

vista la legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 recante “Disposizioni in materia di politiche abitative” e le modificazioni introdotte con la legge regionale 21 luglio 2016 n. 13;

vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1679 in data 2 dicembre 2016 concernente l’approvazione delle disposizioni di carattere generale e procedurali per la concessione dei benefici di cui alla legge regionale 13 febbraio 2013 n. 3 (disposizioni in materia di politiche abitative). Revoca delle deliberazioni della Giunta regionale n. 656 e n. 657 del 16/05/2014;

vista la legge regionale 4 agosto 2017, n. 13 “Disposizioni collegate al secondo provvedimento di variazione al bilancio di previsione finanziario della Regione per il triennio 2017/2019” il cui Capo VI “Disposizioni in materia di edilizia residenziale” con l’articolo 8 “Disposizioni in materia di politiche abitative. Modificazioni alla legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3” ha introdotto modificazioni alla citata legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 e in particolare ha aggiunto il Capo IIIquater “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per interventi di recupero di edilizio privato” da disciplinare, come previsto dall’art. 86septies, con deliberazione della Giunta regionale;

evidenziato che le citate disposizioni introducono importanti novità in materia di concessione di mutui agevolati per gli immobili destinati ad abitazione tali da rendere necessario una rivisitazione e un coordinamento di tutte le disposizioni di carattere generale e procedimentale per la concessione dei benefici in oggetto;

richiamati in particolare i seguenti Capi del Titolo IV “Fondi di rotazione per la ripresa dell’industria edilizia”:

- Capo II “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione”;
- Capo III “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati”;
- Capo IIIbis “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il rifacimento del manto di copertura in lose di pietra”;
- Capo IIIter “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per l’anticipo delle detrazioni fiscali statali per interventi di recupero edilizio privato”;
- Capo IIIquater “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per interventi di recupero edilizio privato”;

ricordato che per tutte le disposizioni la Giunta regionale deve disciplinare tra l’altro:

- a) i requisiti soggettivi per accedere ai mutui;
- b) l’importo unitario massimo di ciascun mutuo;
- c) la misura del tasso da applicare e le sue eventuali modalità di variazione nel corso dell’ammortamento;
- d) il limite di durata per i diversi tipi di intervento nonché le modalità di erogazione e di ammortamento dei finanziamenti;
- e) le procedure per l’ammissione ai benefici e i tempi di attuazione degli interventi finanziati;
- f) le modalità di presentazione delle domande e la documentazione da allegare;
- g) le garanzie da concedere ai fini dell’erogazione, i vincoli cui sono assoggettati i beni oggetto del finanziamento e le eventuali sanzioni previste in caso di violazione dei predetti vincoli.;

ritenuto quindi necessario provvedere a definire, in appositi allegati al presente atto, tutte le disposizioni di carattere generale e procedurali relative alla concessione dei benefici di cui al titolo IV della l.r. 3/2013 Capi II, III, IIIbis, IIIter e IIIquater;

dato atto che per le disposizioni di cui al citato Capo II è previsto che la deliberazione della Giunta regionale sia adottata previo parere della Commissione consiliare competente;

visti gli allegati predisposti dai competenti uffici regionali come segue:

- Allegato A: Capo II “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione”;
- Allegato B: Capo III “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati”;
- Allegato C: Capo IIIbis “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il rifacimento del manto di copertura in lose di pietra”;
- Allegato D: Capo IIIter “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per l'anticipo delle detrazioni fiscali statali per interventi di recupero edilizio privato”;
- Allegato E Capo IIIquater “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per interventi di recupero edilizio privato”;

visto il parere favorevole della Commissione consiliare competente espresso in data 24 ottobre 2017, acquisita al protocollo regionale con il n. 14312/OP del 25 ottobre 2017, relativamente alle disposizioni per la concessione dei mutui agevolati a favore degli allegati di cui sopra;

preso atto che la copertura dei mutui è assicurata dalle disponibilità sul fondo di rotazione, di cui alla legge regionale 3/2013, presso FINAOSTA S.p.A.;

richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 1815 in data 30.12.2016 concernente l'approvazione del documento tecnico di accompagnamento al bilancio e del bilancio finanziario gestionale per il triennio 2017/2019 e delle connesse disposizioni applicative, come adeguato con DGR n. 534 in data 28.4.2017;

visto il parere favorevole di legittimità sulla proposta della presente deliberazione rilasciato dal Dirigente della struttura edilizia residenziale dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 23 luglio 2010, n. 22;

su proposta dell'Assessore alle opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, Mauro BACCEGA;

ad unanimità di voti favorevoli,

DELIBERA

1. di approvare le disposizioni di carattere generale e procedurali relative al Titolo IV “Fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia” della l.r. 3/2013, per le istanze presentate dal 1° novembre 2017 al 31 dicembre 2019, come riportate negli allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante:
 - Allegato A: Capo II “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione”;
 - Allegato B: Capo III “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati”;
 - Allegato C: Capo IIIbis “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il rifacimento del manto di copertura in lose di pietra”;
 - Allegato D: Capo IIIter “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per l'anticipo delle detrazioni fiscali statali per interventi di recupero edilizio privato”;
 - Allegato E Capo IIIquater “Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per interventi di recupero edilizio privato”;

2. di revocare la deliberazione di Giunta regionale 1679/2016;
3. di dare atto che la copertura dei suddetti mutui è assicurata dalle disponibilità esistenti sul fondo di rotazione, di cui alla legge regionale 3/2013, presso FINAOSTA S.p.A.;
4. di dare mandato per la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

§

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E PROCEDIMENTALE PER LA CONCESSIONE DEI BENEFICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE) AL TITOLO IV CAPO II

NOZIONI PRELIMINARI

1. (Nozione di tipologie di intervento)

Le tipologie d'intervento sono le seguenti:

- **Nuova costruzione:** si intende l'intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio mediante la costruzione di manufatti edilizi fuori terra e/o interrati.

- **Recupero e ampliamento del patrimonio edilizio:** a seconda delle opere di intervento eseguite si può identificare:

- **Recupero primario:** consiste nel recupero della funzionalità e della sicurezza dell'edificio. Interessa quindi il consolidamento statico di tutte le strutture portanti orizzontali e verticali, delle fondazioni, nonché il rifacimento delle scale, delle coperture, delle tramezzature interne, degli intonaci, degli impianti (idro-termosanitario ed elettrico ecc...) compresi gli allacciamenti, dei pavimenti ivi compresi i sottofondi, degli infissi interni ed esterni, dei rivestimenti, e quant'altro necessario per rendere abitabile il fabbricato.

- **Recupero secondario:** consiste nel recupero della totale agibilità e funzionalità della singola unità abitativa. Tale recupero riguarda l'intera superficie dell'unità abitativa. Sono quindi comprese le opere quali variazione tramezzature interne e rifacimento di intonaci, di tutti gli impianti (idro-termo-sanitario ed elettrico ecc...) compresi gli allacciamenti, dei pavimenti ivi compresi i sottofondi, degli infissi interni ed esterni, dei rivestimenti, nonché il recupero di parti strutturali dell'edificio.

- **Recupero interno:** si intende un insieme sistematico di opere eseguite all'interno dell'alloggio quali variazione di tramezzature interne e rifacimento di: intonaci; tutti gli impianti (idrico, termico, sanitario ed elettrico ecc...); i pavimenti e gli infissi.

Le tipologie di intervento di cui sopra vengono adottate esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente provvedimento, e, in ogni caso, indipendentemente dalla terminologia indicata nel titolo abilitativo edilizio rilasciata dai competenti enti territoriali ai soggetti attuatori.

2. (Nozione di tipologia di superficie)

Ai fini dell'individuazione delle superfici da utilizzare per il calcolo degli importi massimi finanziabili valgono le seguenti definizioni:

- **Superficie residenziale (SR) o utile abitabile (SU):** si intende quella interna all'abitazione, computata al netto delle murature perimetrali, delle tramezzature interne, dei vani scala misurati in proiezione orizzontale, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, con esclusione di tutti gli altri locali accessori non utilizzabili come residenziali o non aventi caratteristiche di abitabilità;

- **Superficie non residenziale (SNR):** si intende quella risultante dalla somma delle superfici dei locali accessori all'alloggio quali: autorimesse, posti auto coperti, cantine, soffitte, soppalchi, solai, locali pluriuso (taverna, lavanderia, locale deposito, ecc..), i beni comuni condominiali e i locali tecnici (vani scale e/o scala interna nella sua proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini ecc..), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

3. (Determinazione della superficie complessiva)

La superficie complessiva (SC) da utilizzare ai fini della determinazione dell'importo massimo finanziabile è così calcolata:

- **ai fini del mutuo concesso ai sensi del Titolo IV, Capo II (1° casa):**

somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie non residenziale (SNR):

$$SC = SU + 60\% * SNR$$

Per i mutui concessi ai sensi del Capo II art. 72 della l.r. 3/2013, relativamente ai destinatari di cui all'articolo 73 comma 1 lett.a) (persone fisiche) per la determinazione della superficie complessiva, la superficie non residenziale che non concorre al calcolo della spesa complessiva sono i locali in sottotetto o soffitta o soppalchi con altezza media inferiore a 1,60, i beni comuni condominiali non censibili (per interventi con più di una unità immobiliare), i locali tecnici quali vani scale e/o scale interne nella loro proiezione orizzontale, centrale termica, locali tecnici e intercapedini anche ispezionabili.

