



CONVENZIONE

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, come riformato ed integrato ai sensi dell’art 21 della legge regionale 6 aprile 2012, n. 13).

Con la presente scrittura privata tra:

La REGIONE DEL 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»

pre 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, stanziando contributi a fondo perduto in conto interesse su mutui per la realizzazione, da parte di Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative di Abitazione e loro Consorzi e Fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo, di alloggi da destinare alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato;
- 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;
- ai sensi dell’art. 21 della legge regionale 6 aprile 2012 n. 13 “Legge finanziaria regionale per l’esercizio 2012“, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge stessa, i sopra citati contributi a fondo perduto in conto interessi sono trasformati in contributi a fondo perduto in conto abbattimento del capitale mutuato;
- La Giunta regionale, con deliberazione n. del, ha provveduto a disciplinare le modalità operative e le procedure di erogazione di tali contributi, approvando altresì lo schema tipo di Convenzione da stipularsi tra Istituti di Credito e la Regione del Veneto;
- 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 a seguito di appositi bandi;
- ai fini della presente Convenzione, con «beneficiario» si intende l’acquirente/assegnatario della prima casa realizzata da uno degli operatori sopra illustrati, che beneficia del mutuo assistito dal contributo regionale;
- ai fini della presente Convenzione, con «benefici» si intendono i contributi regionali a fondo perduto concessi ai fini dell’abbattimento dell’ammontare del capitale mutuato;
- la Banca 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 Banca e la Regione del Veneto intendono disciplinare 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 edilizi per la realizzazione di interventi di costruzione e di 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, come modificato dall'art. 21 della legge regionale 6 aprile 2012, n. 13, a tasso fisso o variabile, alle condizioni correnti di mercato.
2. 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, saranno soggetti a previa verifica della sussistenza dei requisiti relativi al merito creditizio.
3. Resta inteso che la Banca si riserva, a proprio insindacabile giudizio e dandone immediata comunicazione alla Regione, la facoltà di non accogliere le domande di mutuo presentate dagli operatori, 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.
4. La valutazione degli immobili cauzionali finiti verrà effettuata in riferimento ai valori stabiliti nella Convenzione stipulata ai sensi della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42, tra Comune e operatore e comunque ad un valore non superiore a quello di mercato.

Articolo 2

1. La Banca scelta dall'operatore provvederà alla propria istruttoria ed alla conseguente deliberazione dell'operazione finanziaria (concessione di mutuo cantiere) di norma 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.
2. 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 alloggi, derivanti dal frazionamento del mutuo cantiere e destinati all'accollo da parte dei beneficiari, potranno avere, a seconda delle modalità operative vigenti presso le banche, rate mensili, trimestrali o semestrali 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 degli spread di riferimento applicati dalla banca;
 - b) a tasso variabile: tasso iniziale pari a EURIBOR 1 (uno) mese, 3 (tre) mesi o 6 (sei) mesi, a seconda delle modalità operative vigenti presso le banche, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula dell'atto definitivo di mutuo, maggiorato degli spread di riferimento applicati dalla banca;
2. Per le spese di istruttoria tecnico/legale nonché di perizia, dei mutui cantiere, gli operatori beneficeranno delle migliori condizioni previste dalla Banca. Saranno a carico degli operatori stessi le relative spese notarili ed i relativi oneri fiscali ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni, unitamente ai relativi costi.
3. La durata dei mutui potrà essere determinata a seconda delle modalità operative vigenti presso le banche, su richiesta del beneficiario, fino ad un massimo di anni 40 (quaranta).
4. Il contributo regionale massimo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) per alloggio sarà utilizzato esclusivamente per la riduzione della quota di capitale mutuato in ammortamento, accollato all'acquirente/assegnatario dell'alloggio medesimo con la stipula del relativo atto di trasferimento della proprietà, con decorrenza dalla data della effettiva erogazione, da parte della Regione, del contributo stesso.
5. In ogni caso, il contributo di cui al precedente comma non potrà essere superiore al cinquanta per cento della quota di capitale mutuato in ammortamento, accollato all'acquirente/assegnatario dell'alloggio e pertanto lo stesso sarà

proporzionalmente ridotto nel caso di mutui accollati con importo inferiore ad euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero). Alla attuazione del presente comma provvede la Regione con l'assolvimento delle procedure previste dall'articolo 5, comma 1.

