

COMUNE DI VENEZIA
Direzione Programmazione e Controllo
Settore Programmazione e Controllo Opere Pubbliche e
Legge Speciale Venezia
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 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
	Premessa	
1	Oggetto della convenzione.	
2	Durata della convenzione..	
3	Caratteristiche tecniche dell'intervento	
4	Unità immobiliare destinata ad uso diverso.	
5	Obblighi dei beneficiari.	
6	Trasferimento di proprietà.	
7	Scioglimento dagli obblighi.	
8	Violazione della convenzione.	
9	Affidamento dei lavori.	
10	Norme finali.	
11	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", nel rispetto delle prescrizioni della normativa del bando per il quale ha presentato domanda di contributo, 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 dopo quindici (15) anni dalla verifica di conformità dei lavori.

Art. 3 – Caratteristiche tecniche dell'intervento

Il soggetto convenzionato 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, di affini entro il secondo grado trasferendovi la residenza 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 da almeno due anni o a coloro che vi abbiano il luogo di lavoro stabile da almeno due anni con l'obbligo di 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.
- 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'U.I. oggetto di contributo, fermo restando, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 8 della presente convenzione, l'obbligo di presentare copia originale o autenticata del contratto definitivo d'affitto, debitamente registrato, entro 12 mesi dalla data di avvenuto pagamento del saldo del contributo, salvo eventuale proroga debitamente motivate, pena la revoca del contributo. Il soggetto convenzionato 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. 8.

Nell'ipotesi di mancato rinnovo del contratto di locazione, per risoluzione spontanea da parte dell'inquilino o per decesso di quest'ultimo, il proprietario dell'U.I. entro 6 mesi dalla scadenza dell'ultimo contratto, pena l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 8, dovrà

presentare al Servizio Contributi Legge Speciale un contratto di locazione sottoscritto da un nuovo inquilino.

Nel caso di motivazioni debitamente documentate 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 il soggetto convenzionato 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 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 o aventi natura transitoria.

Art. 5 – Obblighi dei beneficiari.

A) Obbligo di manutenzione.

E' fatto obbligo al soggetto convenzionato di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'installazione oggetto del contributo, ascensore, piattaforma elevatrice o servo scala, nonché dell'immobile su cui insiste il predetto impianto segnatamente 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 soggetto convenzionato 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 Catasto Fabbricati di allegare alla presente convenzione una planimetria in scala 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, benché debitamente autorizzato dai competenti uffici comunali dell'edilizia privata.

L'unità immobiliare oggetto di contributo non potrà in nessun caso rimanere vuota (priva di iscrizione anagrafica) per un periodo superiore a 6 mesi.

Le unità immobiliari oggetto di contributo non potranno essere utilizzate/destinate come strutture ricettive e/o extralberghiere così come previsto dalla L.R. n. 33 del 4/11/2002 agli artt. 23 e 25.

C) Soci assegnatari di cooperativa.

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

Art. 6 – Trasferimento di proprietà.

Qualora, durante la vigenza della convenzione, il beneficiario del contributo costituisca diritti reali o trasferisca a qualsiasi titolo per atto tra vivi la proprietà dell'immobile in oggetto, gli obblighi e i vincoli della presente convenzione possono essere trasferiti all'avente causa per il periodo residuo purchè quest'ultimo possieda gli stessi requisiti oggettivi e soggettivi indicati dal beneficiario del contributo in sede di domanda.

All'uopo, prima della stipula dell'atto traslativo, dovrà essere presentata, al Servizio Contributi Legge Speciale, a cura del beneficiario del contributo apposita istanza in cui siano indicati tutti i dati del futuro acquirente onde consentire al Servizio di svolgere gli opportuni accertamenti. In caso di esito positivo il Comune rilascerà idoneo nulla-osta.

A completamento della pratica il nuovo acquirente è tenuto a formalizzare il proprio subentro trasmettendo al Servizio Contributi Legge Speciale una copia dell'atto traslativo del diritto reale debitamente registrato e trascritto unitamente ad una autodichiarazione in cui il subentrante dichiara la propria volontà di mantenere la destinazione d'uso originariamente dichiarata in sede di presentazione della domanda di contributo da parte del primo beneficiario.

Qualora la procedura sopra descritta non venga rispettata il Servizio Legge Speciale Contributi applicherà le sanzioni previste dalla Convenzione.

Al di fuori dei casi sopra descritti, in caso di vendita dell'immobile oggetto della presente convenzione è riconosciuto al Comune di Venezia il diritto di prelazione. Il proprietario è tenuto a comunicare al Comune di Venezia tutti gli elementi del contratto che intende concludere con l'eventuale terzo acquirente ed in particolare il prezzo pattuito. Il Comune avrà la facoltà di esercitare la prelazione alle medesime condizioni pattuite con il terzo entro sessanta giorni dal ricevimento della detta comunicazione al prezzo indicato, ma dedotto il contributo erogato in forza della presente Convenzione.

In caso di morte del beneficiario, l'erede o il legatario dell'immobile, per non incorrere nella decadenza, dovrà adibire l'alloggio oggetto di contributo per se o per i propri familiari entro il 2° grado, oppure darlo in locazione ad un canone convenzionato a cittadini residenti nel Comune di Venezia conformemente con la legislazione vigente.

Art.7 – Scioglimento degli obblighi.

Qualora il soggetto convenzionato 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 del soggetto, il contributo ricevuto maggiorato degli interessi sino ad allora maturati valutati al tasso legale di riferimento 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.

L'interessato potrà chiedere la rateizzazione per un periodo di due anni dell'importo da restituire riferito al solo contributo erogato; mentre interessi e penale, se dovuta, andranno versati subito in un'unica soluzione.

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

Art. 8 – Violazione della convenzione.

Qualora il soggetto convenzionato non rispetti gli obblighi assunti con la presente convenzione 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 di riferimento.

Art. 9 – Affidamento dei lavori

Il beneficiario del contributo 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.

La ditta esecutrice dei lavori dovrà produrre il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) valido per il periodo di esecuzione degli stessi nonché una 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. 9 aprile 2008 n° 81, D.Lgs. 3 agosto 2009 n. 106 e successive modifiche e integrazioni;
- 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 dovranno essere allegate le dichiarazioni liberatorie degli uffici della Cassa Edile competente pena la decadenza della domanda di contributo.

Art. 10 – 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. 11 - 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.

Firma del soggetto obbligato