Per i mutui concessi ai sensi del Capo II art. 72 della l.r. 3/2013, relativamente ai destinatari di cui all'articolo 73 comma 1 lett.b) (cooperative edilizie), per la determinazione della superficie complessiva, la

superficie non residenziale che non concorre al calcolo della spesa complessiva sono i locali in sottotetto o soppalchi con altezza media inferiore a 1,60, i beni comuni condominiali, i locali tecnici quali vani scale e/o scale interne nella loro proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini anche ispezionabili.

4. (Determinazione massimali di costo)

Il costo massimo dell'intervento è determinato dal prodotto tra la superficie complessiva (SC), calcolata secondo quanto previsto ai precedenti articoli e i parametri edilizi, determinati con deliberazione della Giunta regionale.

5. (Determinazione della superficie utile residenziale e non residenziale)

Al fine di individuare l'esatta superficie utile residenziale e non residenziale, da conteggiare per la determinazione della spesa complessiva e l'importo di mutuo ammissibile, nel caso di interventi eseguiti in comproprietà con altre persone, al momento della presentazione della domanda dovrà essere consegnata una tavola di predizione che identifica esattamente l'intervento oggetto di mutuo e i beni comuni condominiali.

PERSONE FISICHE

6. (Finalità ed oggetto)

6.1. Ai sensi del Titolo IV, Capo II della legge regionale 13 febbraio 2013 n.3 e successive modificazioni (Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione), la presente deliberazione della Giunta regionale disciplina i requisiti per l'accesso e le modalità per la concessione, a favore di persone fisiche (art. 73 comma 1 lettera a), di mutui ad interesse agevolato per interventi nel settore dell'edilizia residenziale, finalizzati all'acquisto, alla costruzione e al recupero, con eventuale ampliamento, di immobili da adibire a prima abitazione del richiedente e del suo nucleo familiare.

7. (Nucleo familiare)

7.1. Il nucleo familiare del richiedente si intende costituito da tutti i soggetti, anche non legati da vincoli di coniugio, affinità o parentela di primo grado, che alla data di presentazione della domanda di mutuo, compongono la famiglia anagrafica, come definita dall'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente), in tal caso il coniuge del richiedente, non separato legalmente, è ricompreso nel nucleo familiare.

8. (Limiti massimi di spesa finanziabile e modalità di determinazione)

8.1. I mutui per l'acquisto, la nuova costruzione e il recupero possono essere concessi nella misura massima di euro 180.000.

8.2. Fermo restando quanto disposto al punto 8.1., l'importo dei mutui non può essere superiore:

a) nel caso di acquisto, al prezzo di acquisto e al valore dell'immobile accertato con apposita perizia di stima redatta dalla competente struttura regionale;

b) nel caso di costruzione e di recupero, all'ammontare del computo metrico allegato alla domanda di mutuo, al costo dell'immobile risultante dall'applicazione dei valori unitari convenzionali determinati con deliberazione della Giunta regionale e al valore dell'immobile accertato con apposita perizia di stima redatta dalla competente struttura regionale.

9. (Durata dei mutui)

9.1. I mutui sono ammortizzabili in anni trenta, comprensivi del periodo di ammortamento e di preammortamento del mutuo, mediante il pagamento di rate posticipate con scadenza, a scelta del richiedente, come segue:

- a) rate semestrali: con scadenza il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno;
- b) rate mensili: con scadenza il 1° di ogni mese.

9.2. Su richiesta del soggetto interessato, il periodo di ammortamento può essere ridotto a venticinque, venti o quindici anni.

9.3. L'ammortamento dei mutui erogati in unica soluzione decorre, dalla scelta di cui al punto 9.1., dalla prima rata successiva alla data di stipulazione del contratto di mutuo; per il periodo di preammortamento, intercorrente tra la data di stipulazione del contratto di mutuo e l'inizio dell'ammortamento, il mutuatario deve corrispondere gli interessi maturati, calcolati sulla base del tasso applicato al mutuo.

9.4. L'ammortamento dei mutui erogati in più soluzioni decorre, dalla scelta di cui al punto 9.1., dalla prima rata successiva alla data di stipulazione del contratto definitivo di mutuo; per il periodo di preammortamento, intercorrente tra la data della prima erogazione e l'inizio dell'ammortamento, il mutuatario deve corrispondere gli interessi maturati, calcolati sulla base del tasso applicato al mutuo.

9.5. Il dirigente della struttura competente può concedere, su richiesta del soggetto interessato, il cambiamento del pagamento delle rate di cui al punto 9.1.

10.(Garanzie)

10.1. I mutui sono garantiti da ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile oggetto dell'intervento, fatta salva diversa valutazione da parte di FINAOSTA S.p.A., e, ove insufficiente, da ulteriori garanzie integrative, personali e/o reali richieste.

11.(Criteri di ripartizione)

11.1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua l'ammontare delle risorse annuali disponibili per il finanziamento degli interventi, nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione istituito ai sensi dell'articolo 68 della l.r. 3/2013.

12.(Requisiti soggettivi)

12.1. I mutui sono concessi a favore del richiedente proprietario o comproprietario, anche solo intestatario di contratto preliminare, che alla data di presentazione della domanda è in possesso dei seguenti requisiti:

- a) età non inferiore a diciotto anni e non superiore a settanta anni;
- b) residenza in un comune della Regione;
- c) anzianità di residenza nella Regione di almeno otto anni, anche non consecutivi. Si prescinde da tale requisito per i dipendenti delle forze dell'ordine e forze armate trasferiti in Valle d'Aosta per cause di servizio, debitamente documentate.

12.2. Il richiedente e tutti i componenti del nucleo familiare, alla data di presentazione della domanda, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) fatto salvo quanto previsto dal punto 17.1 lettera d), non essere proprietari, usufruttuari o titolari di diritto di abitazione di una o più abitazioni ovunque ubicate, ad eccezione di quelle che pur essendo accatastate come tali non presentino le caratteristiche di abitazione e di quelle che, all'atto di presentazione della domanda di mutuo, siano oggetto di un compromesso di vendita registrato, in questo caso l'atto di vendita dovrà essere stipulato prima della sottoscrizione dell'atto di mutuo.
- b) non aver beneficiato, per più di una volta, di un mutuo prima casa erogato dalla Regione a condizione che il mutuo precedentemente ottenuto sia estinto oppure che venga estinto prima della sottoscrizione del nuovo atto di mutuo.

12.3. Si prescinde dal requisito di cui al punto 12.2., lettera a), nei casi, tra essi alternativi e non cumulabili, di:

- a) proprietà o usufrutto di una sola abitazione, qualora la stessa sia inadeguata, antigienica o impropria ai sensi della normativa regionale vigente in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale. La non adeguatezza è riferita al nucleo familiare del richiedente;
- b) proprietà o usufrutto di una sola abitazione, qualora la stessa non sia conforme alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e le difformità dell'immobile siano eliminabili solo con interventi di tipo strutturale nel caso in cui il richiedente, o altre persone appartenenti al suo nucleo familiare, siano portatori di handicap motorio o altra invalidità grave certificata dall'autorità competente;

- c) proprietà di una sola abitazione gravata da diritti di usufrutto o di abitazione in favore di altri soggetti non inseriti nel nucleo familiare del richiedente;
- d) proprietà o usufrutto di una sola abitazione funzionale ad attività produttive di tipo artigianale, alberghiero, commerciale o agricolo.

12.4. Si prescinde dal requisito di cui al punto 12.2., lettera b), nei casi di comproprietà o contitolarità di diritti di usufrutto su un'abitazione oggetto di mutuo prima casa erogato dalla Regione, ricevuta per successione a causa di morte, e nei casi di distruzione o rovina di abitazione.

12.5. Qualora il richiedente o i componenti del nucleo familiare siano comproprietari o cusufruttuari di più abitazioni, la somma delle quote di comproprietà e di cusufrutto deve essere inferiore all'unità. A tal fine, non si tiene conto delle quote di comproprietà o di cusufrutto relative ad una sola abitazione rientrante nei casi di cui al punto 12.3.

12.6. Il richiedente dopo la presentazione della domanda di mutuo e prima della stipulazione del contratto può richiedere la cointestazione dell'immobile che sarà oggetto di mutuo. Il cointestatario, se non facente parte del nucleo al momento della richiesta, deve possedere i requisiti previsti dal punto 12.2 e il nuovo nucleo familiare deve possedere i requisiti previsti dal punto 13.

12.7. Ai fini della concessione del mutuo, qualora il richiedente voglia costituire un nuovo nucleo familiare composto da se stesso o con altri componenti del nucleo familiare originario, il requisito di cui al punto 13 deve essere posseduto dal nuovo nucleo familiare mentre i requisiti, di cui al punto 12.1 e 12.2, sono riferiti al richiedente e i requisiti di cui al punto 12.2 sono riferiti agli altri componenti del nuovo nucleo familiare. Gli altri componenti del nucleo familiare originario, salvo che gli stessi siano ultra settantenni o necessitino di assistenza sanitaria continuativa debitamente documentata, non possono trasferire la propria residenza nell'abitazione finanziata per un periodo di cinque anni dalla data del contratto definitivo di mutuo, pena la revoca del finanziamento con le modalità e alle condizioni di cui al punto 28.2.;

12.8. Ai fini della concessione del mutuo, possono costituire un nuovo nucleo familiare anche soggetti appartenenti a nuclei diversi. In tal caso, il requisito di cui al punto 13 deve essere posseduto dal nuovo nucleo familiare mentre i requisiti, di cui al punto 12.1 e 12.2, sono riferiti al richiedente e i requisiti di cui al punto 12.2 sono riferiti agli altri componenti del nuovo nucleo familiare, che dovrà essere costituito prima della stipula del contratto di mutuo definitivo. Gli altri componenti del nucleo familiare originario, salvo coloro che necessitino di assistenza sanitaria continuativa debitamente documentata, non possono trasferire la propria residenza nell'abitazione finanziata per un periodo di cinque anni dalla data del contratto definitivo di mutuo, pena la revoca del finanziamento con le modalità e alle condizioni di cui al punto 28.2.

