, fermo restando l'obbligo per gli operatori o i beneficiari di rimborsare alla Regione, per il tramite della Banca, le quote contributive già liquidate dalla Banca, al loro valore nominale maggiorato degli interessi legali tempo per tempo vigenti.

4. I mutui cantiere concessi agli operatori avranno rateizzazione semestrale con scadenze al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno. L'ammortamento delle quote frazionate, invece, avrà inizio a decorrere al massimo dal primo giorno del secondo mese successivo a quello in cui è intervenuta la stipula dell'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento del mutuo, con rateizzazione mensile.

5. Ad ogni ultimo giorno del mese ovvero ad ogni primo giorno del mese successivo il beneficiario corrisponderà alla Banca una rata di ammortamento calcolata secondo le modalità che saranno convenute nel contratto di mutuo, in relazione a quanto previsto al precedente articolo 3.

#### Articolo 6

1. Il contributo regionale massimo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero ero) per alloggio, attualizzato ai sensi del successivo articolo 7, sarà ripartito nei primi quindici anni d'ammortamento decorrenti dalla data di stipula dell'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento di mutuo, per la riduzione degli interessi della rata di ammortamento.

2. Il contributo regionale, attualizzato, è destinato alla copertura della sola quota di interessi del mutuo per i primi quindici anni di ammortamento.

Il contributo è conteggiato al tasso in vigore alla data di stipula dell'atto di cui al precedente comma 1, con riferimento alle operazioni stipulate sia a tasso fisso sia a tasso variabile.

**Articolo 7**

1. Il tasso di attualizzazione, nel caso di mutui a tasso fisso, sarà quello risultante al momento della stipulazione dell'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento del mutuo e non potrà essere superiore a IRS (lettera) relativo alla durata del mutuo, rilevato il quart'ultimo giorno del mese precedente la data di stipula dello stesso atto definitivo e di frazionamento.
2. Il tasso di attualizzazione, nel caso di mutui a tasso variabile, è pari all'EURIBOR 1 (uno) mese, 365 (trecentosessantacinque) giorni, definitivamente rilevato il quart'ultimo giorno del mese precedente la data di stipula dello stesso atto definitivo e di frazionamento.

**Articolo 8**

Entro il termine di sessanta giorni dalla data di stipula del contratto di compravendita/assegnazione definitiva dell'alloggio, il beneficiario deve notificare alla Regione e trasmettere alla Banca, a mezzo raccomandata, copia autentica dell'atto medesimo, peraltro contenente l'accollo della quota di mutuo, unitamente alla certificazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi previsti nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009.

**Articolo 9**

1. L'estinzione totale anticipata del mutuo comporta la decadenza dai benefici concessi a partire dalla mensilità in cui viene estinto il mutuo. In tal caso la Banca provvederà a restituire alla Regione il valore attuale residuo, al tasso di cui all'articolo 7, dei benefici non ancora riconosciuti alla parte mutuataria.
2. Quanto sopra si applica proporzionalmente anche nel caso di estinzione parziale del mutuo.
3. E' fatto obbligo alla Banca di comunicare alla Regione l'eventuale inizio di propria procedura esecutiva, entro quarantacinque giorni dall'avvio della stessa, per le eventuali determinazioni regionali.

**Articolo 10**

1. Nei casi di subentro nel contratto di mutuo, i benefici sono mantenuti a condizione che il subentrante sia in possesso, al momento del subentro, delle condizioni previste per il caso di specie dalla vigente normativa nonché dei requisiti soggettivi previsti nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 o da successivi provvedimenti di adeguamento.
2. È in ogni caso consentita, nei termini di legge, l'alienazione dell'alloggio anche con subentro nel contratto di mutuo. È fatto obbligo per il nuovo acquirente il rispetto di quanto previsto al precedente articolo 8.
3. Nel caso in cui il subentrante non sia in possesso dei predetti requisiti soggettivi, la Banca provvederà a restituire alla Regione il valore attuale residuo al tasso di cui all'articolo 7, dei benefici non dovuti, nei termini e con le modalità previsti nel precedente articolo 5, comma 3;

**Articolo 11**

1. I mutui di cui alla presente Convenzione sono assistiti dalla garanzia a prima richiesta, incondizionata e irrevocabile, prestata dalla Regione a valere sull'apposito accantonamento a cui si è obbligata in premesse per il rimborso integrale del capitale, degli interessi e degli oneri accessori, in caso di insolvenza del mutuatario, limitatamente alla quota di mutuo prestata dalla Banca oltre all'80% (ottanta per cento) del valore dell'immobile, determinato ai sensi del precedente articolo 1, comma 3.