Articolo 4

1. Sulla base della deliberazione della Banca di cui all'articolo 2, comma 1, la Regione provvederà ad emanare il decreto di concessione provvisoria 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. La stipula dell'Atto di erogazione e quietanza a saldo del mutuo, con frazionamento in quote dello stesso e della relativa ipoteca, dovrà aver luogo, di norma, entro novanta giorni dalla fine lavori. La Banca deve inviare alla Regione copia autentica dell'Atto di erogazione, quietanza a saldo e frazionamento del mutuo; 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 provvede ad erogare, per il tramite della Banca e compatibilmente con la disponibilità di cassa dell'Amministrazione regionale medesima, il contributo regionale massimo a fondo perduto di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) per alloggio in conto abbattimento del capitale mutuato delle singole quote come risultanti dall'atto di erogazione a saldo e frazionamento, a seguito dell'avvenuta vendita/assegnazione dell'alloggio stesso nonché del conseguente accollo del mutuo e previa acquisizione del relativo atto notarile nonché dell'attestazione comunale concernente il possesso, in capo all'acquirente/assegnatario, dei requisiti soggettivi previsti dalla vigente normativa.
2. Al fine di finanziare stralci funzionali di intervento oggetto di contributo regionale, è facoltà dell'operatore, previo nulla osta da parte della Regione, stipulare diversi contratti di mutuo anche con più Banche, purché convenzionate con la Regione.
3. 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 dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009.
4. Qualora entro i termini previsti dalla Giunta Regionale con deliberazione, n. uno o più alloggi non siano stati oggetto di accollo di mutuo, la concessione provvisoria del contributo regionale massimo di euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) per alloggio, disposta per ciascuno di quegli alloggi invenduti, sarà revocata, salvo diversa determinazione regionale.

Articolo 6

1. L'estinzione anticipata, totale o in quota pari o superiore alla metà del debito residuo di mutuo, nei primi cinque anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto notarile di compravendita/assegnazione definitiva dell'alloggio, senza preventiva autorizzazione regionale, comporta la decadenza dai benefici concessi e la integrale restituzione, da parte del beneficiario alla Regione, del contributo in conto abbattimento del capitale mutuato erogato, maggiorato degli interessi legali decorrenti dalla data di erogazione e fino a quella della effettiva restituzione. In tal caso, la Banca provvederà a comunicare alla Regione l'avvenuta estinzione entro e non oltre trenta giorni dalla data di perfezionamento della procedura. Decorso il suddetto periodo quinquennale, è possibile procedere alla estinzione totale anticipata o prevalente del debito residuo di mutuo senza incorrere in situazioni sanzionatorie.
2. Le previsioni di cui al precedente comma 1 si applicano anche nei casi di subentro per intervenuta alienazione dell'alloggio nel primo quinquennio, debitamente autorizzata dal Comune, con riferimento, per la decorrenza, dalla data di stipula del primo atto di compravendita/assegnazione definitiva dell'alloggio.

Articolo 7

1. 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 ed azioni regionali.
2. La Banca e la Regione Veneto – Unità di Progetto Edilizia Abitativa - concorderanno modalità e forme che assicurino il flusso di informazioni nascenti dalla presente Convenzione,

Articolo 8

1. La presente Convenzione ha validità di anni uno 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.

DOCUMENTAZIONE MINIMA RICHIESTA AGLI OPERATORI PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI ALLE CONDIZIONI DELLA PRESENTE CONVENZIONEPer 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 dall'Amministrazione comunale;
- b) relazione tecnico-economica (QTE) e sulle caratteristiche costruttive vistata dal Comitato Tecnico di cui all'art 13 della LR n. 10/1995;
- 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) comunicazione di inizio lavori provvista del timbro di acquisizione da parte del Comune;
- 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 dall'Amministrazione comunale;
- d) relazione tecnico-economica e sulle caratteristiche costruttive (QTE) vistata dal Comitato Tecnico di cui all'art 13 della LR n. 10/1995;
- e) permesso di costruire;
- f) comunicazione di inizio lavori provvista del timbro di acquisizione da parte del Comune;
- 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.