13.(Limiti di reddito e modalità per la determinazione del medesimo)

13.1. Per l'accesso ai mutui, l'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) del nucleo familiare, in corso di validità alla data di presentazione della domanda non può essere superiore a euro 80.000,00. Ai fini del rispetto del requisito ISEE, il reddito derivante dal valore dell'immobile oggetto di mutuo (terreno o fabbricato) forma oggetto di scomputo.

14.(Tassi di interesse)

14.1. Il tasso di interesse annuo applicato ai mutui è pari:

- a) all'0,50 per cento, per valori di ISEE fino a euro 20.000,00 se nel nucleo familiare sono presenti figli minori;
- b) all'0,70 per cento, per valori di ISEE fino a euro 20.000,00;
- c) all'1 per cento, per valori di ISEE superiori a euro 20.000,00 e fino a euro 80.000,00.

15. (Caratteristiche degli interventi aventi ad oggetto l'acquisto)

15.1. Sono ammissibili a finanziamento gli interventi diretti all'acquisto di abitazione oppure di quote di comproprietà finalizzate ad acquisire l'intera proprietà di un'abitazione, in entrambi i casi censita al catasto fabbricati e dotata di certificato di agibilità.

15.2. Non sono ammissibili a finanziamento:

- a) le quote di acquisto intestate a parenti e affini di primo grado, anche facenti parte di società, dei proprietari o comproprietari dell'immobile oggetto di mutuo;
- b) gli atti di compravendita tra coniugi anche legalmente separati;
- c) gli acquisti di abitazioni di edilizia residenziale pubblica inseriti nei piani vendita a prezzi convenzionati o agevolati;
- d) gli atti che prevedono una spesa complessiva, come risultante dall'atto di compravendita, al lordo dell'I.V.A. e dei costi di mediazione, superiore a 2,5 volte l'importo massimo di mutuo concedibile;
- e) gli acquisti con atto di compravendita stipulato da oltre tre anni dalla data di presentazione della domanda di mutuo;

15.3. Con il termine acquisto o atto di compravendita si intende anche l'acquisizione di proprietà tramite permuta con conguaglio, in tale caso la verifica della spesa complessiva riguarda l'importo completo della transazione.

16. (Caratteristiche degli interventi aventi ad oggetto la nuova costruzione)

16.1. Sono ammissibili a finanziamento gli interventi diretti alla costruzione e/o ultimazione di un'abitazione unifamiliare, di un'abitazione compresa in un edificio bifamiliare e di un'abitazione compresa in un edificio plurifamiliare, quest'ultimo anche edificato su area posseduta in comproprietà con soggetti non appartenenti al nucleo familiare, a condizione che l'atto di divisione con assegnazione in piena proprietà dell'abitazione finanziata sia stato rogato prima del contratto preliminare di mutuo;

16.2. Nel caso di domanda di mutuo presentata con titolo abilitativo in vigore antecedente il titolo di proprietà dell'immobile oggetto di mutuo, il richiedente deve allegare alla domanda una dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la percentuale dello stato di consistenza dei lavori eseguiti alla data dell'acquisizione del fabbricato. In tale caso, l'importo di mutuo è calcolato sulla spesa dei lavori ancora da eseguire oltre che sulla spesa dell'acquisto del fabbricato, con atto di compravendita stipulato da non oltre tre anni dalla data di presentazione della domanda di mutuo;

16.3. Non sono finanziabili gli interventi che prevedono una spesa complessiva, risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87 della l.r. 3/2013, superiore a 2,5 volte l'importo massimo di mutuo concedibile. Nel caso di un'abitazione compresa in un edificio bifamiliare o di un'abitazione compresa in un edificio plurifamiliare la spesa complessiva, è calcolata sull'intero intervento di proprietà del richiedente e del suo nucleo familiare. Nel caso di cui al punto 16.2 la spesa complessiva è calcolata sull'importo derivante dalla somma dell'atto di acquisto e dei lavori ancora da eseguire computati applicando i costi massimi ammissibili.

17 (Caratteristiche degli interventi aventi ad oggetto il recupero)

17.1. Sono ammissibili a finanziamento gli interventi finalizzati:

- a) al recupero e/o recupero con ampliamento volumetrico di un fabbricato;
- b) al recupero di un fabbricato in comproprietà con soggetti non appartenenti al nucleo familiare, a condizione che l'atto di divisione con assegnazione in piena proprietà dell'abitazione finanziata sia stato rogato prima della stipulazione del contratto preliminare di mutuo;
- c) al recupero di un edificio esistente da cui si ricavano più unità abitative. In tal caso, è ammessa a finanziamento una sola unità abitativa;
- d) al recupero di un edificio composto da più unità abitative, tutte di proprietà del richiedente o dei componenti del nucleo familiare, a condizione che dall'intervento si ricavi un'unica unità abitativa;

17.2 Nel caso di domanda di mutuo presentata con titolo abilitativo in vigore antecedente il titolo di proprietà dell'immobile oggetto di mutuo, il richiedente deve allegare alla domanda una dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la percentuale dello stato di consistenza dei lavori eseguiti alla data dell'acquisizione del fabbricato. In tale caso, l'importo di mutuo è calcolato sulla spesa dei lavori ancora da eseguire oltre che

sulla spesa dell'acquisto del fabbricato, con atto di compravendita stipulato da non oltre tre anni dalla data di presentazione della domanda di mutuo;

17.3 Nel caso di domanda di mutuo con atto di compravendita stipulato da non oltre tre anni dalla data di presentazione della domanda e successivo titolo abilitativo in vigore, l'importo di mutuo è calcolato sulla spesa dei lavori ancora da eseguirsi, sulla base del computo metrico allegato e sulla spesa risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87 della l.r. 3/2013 sommato alla spesa indicata nell'atto di acquisto.

17.4. Non sono finanziabili gli interventi che prevedono una spesa complessiva, risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87 della l.r. 3/2013, superiore a 2,5 volte l'importo massimo di mutuo concedibile. Nel caso di un'abitazione compresa in un edificio bifamiliare o di un'abitazione compresa in un edificio plurifamiliare la spesa complessiva, è calcolata sull'intero intervento di proprietà del richiedente e del suo nucleo familiare. Nel caso di cui al punto 17.2 la spesa complessiva è calcolata sull'importo derivante dalla somma dell'atto di acquisto e dei lavori ancora da eseguire computati applicando i costi massimi ammissibili.

18. (Determinazione della spesa ammissibile ai fini dell'erogazione del mutuo)

18.1. La spesa ammissibile per l'acquisto è determinata come segue:

- a) dall'importo indicato in atto per l'acquisto di abitazioni e pertinenze, con esclusione dell'IVA e dei costi di mediazione. L'importo di mutuo non può essere superiore al valore dell'immobile accertato con apposita perizia di stima redatta dalla competente struttura regionale;
- b) dall'importo di tutti gli atti che sono stati stipulati da meno di tre anni rispetto alla data di domanda qualora il richiedente sia diventato intero proprietario dell'abitazione a seguito di successivi atti per l'acquisto di quote di proprietà. Non si considerano in nessun caso, invece, gli atti stipulati da oltre tre anni e gli atti di donazione;

18.2. La spesa ammissibile per la nuova costruzione e il recupero è determinata come segue:

- a) dall'importo derivante dal prodotto della superficie complessiva (SC), calcolata secondo quanto previsto dall'articolo 3, e i parametri edilizi, determinati con deliberazione della Giunta regionale. L'importo di mutuo non può essere superiore all'ammontare del computo metrico allegato alla domanda o al costo dell'immobile risultante dall'applicazione dei valori unitari convenzionali o al valore dell'immobile accertato con apposita perizia di stima della competente struttura regionale;
- b) nei casi previsti nei punti 16.2, 17.2 e 17.3 l'importo di mutuo è calcolato sulla spesa dei lavori ancora da eseguire oltre che sulla spesa dell'acquisto del fabbricato, con atto di compravendita stipulato da non oltre tre anni dalla data di presentazione della domanda di mutuo;
- c) nel caso di intervento promiscuo, in zone di PRG destinati alla residenza, in cui sono ammessi la costruzione di locali con destinazione artigianale, turistico o commerciale, gli stessi non concorrono alla determinazione del limite di spesa né dell'importo di mutuo, solamente se il titolo abitativo rilasciato per l'intervento cita le destinazioni d'uso suindicate e dovrà essere presentata una tavola che identifica esattamente l'intervento oggetto di mutuo e i beni comuni condominiali.

19 (Interventi non ammissibili a mutuo)

19.1. Non sono ammissibili a finanziamento:

- a) gli interventi di nuova costruzione e recupero i cui titoli abilitativi edilizi siano scaduti alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- b) gli interventi di acquisto, di costruzione e di recupero di abitazioni ubicate in zone D, E e F dei piani regolatori generali comunali realizzati sulla base di titoli abilitativi edilizi rilasciati in funzione della presenza di attività produttive di tipo artigianale, alberghiero, commerciale o agricolo;
- c) gli interventi di acquisto, di costruzione e di recupero di abitazioni inadeguate qualora il nucleo familiare intenda beneficiare della deroga di cui al punto 12.3 lettera a).

20 (Termini e modalità di presentazione delle domande di mutuo)

20.1. Le domande per la concessione dei mutui sono presentate, nel periodo stabilito dalla Giunta regionale con propria deliberazione, alla struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominata struttura competente e sono ammesse a finanziamento secondo l'ordine cronologico di presentazione.