2. Tale garanzia si intenderà rilasciata e vincolante per la Regione per ciascuna operazione di finanziamento di cui al precedente comma, senza necessità di ulteriori formalità, a partire dal momento dell'emissione del decreto regionale di concessione provvisoria del contributo.

3. La garanzia regionale di cui al presente articolo assume valore di garanzia aggiuntiva per le quote di mutuo per le quali la banca, in sede di frazionamento, abbia acconsentito un ammontare superiore all'80% (ottanta per cento) del valore dell'immobile e limitatamente alla parte eccedente fino al 100% (cento per cento) del valore dell'immobile.

#### Articolo 12

1. La Banca e la Regione Veneto – Direzione Edilizia Abitativa - concorderanno modalità e forme che assicurino il flusso di informazioni nascenti dalla presente Convenzione.

#### Articolo 13

1. La presente Convenzione ha validità di un anno a partire dalla data odierna e, salvo disdetta, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento di una delle parti almeno tre mesi prima della scadenza, sarà tacitamente rinnovata di anno in anno.

Allegato alla Convenzione**DOCUMENTAZIONE MINIMA RICHIESTA AGLI OPERATORI PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI  
ALLE CONDIZIONI DELLA PRESENTE CONVENZIONE**Per l'aspetto legale-Amministrativo:

1. comunicazione della Regione alla Banca di ammissione dell'operatore al finanziamento;
2. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. (per i soggetti obbligati);
3. atto costitutivo, statuto in vigore e certificato di iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione, per le cooperative; dichiarazione della Cassa Edile di regolarità contributiva per le imprese; certificato di iscrizione all'anagrafe unica nonché statuto dove si evinca lo scopo sociale volto a contrastare il disagio abitativo per le fondazioni ONLUS;
4. copia dei bilanci approvati per gli ultimi tre anni.

Per l'aspetto tecnico:

## Nuova Costruzione

- a) progetto approvato munito del visto dell'organo regionale attestante la sussistenza dei requisiti oggettivi per fruire del contributo regionale, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2002, n.897;
- b) relazione tecnico-economica (QTE) e sulle caratteristiche costruttive vistata dall'Organo Regionale;
- c) copia autentica dell'atto di proprietà dell'area ovvero copia autentica dell'atto pubblico di cessione e convenzione ai sensi dell'articolo 35, co.11, della Legge 865/71 ovvero convenzione per la cessione di aree in diritto di superficie e relativa nota di trascrizione, o atto di titolarità che consenta il rilascio di permesso di costruire;
- d) convenzione o atto d'obbligo stipulati con il Comune ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (solo per il caso di area fuori dalle procedure di cui all'art.35);
- e) permesso di costruire;
- f) certificato comunale di inizio lavori;
- g) estratto autentico di mappa N.C.T. con confini numerici;
- h) certificato di attuale intestazione N.C.T.;
- i) copia eventuali tipi di frazionamento con relativa dimostrazione.

## Recupero

- a) copia autentica dell'atto di proprietà e relativa nota trascrizione o di altro titolo e relativa nota di trascrizione;
- b) copia autentica dell'atto di acquisto in diritto di superficie o di altro titolo e relativa nota di trascrizione;
- c) progetto approvato munito del visto dell'organo regionale attestante la sussistenza dei requisiti oggettivi per fruire del contributo regionale, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 12 aprile 2002, n.897;
- d) relazione tecnico-economica e sulle caratteristiche costruttive (QTE) vistata dall'organo regionale;

- e) permesso di costruire;
- f) certificato comunale di inizio lavori;
- g) convenzione ai sensi dell'articolo 8 della Legge 1977 n. 10 ovvero atto d'obbligo unilaterale;
- h) estratto indicativo di mappa N.C.E.U. con confini numerici;
- i) estratto autentico di mappa N.C.T. confini numerici;
- j) planimetrie catastali dell'immobile con estremi di registrazione.