20.2. Le domande devono essere presentate in competente bollo e redatte su apposito modulo predisposto dalla struttura competente, e per tutte le tipologie di mutuo corredate della seguente documentazione:

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante:

- dati anagrafici;
- residenza anagrafica e situazione storica di residenza;
- stato civile, con allegata l'eventuale sentenza di separazione o divorzio;
- composizione del nucleo familiare.

b) dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti di cui al punto 12.2, per ciascun componente il nucleo familiare;

c) attestazione ISE/ISEE, in corso di validità e ove necessario copia della dichiarazione sostitutiva unica.

1. per l'acquisto di alloggi:

- contratto preliminare di vendita registrato o atto/i di compravendita;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'abitabilità o agibilità dell'alloggio;
- planimetrie catastali in scala delle unità immobiliari oggetto di mutuo;

2. per la nuova costruzione:

- documentazione, integrale, attestante la proprietà in capo al richiedente e ad eventuali altri componenti del nucleo familiare dell'area su cui è inserito l'intervento o eventuale atto di acquisto di cui al punto 16.2;
- titolo abilitativo ed eventuali varianti concessionate;
- tavole del/i progetto/i timbrate dal Comune o autocertificate;
- computo metrico estimativo;
- relazione tecnica descrittiva;
- tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali;
- eventuale dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la percentuale dei lavori eseguiti prima dell'atto di acquisto di cui al punto 16.2;

3. per il recupero:

- documentazione, integrale, attestante la proprietà in capo al richiedente e ad eventuali altri componenti del nucleo familiare o eventuale atto di acquisto di cui al punto 17.2 o 17.3;
- titolo abilitativo ed eventuali varianti concessionate;
- tavole del/i progetto/i timbrate dal Comune o autocertificate, (stato attuale e stato di progetto);
- computo metrico estimativo;
- relazione tecnica descrittiva;
- tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali;
- planimetria catastale relativa alla vecchia consistenza dell'immobile oggetto di finanziamento qualora lo stesso risulti già accatastato;
- eventuale dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la percentuale dei lavori eseguiti prima dell'atto di acquisto di cui al punto 17.2 o 17.3;

20.3. La documentazione elencata ai punti precedenti deve obbligatoriamente essere allegata all'atto della presentazione della domanda, pena l'esclusione.

21. (Istruttoria)

21.1. La struttura competente, determina l'importo del mutuo concedibile e il relativo tasso d'interesse annuo.

21.2. La struttura regionale competente registra in ordine cronologico le domande presentate, verifica la completezza e la regolarità delle domande stesse, le esamina ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi del nucleo familiare del richiedente e dei requisiti oggettivi relativi all'immobile oggetto di mutuo, e ne valuta l'ammissibilità ai sensi della presente deliberazione.

21.3. A seguito dell'istruttoria, il dirigente della struttura competente, con proprio provvedimento, dispone l'ammissione al beneficio e comunica per iscritto al richiedente indicando:

- a) l'importo di mutuo concedibile;
- b) il tasso di interesse annuo applicato;
- c) nell'ipotesi di esclusione, le motivazioni che ne hanno determinato la stessa, comprese quelle relative al mancato accoglimento di eventuali osservazioni presentate a seguito della comunicazione di cui all'articolo 16 della legge regionale 6 agosto 2007 n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi)

21.4. L'ammissione a finanziamento, determinato dall'ordine cronologico di presentazione delle domande, è comunicata per iscritto al richiedente ed è decisa con provvedimento del dirigente competente in materia di edilizia residenziale.

22. (Vigilanza)

22.1. La struttura competente dispone, in qualsiasi momento, anche a campione, idonei controlli sugli interventi oggetto di finanziamento, allo scopo di verificarne lo stato di attuazione e di accertare il rispetto di ogni altro obbligo o adempimento previsto dalla presente deliberazione, nonché la veridicità delle dichiarazioni e delle informazioni rese dai soggetti beneficiari ai fini della concessione del mutuo.

23. (Ammissione a finanziamento)

23.1. Il dirigente della struttura competente, in relazione alle risorse finanziarie disponibili determinate ai sensi del punto 11, con proprio provvedimento dispone il finanziamento delle domande ammesse a mutuo.

24. (Stipulazione del contratto di mutuo)

24.1. Ultimata la propria istruttoria e dopo il provvedimento di ammissione a beneficio, la struttura competente trasmette a FINAOSTA S.p.A copia della domanda di mutuo completa di tutta la documentazione utile per il perfezionamento della pratica. FINAOSTA S.p.A. acquisisce dal richiedente la documentazione necessaria per l'istruttoria inerente il merito creditizio e la valutazione delle garanzie. Al termine dell'istruttoria FINAOSTA S.p.A. delibera la concessione del mutuo o l'eventuale diniego e ne dà comunicazione alla Struttura competente e al richiedente.

24.2. Il contratto preliminare di mutuo e il contratto di mutuo devono essere stipulati, pena la revoca del finanziamento in caso di ritardo ascrivibile al beneficiario, entro il termine di diciotto mesi dalla data di trasmissione della documentazione di cui al punto 24.1 all'istituto mutuante;

24.3. Il dirigente della struttura competente può concedere proroghe al termine di cui al punto 24.2, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

24.4. Il mutuo è intestato al richiedente e agli eventuali soggetti titolari di quote di comproprietà inseriti nel nucleo familiare all'atto di presentazione della relativa domanda e nei casi previsti dai punti 12.6, 12.7 e 12.8.

25 (Modalità di erogazione dei mutui aventi ad oggetto l'acquisto)

25.1. I mutui aventi ad oggetto l'acquisto di immobili censiti al catasto fabbricati e dotati di certificato di agibilità sono erogati in unica soluzione, previo controllo a seguito di sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente, subordinatamente:

- a) al perfezionamento dell'atto di compravendita;
- b) alla presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante la residenza nell'abitazione finanziata, fatti salvi i casi in cui la residenza sia stabilita altrove conseguentemente ad obblighi di legge;
- c) alla stipulazione del contratto di mutuo e all'acquisizione delle garanzie.

26 (Modalità di erogazione dei mutui aventi ad oggetto la nuova costruzione e il recupero)

26.1. I mutui aventi ad oggetto la nuova costruzione e il recupero sono erogati secondo le seguenti modalità:

- a) la prima quota, previo controllo a seguito di sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente, per una somma non superiore al 40% dell'ammontare complessivo del finanziamento, subordinatamente all'avvio dei lavori e al perfezionamento del contratto preliminare di mutuo. L'eventuale quota di mutuo avente per oggetto l'acquisto dell'immobile da recuperare è erogata, in unica soluzione, contestualmente alla prima quota relativa al solo recupero;
- b) l'erogazione di quote successive alla prima, fino al 90% dell'ammontare complessivo del finanziamento, è subordinata alla presentazione all'ufficio competente della documentazione attestante la rendicontazione delle spese sostenute inerenti la quota di erogazione immediatamente precedente previo controllo a seguito di sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente;
- c) l'ultima quota pari al 10% dell'ammontare complessivo del finanziamento, previo controllo a seguito di sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente, subordinatamente alla stipulazione del contratto definitivo di mutuo e alla presentazione della seguente documentazione:
 - delle copie di eventuali progetti di variante e delle relative concessioni;
 - del certificato di agibilità;
 - della documentazione attestante la denuncia al Catasto Fabbricati;

Tutte le erogazioni sono subordinate all'accertamento da parte di FINAOSTA S.p.A. della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

26.2. La documentazione per la rendicontazione da presentare dal soggetto è composta da: fatture, scontrini fiscali e dichiarazione per le opere eseguite in economia diretta dal mutuatario, per un importo almeno pari all'ammontare del mutuo concesso. Qualora la rendicontazione suddetta non copra l'ammontare del mutuo quest'ultimo verrà conseguentemente ridotto. Qualora l'intervento riguardi più unità abitative la documentazione di cui sopra deve riguardare solo ed esclusivamente la parte oggetto di mutuo.

27 (Termine di presentazione della documentazione e revoca)

27.1. La documentazione di cui alla lettera c) del punto 26.1 deve essere presentata alla struttura competente entro sessanta mesi decorrenti dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo. La stipulazione del contratto definitivo di mutuo deve avvenire entro sei mesi dalla scadenza del termine dei sessanta mesi.

27.2. La mancata presentazione della documentazione di cui al punto 27.1. comporta la revoca del finanziamento limitatamente alle somme erogate o ancora da erogare e non documentate e l'importo erogato sarà posto in ammortamento entro sei mesi dalla scadenza del termine dei sessanta mesi. La mancata presentazione della documentazione attestante la prima quota erogata comporta la revoca totale del mutuo.

27.3. Il dirigente della struttura competente può concedere proroghe del termine di cui al punto 27.1, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

28 (Vincolo di residenza)

28.1. Fatto salvo quanto previsto dal punto 30.4, il mutuatario deve mantenere la residenza nell'abitazione finanziata per almeno cinque anni, decorrenti:

a) dalla data del contratto di mutuo, per i mutui erogati in unica soluzione;

b) dalla data del contratto definitivo di mutuo, per i mutui erogati in più soluzioni;

28.2. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al punto 28.1 comporta la revoca del finanziamento, la restituzione del capitale residuo e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta, oltre al pagamento di una somma, a titolo di penale, pari a una semestralità comprensiva di capitale ed interessi.

28.3. Si prescinde dal vincolo della residenza quando il trasferimento della stessa sia determinato da obblighi di legge.

28.4. Il mutuatario che contragga matrimonio dopo la stipulazione del contratto preliminare di mutuo o del contratto di mutuo può trasferire la propria residenza presso il coniuge, anche prima della scadenza del termine di cui al punto 28.1. In tal caso, l'abitazione può essere locata, purché a parenti o affini o a nuclei familiari, quest'ultimi aventi i requisiti per l'accesso ai benefici di cui alla l. r. 3/2013 e successive modificazioni.

29 (Estinzione anticipata)

29.1. Il mutuatario può estinguere anticipatamente il mutuo previo pagamento del capitale residuo e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta.

29.2. L'estinzione anticipata effettuata nel periodo di preammortamento comporta il rimborso delle somme erogate e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta.

29.3. Il mutuatario può estinguere anche parzialmente il mutuo, in tal caso verrà ricalcolato dall'Istituto mutuante il piano di ammortamento fermo restando la durata del mutuo.

30 (Alienazione)

30.1. L'alienazione dell'abitazione finanziata è subordinata all'estinzione del mutuo, fatto salvo quanto previsto dal punto 31.

30.2. L'alienazione dell'abitazione finanziata prima che siano decorsi i termini di cui al punto 28.1., comporta l'estinzione anticipata del mutuo, con le modalità e alle condizioni di cui al punto 28.2.

30.3. Qualora ad un componente del nucleo familiare sia riconosciuto un handicap motorio o una invalidità grave e l'abitazione finanziata sia certificata come inadeguata dal Comune, sulla base dell'accertamento dei servizi sanitari competenti, il dirigente della struttura competente, può autorizzare, in alternativa, su richiesta del soggetto interessato:

- a) l'alienazione dell'abitazione finanziata e l'estinzione anticipata del mutuo alle condizioni di cui al punto 29.1., e la concessione di un nuovo mutuo di importo pari al capitale residuo, finalizzato all'acquisto, alla costruzione o al recupero di un'altra abitazione idonea a soddisfare le esigenze sopravvenute;
- b) l'alienazione dell'abitazione finanziata e l'estinzione anticipata del mutuo alle condizioni di cui al punto 29.1., e l'ammissione di una nuova domanda di mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione o al recupero di un'altra abitazione idonea a soddisfare le esigenze sopravvenute.

30.4. Il dirigente della struttura competente, può autorizzare l'alienazione dell'abitazione finanziata e l'eventuale accollo del mutuo, prima che siano decorsi i termini di cui al punto 28.1., quando il mutuatario attesti e documenti adeguatamente la necessità di cedere l'abitazione finanziata per gravi e comprovati motivi o la necessità di trasferire la propria attività e la propria residenza fuori del territorio regionale.

31 (Accollo)

31.1. In caso di alienazione dell'abitazione finanziata, il mutuo può essere accollato in capo all'acquirente.

31.2. La richiesta di accollo, corredata del contratto preliminare di vendita registrato e della dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di accesso al mutuo ai sensi dei punti 12 e 13 e dalla lettera d) del punto 15.2, è presentata alla struttura competente.

31.3. L'accollo è autorizzato con provvedimento del dirigente della struttura competente.

31.4. Il piano di ammortamento del mutuo è ricalcolato al tasso agevolato applicabile di cui al punto 14.

31.5. All'acquirente si applicano i vincoli e le penali già in capo al venditore e i relativi termini decorrono dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita dell'abitazione finanziata con relativo accollo del mutuo.

32 (Locazione e comodato)

32.1. L'abitazione finanziata non può essere locata o concessa in comodato prima che siano decorsi i termini di cui al punto 28. 1., pena la revoca del finanziamento, con le modalità e alle condizioni di cui al punto 28.2, ad eccezione dei casi previsti al punto 28.4.

33 (Casi di separazione dei coniugi e di divorzio)

33.1. In caso di separazione dei coniugi, l'intera proprietà dell'abitazione finanziata può essere alienata all'altro coniuge. In tal caso, il coniuge cedente può presentare nuova domanda di mutuo dopo la sentenza di divorzio.

34 (Successione)

34.1. Nell'ipotesi di successione per causa di morte non trovano applicazione i vincoli e le penali già in capo al *de cuius*.

34.2. Nell'ipotesi di successione, il coniuge o i figli inseriti nel nucleo familiare del defunto, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi, possono ottenere il ricalcolo del piano di ammortamento del mutuo presentando un'attestazione ISE/ISEE corrente del nucleo familiare riferito alla data della richiesta che dovrà essere inoltrata non oltre un anno dalla data di chiusura della successione.

34.3. Nell'ipotesi in cui l'abitazione finanziata rientri nella successione, è ammessa, previa comunicazione alla struttura competente, la cessione tra i coeredi delle quote di proprietà dell'alloggio ed il relativo accollo del mutuo. In tal caso, l'erede cessionario non può più presentare domanda di mutuo, fatto salvo le eccezioni previste al punto 12.2.

35. (Trasferimenti di proprietà)

35.1. Il mutuatario può, in costanza di mutuo, con comunicazione alla struttura competente, trasferire quote o l'intera proprietà dell'abitazione finanziata a soggetti già componenti del proprio nucleo familiare al momento della presentazione della domanda di mutuo. In tal caso, il mutuo è intestato ai nuovi proprietari dell'abitazione, senza ricalcolo del relativo piano di ammortamento.

36 (Provvidenze a favore degli emigrati)

36.1. Possono accedere ai mutui di cui al presente regolamento gli emigrati in possesso dei requisiti stabiliti dalla legge regionale 11 agosto 1981, n. 63 (Provvidenze in favore dei lavoratori emigrati).

36.2. Agli emigrati che rientrino per soggiorni temporanei nel territorio regionale, i mutui possono essere concessi per interventi di recupero parziale o totale di un'abitazione in proprietà; in tal caso, l'importo massimo di mutuo concedibile è pari al 50 per cento degli ammontari massimi di cui al punto 8 e il relativo tasso di interesse è fissato nella misura di cui al punto 14.

36.3. Gli emigrati che sono rientrati definitivamente dall'estero da meno di otto anni possono beneficiare dei mutui di cui alla l.r. 3/2013 e successive modificazioni, sussistendo ogni altra condizione ivi prevista.

37 (Disposizioni transitorie)

37.1. Le disposizioni di cui al presente allegato si applicano anche agli acquisti effettuati in data antecedente al 1°/11/2017 per i quali non si è ancora presentata domanda di mutuo;

37.2. Alle domande di mutuo presentate ma per le quali, alla data del 1°/11/2017, non è ancora stato stipulato il contratto di mutuo, nel caso di acquisto, e stipulato il contratto di mutuo definitivo, nel caso di nuova costruzione e recupero, continuano ad applicarsi le norme previgenti, ferma restando la possibilità di richiedere, fino al 30/04/2018, l'integrazione dell'importo di mutuo, fino al limite massimo di spesa finanziabile previsto dal precedente punto 8 e nel rispetto di quanto disposto dal precedente punto 10.1, in ogni caso entro i limiti della spesa ammissibile già determinata al momento della presentazione della domanda;

37.3. Le disposizioni di cui al punto 14 lettere b) e c) si applicano a tutti i mutui in essere con ricalcolo del piano di ammortamento e con decorrenza dalla rata in scadenza il 1° gennaio 2018, se la presente deliberazione entrerà in vigore entro il 1° novembre 2017. In caso contrario, le disposizioni si applicheranno a partire dalla successiva rata in scadenza;

37.4. Le disposizioni di cui al punto 9.5 si applicano a tutti i mutui erogati e da erogare.

COOPERATIVE EDILIZIE

1. (Cooperative edilizie a proprietà individuale)

1.1. Ai sensi del Titolo IV, Capo II della legge regionale 13 febbraio 2013 n.3 e successive modificazioni (Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione), la presente deliberazione della Giunta regionale disciplina i requisiti per l'accesso e le modalità per la concessione, a favore di cooperative edilizie a proprietà individuale (art. 73 comma 1 lettera b)), di mutui ad interesse agevolato per interventi nel settore dell'edilizia residenziale, finalizzati alla costruzione e al recupero, con eventuale ampliamento, di immobili da adibire a prima abitazione del richiedente e del suo nucleo familiare.

2 (Destinatari)

2.1. Possono accedere ai mutui di cui al punto 16 e 17 del presente allegato, le cooperative edilizie a proprietà individuale che, all'atto di presentazione della domanda di mutuo, sono proprietarie o hanno piena disponibilità, in proprietà o diritto di superficie, sulla base di apposita convenzione stipulata con il Comune, dell'area destinata all'intervento costruttivo o del fabbricato destinato al recupero.

2.2. L'accesso ai mutui è riservato alle cooperative i cui soci, assegnatari degli alloggi oggetto del finanziamento, sono in possesso, al momento della presentazione della domanda, dei requisiti soggettivi e di reddito previsti dai punti 12 e 13 del presente allegato. Tali requisiti devono essere posseduti da tutti i soci assegnatari degli alloggi, indipendentemente dalla volontà o meno di usufruire del finanziamento regionale. Nel caso in cui, prima della stipulazione dell'atto di assegnazione, subentrino nuovi soci a quelli inizialmente indicati, il possesso dei requisiti soggettivi deve essere accertato con riferimento al momento di accettazione del subentro da parte della cooperativa.

2.3. L'ammontare del mutuo concedibile, i limiti di reddito, la durata, le modalità di erogazione e di ammortamento, sono determinati con i criteri stabiliti dai punti 9, 13, 14 e 26 del presente allegato. Il tasso di interesse è stabilito all' 1 per cento.

2.4. Le cooperative edilizie devono realizzare interventi che prevedono la costruzione o il recupero di un numero di alloggi ricompreso tra sei e diciotto, anche collocati in più fabbricati, purché insistenti sulla medesima area. Gli edifici realizzati con il finanziamento pubblico devono essere assegnati esclusivamente a soci della cooperativa aventi i requisiti di legge, salvo eventuali cessioni di alloggi da permutare sulla base del valore accertato del terreno.

3. (Presentazione della domanda)

3.1. Le domande, corredate della documentazione di cui al punto 1., devono essere presentate alla struttura competente, nei termini e con le modalità stabiliti dal punto 20 del presente allegato.

3.2. La Giunta regionale individua l'ammontare delle risorse annuali del fondo di rotazione di cui all'articolo 68 della l.r. 3/2013 destinate al finanziamento delle domande di mutuo presentate dalle cooperative edilizie.

3.3 Le domande devono essere corredate della seguente documentazione:

a) per la nuova costruzione:

- documentazione, integrale, attestante la proprietà in capo alla Cooperativa dell'area su cui è inserito l'intervento
- titolo abilitativo ed eventuali varianti concessionate;
- tavole del/i progetto/i timbrate dal Comune o autocertificate;
- computo metrico estimativo;
- relazione tecnica descrittiva;
- tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali;

b) per il recupero:

- documentazione, integrale, attestante la proprietà in capo alla Cooperativa
- titolo abilitativo ed eventuali varianti concessionate;
- tavole del/i progetto/i timbrate dal Comune o autocertificate, (stato attuale e stato di progetto);
- computo metrico estimativo;
- relazione tecnica descrittiva;
- tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali;
- planimetria catastale relativa alla vecchia consistenza dell'immobile oggetto di finanziamento qualora lo stesso risulti già accatastato;

Per le cooperative:

le dichiarazioni sostitutive attestanti l'iscrizione al registro regionale degli enti cooperativi e l'elenco dei soci aggiornato alla data di presentazione della domanda;

Per i soci:

- la dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante il luogo e la data di nascita, la residenza anagrafica e la situazione storica di residenza, lo stato civile e la composizione del nucleo familiare;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'ISEE di ciascun componente il nucleo familiare;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal punto 12 del presente allegato.

3.4 La mancata presentazione dei documenti relativi alla proprietà del terreno o del permesso di costruire è motivo di esclusione dal finanziamento.

4. (Obblighi e sanzioni)

4.1. I soci della cooperativa edilizia proprietaria dell'abitazione costruita o recuperata con il finanziamenti di cui al presente allegato sono soggetti ai vincoli e alle sanzioni fissate ai punti 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 del presente allegato.

5. (Disposizioni)

5.1. Per quanto non espressamente disciplinato si fa riferimento alle disposizioni del presente allegato.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E PROCEDIMENTALE PER LA CONCESSIONE DEI BENEFICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE) AL TITOLO IV CAPO III

1. (Nozione di tipologie di intervento)

Le tipologie d'intervento sono le seguenti:

- Recupero e ampliamento del patrimonio edilizio:

a seconda delle opere di intervento eseguite si può identificare:

- **Recupero primario:** consiste nel recupero della funzionalità e della sicurezza dell'edificio. Interessa quindi il consolidamento statico di tutte le strutture portanti orizzontali e verticali, delle fondazioni, nonché il rifacimento delle scale, delle coperture, delle tramezzature interne, degli intonaci, degli impianti (idro-termosanitario ed elettrico ecc...) compresi gli allacciamenti, dei pavimenti ivi compresi i sottofondi, degli infissi interni ed esterni, dei rivestimenti, e quant'altro necessario per rendere abitabile il fabbricato.

- **Recupero secondario:** consiste nel recupero della totale agibilità e funzionalità della singola unità abitativa. Tale recupero riguarda l'intera superficie dell'unità abitativa. Sono quindi comprese le opere quali variazione tramezzature interne e rifacimento di intonaci, di tutti gli impianti (idro-termo-sanitario ed elettrico ecc...) compresi gli allacciamenti, dei pavimenti ivi compresi i sottofondi, degli infissi interni ed esterni, dei rivestimenti, nonché il recupero di parti strutturali dell'edificio.

- **Recupero interno:** si intende un insieme sistematico di opere eseguite all'interno dell'alloggio quali variazione di tramezzature interne e rifacimento di: intonaci; tutti gli impianti (idrico, termico, sanitario ed elettrico ecc...); i pavimenti e gli infissi.

Le tipologie di intervento di cui sopra vengono adottate esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente provvedimento, e, in ogni caso, indipendentemente dalla terminologia indicata nel titolo abilitativo edilizio rilasciata dai competenti enti territoriali ai soggetti attuatori.

2. (Nozione di tipologia di superficie)

Ai fini dell'individuazione delle superfici da utilizzare per il calcolo degli importi massimi finanziabili valgono le seguenti definizioni:

- **Superficie residenziale (SR) o utile abitabile (SU):** si intende quella interna all'abitazione, computata al netto delle murature perimetrali, delle tramezzature interne, dei vani scala misurati in proiezione orizzontale, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, con esclusione di tutti gli altri locali accessori non utilizzabili come residenziali o non aventi caratteristiche di abitabilità;

- **Superficie non residenziale (SNR):** si intende quella risultante dalla somma delle superfici dei locali accessori all'alloggio quali: autorimesse, posti auto coperti, cantine, soffitte, soppalchi, solai, locali pluriuso (taverna, lavanderia, locale deposito, ecc...), i beni comuni condominiali e i locali tecnici (vani scale e/o scala interna nella sua proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini ecc...), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

3. (Determinazione della superficie complessiva)

La superficie complessiva (SC) da utilizzare ai fini della determinazione dell'importo massimo finanziabile è così calcolata:

- ai fini del mutuo concesso ai sensi del Titolo IV, Capo III (centro storico):

somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie non residenziale (SNR):

$$SC = SU + 60\% * SNR$$

Per i mutui concessi ai sensi del Capo II art. 72, relativamente ai destinatari di cui all'articolo 73 comma 1 lett.a) (persone fisiche) e Capo III (centri storici), per la determinazione della superficie complessiva, la superficie non residenziale che non concorre al calcolo della spesa complessiva sono i locali in sottotetto o soffitta o soppalchi con altezza media inferiore a 1,60, i beni comuni condominiali (per interventi con più di una unità immobiliare), i locali tecnici quali vani scale e/o scale interne nella loro proiezione orizzontale, centrale termica, locali tecnici e intercapedini anche ispezionabili.

Per i mutui concessi ai sensi del Capo II art. 72, relativamente ai destinatari di cui all'articolo 73 comma 1 lett.b) (cooperative edilizie), per la determinazione della superficie complessiva, la superficie non residenziale che non concorre al calcolo della spesa complessiva sono i locali in sottotetto o soppalchi con

altezza media inferiore a 1,60, i beni comuni condominiali, i locali tecnici quali vani scale e/o scale interne nella loro proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini anche ispezionabili.

4. (Determinazione massimali di costo)

Il costo massimo dell'intervento è determinato dal prodotto tra la superficie complessiva (SC), calcolata secondo quanto previsto ai precedenti articoli e i parametri edilizi, determinati con deliberazione della Giunta regionale.

5. (Determinazione della superficie utile residenziale e non residenziale)

Al fine di individuare l'esatta superficie utile residenziale e non residenziale, da conteggiare per la determinazione della spesa complessiva e l'importo di mutuo ammissibile, nel caso di interventi eseguiti in comproprietà con altre persone, al momento della presentazione della domanda dovrà essere consegnata una tavola di previsione che identifica esattamente l'intervento oggetto di mutuo e i beni comuni condominiali.

6. (Finalità ed oggetto)

6.1. Ai sensi del Titolo IV, Capo III della legge regionale 13 febbraio 2013 n.3 e successive modificazioni (Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati), la presente deliberazione della Giunta regionale disciplina i requisiti per l'accesso e le modalità per la concessione, a favore di persone fisiche, con cittadinanza italiana o di uno degli altri Stati appartenenti all'Unione europea di mutui ad interesse agevolati.

7. (Caratteristiche interventi)

7.1. La Regione concede mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati limitatamente alle zone A e alle zone di recupero individuate nell'ambito del piano regolatore generale comunale (PRG). Sono assimilate a dette zone, ai fini del presente Capo, quelle individuate dalla Regione o dalle comunità montane con criteri analoghi negli strumenti urbanistici di loro competenza.

7.2. I mutui sono, altresì, concessi per il recupero di fabbricati situati all'esterno degli ambiti territoriali di cui al punto 7.1., a condizione che presentino interesse storico, artistico o ambientale. La sussistenza di tale interesse deve risultare dal PRG.

8. (Interventi ammissibili a mutuo)

8.1. Sono ammessi a mutuo i soli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, definiti dalla deliberazione di cui all'articolo 59, comma 4, della l.r. 11/1998, ritenuti idonei ad eliminare il degrado edilizio e a favorire il riutilizzo a fini abitativi degli immobili oggetto dell'agevolazione.

8.2. I mutui possono essere, inoltre, concessi per l'acquisto, da parte di uno o più comproprietari del fabbricato da recuperare, di altre quote di proprietà del fabbricato stesso, finalizzato all'attuazione di un intervento complessivo di recupero del fabbricato ai sensi del presente articolo. In tal caso, il mutuo è concesso fino al 70 per cento della spesa documentata di acquisto, con un limite massimo di euro 100.000.

8.3. Per le finalità di cui al presente punto, sono considerati fabbricati, oltre a quelli liberi su quattro lati, anche le porzioni di essi ritenute idonee e estese dalle fondazioni al tetto, compresi eventuali locali interrati.

8.4. I mutui di cui al presente capo possono essere concessi per i soli interventi di recupero finalizzati a ricavare le destinazioni d'uso degli immobili di cui all'articolo 73, comma 2, lettere d) e dbis), della l.r. 11/1998.

9. (Interventi non ammessi a mutuo)

9.1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedono, in applicazione della l.r. 24/2009, la realizzazione di nuovi volumi al di fuori del sedime originario, non saranno finanziate le parti in ampliamento.

9.2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedono nuovi volumi in sopraelevazione, in applicazione della l.r. 24/2009, il finanziamento sarà calcolato conteggiando le sole superfici ricavabili mantenendo le quote originarie dell'immobile recuperato senza tener conto della sopraelevazione.

10.(Requisiti beneficiari)

10.1. Possono ottenere i mutui di cui al presente capo le persone fisiche, con cittadinanza italiana o di uno degli altri Stati appartenenti all'Unione europea:

a) proprietarie degli immobili situati nelle zone di cui all'articolo 79, commi 1 e 2, residenti nel territorio regionale da almeno otto anni;

b) proprietarie da almeno quindici anni, all'atto della presentazione della domanda, di immobili situati nelle zone di cui all'articolo 79, commi 1 e 2. Nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia stata acquistata per successione a causa di morte, l'acquisizione a tale titolo non interrompe la decorrenza del termine quindicennale utile ai fini della concessione del mutuo.

11. (Durata dei mutui)

11.1. I mutui sono ammortizzabili per una durata non inferiore a dieci e non superiore a venti anni mediante pagamento, a scelta del richiedente, di rate posticipate, come segue:

a) semestrali, con scadenza al 1° gennaio e al 1° luglio di ogni anno;

b) mensili, con scadenza il 1° di ogni mese.

11.2. Il tasso di interesse annuo è pari al tasso massimo stabilito per i mutui concessi a favore delle persone fisiche di cui alla lettera b) del punto 14.1. dell'Allegato A).

11.3. I tassi annui di interesse previsti dal presente capo si intendono comprensivi dei diritti di commissione e delle spese accessorie, con esclusione delle spese di istruttoria della pratica di mutuo.

11.4. Su richiesta del soggetto interessato, il periodo di ammortamento può essere ridotto a quindici anni o dieci anni.

11.5. L'ammortamento dei mutui erogati in più soluzioni decorre, dalla scelta di cui al punto 11.1., dalla prima rata successiva alla data di stipulazione del contratto definitivo di mutuo; per il periodo di preammortamento, intercorrente tra la data della prima erogazione e l'inizio dell'ammortamento, il mutuatario deve corrispondere gli interessi maturati, calcolati sulla base del tasso applicato al mutuo.

12. (Limiti massimi di spesa finanziabile e modalità di determinazione)

12.1. Per gli interventi di recupero, l'importo massimo della spesa ammissibile non può superare il costo del recupero dell'immobile risultante dall'applicazione dei costi massimi ammissibili determinati ai sensi dell'articolo 87 né eccedere il computo metrico-estimativo preventivo redatto da un tecnico professionista ed allegato alla domanda di mutuo, comprensivo delle spese tecniche (fino ad un massimo del 10 per cento dell'ammontare complessivo dei lavori).

12.2. I mutui sono concessi con i seguenti limiti:

a) fino all'80 per cento della spesa ammissibile, per i fabbricati classificati come monumento o documento dagli strumenti urbanistici vigenti;

b) fino al 70 per cento della spesa ammissibile, per i fabbricati classificati di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale dagli strumenti urbanistici vigenti;

c) fino al 40 per cento della spesa ammissibile, per i fabbricati classificati come edifici diroccati o altro e per i fabbricati non classificati.

12.3. L'importo di mutuo concedibile non può comunque superare l'importo massimo pari a euro 300.000.

12.4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedono nuovi volumi in sopraelevazione, in applicazione della l.r. 24/2009, il finanziamento sarà calcolato conteggiando le sole superfici ricavabili mantenendo le quote originarie dell'immobile recuperato senza tener conto della sopraelevazione.

13.(Termini e presentazione delle domande di mutuo)

13.1 Le domande per la concessione dei mutui sono presentate, nel periodo stabilito dalla Giunta regionale con propria deliberazione, alla struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominata struttura competente e sono ammesse a finanziamento secondo l'ordine cronologico di presentazione.

13.2 Le domande devono essere presentate in competente bollo e redatte su apposito modulo predisposto dalla struttura competente, e corredate della seguente documentazione:

domanda attestante:

dati anagrafici;

residenza anagrafica;

attestazioni su classificazione immobile

13.3. Oltre a quanto previsto dalla lettera precedente alla domanda di mutuo deve essere allegata, in copia semplice, la seguente documentazione

a) modulo di domanda debitamente compilato e sottoscritto;

b) copia dell'atto comprovante la proprietà dell'immobile oggetto di recupero e, se esistenti, delle planimetrie catastali delle unità immobiliari interessate;

c) copia del titolo abilitativo alla trasformazione edilizia;

d) copia del progetto completo e quotato dell'immobile, anche su supporto informato, come concessionato dal Comune, composto da:

- piante, sezioni e prospetti di rilievo, con evidenziate in colore giallo le eventuali demolizioni previste;
- piante, sezioni e prospetti illustranti la soluzione progettuale con evidenziati in colore rosso gli elementi da ricostruire;
- relazione tecnica descrittiva completa di tabella analitica delle superfici residenziali e non residenziali finanziabili, distinte per unità immobiliari e eventuali relative quote di proprietà;
- documentazione fotografica a colori attestante la situazione dell'immobile;
- computo metrico estimativo relativo alle opere di recupero (con dettaglio degli eventuali ampliamenti di cui alla L.R. n. 24/2009), con indicazione, nel caso di più unità immobiliari, dell'incidenza delle spese per ogni singola unità immobiliare.

13.4. La documentazione elencata ai punti precedenti deve obbligatoriamente essere allegata all'atto della presentazione della domanda, pena l'esclusione.

14.(Istruttoria)

14.1. La struttura regionale competente registra in ordine cronologico le domande presentate verifica la completezza e la regolarità delle domande e le esamina ai fini dell'accertamento dei requisiti oggettivi relativi all'immobile oggetto di mutuo, e ne valuta l'ammissibilità ai sensi della presente deliberazione.

14.2. A seguito dell'istruttoria, il dirigente della struttura competente, con proprio provvedimento, dispone l'ammissione al beneficio ed è comunicato per iscritto al richiedente indicando:

- a) l'importo di mutuo concedibile
- b) il tasso di interesse annuo applicato;
- c) nell'ipotesi di esclusione, le motivazioni che ne hanno determinato la stessa, comprese quelle relative al mancato accoglimento di eventuali osservazioni presentate a seguito della comunicazione di cui all'articolo 16 della legge regionale 6 agosto 2007 n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

14.3 L'ammissione a finanziamento, decisa tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande, è comunicata per iscritto al richiedente ed è decisa con provvedimento del dirigente competente in materia di edilizia residenziale.

15 .(Criteri di ripartizione)

15.1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua l'ammontare delle risorse annuali disponibili per il finanziamento degli interventi, nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione istituito ai sensi dell'articolo 68 della l.r. 3/2013.

16 (Ammissione a finanziamento)

16.1. Il dirigente della struttura competente, in relazione alle risorse finanziarie disponibili determinate ai sensi del punto 8, dispone il finanziamento delle domande ammesse a mutuo.

17 (Vigilanza)

17.1. La struttura competente dispone, in qualsiasi momento, anche a campione, idonei controlli sugli interventi oggetto di finanziamento, allo scopo di verificarne lo stato di attuazione e di accertare il rispetto di ogni altro obbligo o adempimento previsto dalla presente deliberazione.

18 (Determinazione della superficie utile per il calcolo della spesa ammissibile)

18.1. Per superficie utile residenziale, si intende quella interna all'abitazione, computata al netto delle murature perimetrali, delle tramezzature interne e dei vani scala, misurati in proiezione orizzontale, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, con esclusione di tutti gli altri locali accessori non utilizzabili come residenziali o non aventi caratteristiche di abitabilità.

18.2. Per superficie non residenziale, si intende quella risultante dalla somma delle superfici dei locali accessori all'alloggio quali: autorimesse, posti auto coperti, cantine, soffitte, soppalchi, solai e locali pluriuso (taverna, lavanderia, locale deposito, ecc..), i beni condominiali e i locali tecnici (vani scala e/o scale interne, misurati in proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini anche ispezionabili misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

18.3. per la determinazione della superficie complessiva, la superficie non residenziale che non concorre al calcolo della spesa complessiva sono i locali in sottotetto o soppalchi con altezza media inferiore a 1,60, i beni comuni condominiali (per interventi con più di una unità immobiliare con destinazione alloggio), i

locali tecnici quali vani scala e/o scale interne, misurati in proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini anche ispezionabili.

19. (Garanzie)

19.1. I mutui sono garantiti da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'intervento a favore della finanziaria regionale FINAOSTA S.p.A., di seguito denominata ente mutuante, e, ove insufficiente, dalle ulteriori garanzie integrative, personali o reali, richieste.

20. (Criteri di ripartizione)

20.1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua l'ammontare delle risorse annuali disponibili per il finanziamento degli interventi, nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione istituito ai sensi dell'articolo 68 della l.r. 3/2013.

21 (Modalità di erogazione e tempi di stipula del contratto di mutuo)

21.1. I mutui aventi per oggetto il recupero sono erogati, secondo le seguenti modalità:

- a) la prima quota a lavori iniziati, per una somma non superiore al 40% dell'ammontare complessivo del finanziamento, previo perfezionamento del contratto preliminare di mutuo;
- b) le successive quote, previa presentazione della documentazione attestante la rendicontazione delle spese sostenute per il primo 40%, fino ad un massimo del 90% dell'ammontare complessivo del finanziamento previo accertamento mediante sopralluoghi dei funzionari della struttura regionale competente e/o previa presentazione della documentazione attestante la rendicontazione delle spese sostenute;
- c) l'eventuale quota di mutuo avente per oggetto l'acquisto dell'immobile da recuperare, è erogata, in unica soluzione, contestualmente ad una delle precedenti quote;
- d) saldo del mutuo, previa verifica finale eseguita dai funzionari della struttura regionale competente, con la presentazione alla struttura competente della seguente documentazione:
 - delle copie di eventuali progetti di variante e delle relative concessioni;
 - del certificato di agibilità;
 - della documentazione attestante la denuncia al Catasto Fabbricati;
 - copia della documentazione di spesa (fatture, scontrini fiscali e rendicontazione per opere eseguite in economia diretta dal mutuatario) per un importo almeno pari all'ammontare del mutuo concesso e stipulazione del contratto definitivo di mutuo.

Qualora l'intervento riguardi più unità abitative la documentazione di cui sopra deve riguardare solo ed esclusivamente la parte oggetto di mutuo.

Tutte le erogazioni sono subordinate all'accertamento da parte di FINAOSTA S.p.A. della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

21.2. In assenza del certificato di agibilità, entro i 48 mesi dalla stipula del contratto preliminare di mutuo, la struttura regionale competente può acquisire la sola richiesta di rilascio del certificato per inoltrare all'istituto mutuante la documentazione ai fini della stipula del contratto definitivo di mutuo nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 86 della legge regionale n. 3/2013.

21.3. Gli immobili devono essere ultimati e risultare agibili, ai sensi della normativa vigente, entro quarantotto mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo e il contratto definitivo di mutuo deve essere stipulato nei sei mesi successivi al ricevimento della comunicazione riguardante la constatazione dell'avvenuta esecuzione e agibilità delle opere finanziate, pena la revoca del mutuo.

21.4. Il contratto preliminare di mutuo deve essere stipulato, pena la revoca del finanziamento, in caso di ritardo ascrivibile al beneficiario, entro il termine di dodici mesi dalla data di trasmissione della documentazione di cui al punto 1 all'istituto mutuante;

21.5. La documentazione di cui alla lettera d) del punto 21.1. deve essere presentata alla struttura competente entro quarantotto mesi decorrenti dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo.

21.6. La mancata presentazione della documentazione di cui al punto 21.1. comporta la revoca del finanziamento, limitatamente alle somme ancora da erogare e l'importo erogato è posto in ammortamento.

21.7. Il dirigente della struttura competente può concedere proroghe del termine di cui al punto 21 quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

22 (Vincoli e sanzioni)

22.1. I predetti immobili, inoltre, non possono mutare la destinazione per la quale la provvidenza è concessa né essere alienati per atto tra vivi per un periodo di dieci anni a decorrere dalla data di inizio dell'ammortamento.

22.2. L'alienazione o il mutamento della destinazione d'uso nel periodo di preammortamento comportano l'obbligo di estinguere anticipatamente il mutuo.

22.3. I mutuatari si impegnano a rispettare i vincoli di inalienabilità e destinazione di cui al comma 1 all'atto della stipulazione del contratto di mutuo.

22.4. I vincoli sono trascritti, a cura e spese dei mutuatari, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio.

22.5. Nel caso di violazione dei vincoli trascritti ai sensi del punto 22, il mutuatario deve rimborsare il mutuo e versare, a titolo di penale, una somma pari al 15 per cento del debito residuo, calcolato al momento della violazione.

22.6. Ove la violazione sia successiva all'estinzione anticipata del mutuo, la penale è calcolata sul debito residuo al momento del versamento delle somme, utili all'estinzione stessa.

22.7. Per i mutui concessi per il recupero della prima abitazione del mutuatario e del suo nucleo familiare, la somma da versare a titolo di penale è pari a due semestralità comprensive di capitale e interessi.

22.8. La Giunta regionale può autorizzare, in casi eccezionali individuati con propria deliberazione e subordinatamente al rimborso totale delle somme mutate, l'alienazione o il mutamento della destinazione d'uso anticipati.

22.9. I beneficiari delle provvidenze concesse ai sensi del presente capo, decorso il periodo di durata dei vincoli trascritti ai sensi del punto 22, possono alienare gli immobili finanziati, previa estinzione anticipata del mutuo con pagamento del capitale residuo e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta.

22.10. Nel caso di alienazione tra parenti di primo grado, decorso il periodo di durata dei vincoli trascritti ai sensi del punto 22, può essere autorizzato, con provvedimento del dirigente della struttura competente, l'accollo del mutuo in capo all'acquirente, previo parere favorevole rilasciato dall'istituto di credito mutuante in relazione all'affidabilità finanziaria del nuovo intestatario dell'immobile.

22.11. Nel caso in cui il recupero degli immobili non sia ultimato e le unità non risultino agibili, ai sensi della normativa vigente, entro quarantotto mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo, il dirigente della struttura competente dispone, con proprio provvedimento, la revoca delle somme non ancora erogate e il mutuatario, entro cinquantaquattro mesi dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo, può, in alternativa, provvedere:

a) al rimborso delle somme erogate, maggiorate del tasso di interesse legale vigente al momento dell'estinzione anticipata e maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata di interessi corrisposta;

b) alla stipulazione del contratto definitivo di mutuo per un importo massimo corrispondente alle somme erogate.

22.12. Nel caso di mutuo concesso su immobile in comproprietà, lo stesso può essere ceduto al comproprietario in qualsiasi momento, con comunicazione alla struttura competente.

23 (Stipulazione del contratto di mutuo)

23.1. Al fine della stipulazione del contratto preliminare di mutuo e del contratto di mutuo, la struttura competente trasmette all'ente mutuante la documentazione necessaria. Qualora sia richiesta documentazione integrativa necessaria per il perfezionamento della pratica, questa deve essere presentata alla struttura competente entro i termini richiesti, pena la revoca del finanziamento.

23.2. Il contratto preliminare di mutuo e il contratto di mutuo devono essere stipulati, pena la revoca del finanziamento, in caso di ritardo ascrivibile al beneficiario, entro il termine di dodici mesi dalla data di trasmissione della documentazione di cui al punto 1.

23.3. Il dirigente della struttura competente può concedere proroghe al termine di cui al punto 2, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

24 (Successione)

24.1. Nell'ipotesi in cui l'abitazione finanziata rientri nella successione, è ammessa, previa comunicazione alla struttura competente, la cessione tra i coeredi delle quote di proprietà dell'immobile ed il relativo accollo del mutuo, in deroga a quanto previsto dal punto 22.1.

25 (Trasferimenti di proprietà)

25.1. Il mutuatario può, in costanza di mutuo, con comunicazione alla struttura competente, trasferire quote o l'intera proprietà dell'abitazione finanziata a soggetti comproprietari al momento della presentazione della domanda di mutuo. In tal caso, il mutuo è intestato ai nuovi proprietari dell'abitazione.

ALLEGATO C) alla deliberazione della Giunta regionale n. 1480 in data 30 ottobre 2017

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E PROCEDIMENTALE PER LA CONCESSIONE DEI BENEFICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE) AL TITOLO IV CAPO IIIbis

1. (Finalità e oggetto)

1.1 Ai sensi del TITOLO IV CAPO III BIS, della legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 e successive modificazioni (Disposizioni in materia di politiche sociali), con la presente deliberazione della Giunta Regionale, disciplina i requisiti per l'accesso e le modalità per la concessione di mutui agevolati finalizzati alla copertura di tetti con manto in lose di pietra.

2. (Beneficiari)

2.1. Possono beneficiare del mutuo le persone fisiche proprietarie o comproprietari dell'edificio oggetto dell'intervento.

3. (Caratteristiche degli interventi ammessi)

3.1. Sono ammessi gli interventi eseguiti da persone fisiche su immobili di civile abitazione, adibiti a prima e principale abitazione del richiedente.

3.2. Gli interventi ammissibili sono la nuova costruzione o il recupero parziale o totale su immobili con manto di copertura in lose di pietra.

3.3. Sono ammessi i soli interventi in cui vige l'obbligo del manto di copertura in lose di pietra.

4. (Caratteristiche del mutuo)

4.1. I mutui, a finanziamento degli interventi di cui al precedente articolo 3, hanno durata massima decennale, oltre al periodo di preammortamento tecnico, e tasso di interesse annuo fisso e pari all'1%.

4.2. I mutui sono rimborsati mediante pagamento di rate semestrali posticipate con scadenza 1° gennaio - 1° luglio di ciascun anno, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto di mutuo; dal periodo di stipulazione del contratto alla prima scadenza saranno conteggiati solo gli interessi (preammortamento tecnico).

4.3 Ai sensi dell'art. 69 della l.r. 3/2013, i mutui di importo superiore a euro 60.000,00 sono assistiti da idonea garanzia reale e, ove insufficiente, da ulteriori garanzie integrative. I mutui di importo pari o inferiore a euro 60.000,00 possono essere assistiti da garanzie ritenute idonee da FINAOSTA S.p.A. in base alla valutazione del merito creditizio del richiedente.

4.4. I mutui non sono cumulabili con altri contributi o finanziamenti pubblici concessi per la realizzazione degli stessi interventi.

5. (Criteri di ripartizione)

5.1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua l'ammontare delle risorse disponibili per il finanziamento degli interventi, nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione istituito ai sensi dell'articolo 68 della l.r. 3/2013.

6. (Determinazione della spesa ammissibile)

6.1. La misura unitaria è determinata dalla differenza di costo in opera tra un tetto con copertura in tegole e un tetto con copertura in lose. La stessa è incrementata del 10% per gli interventi siti in zone non raggiungibili con viabilità ordinaria.

6.2. La Giunta regionale, con propria deliberazione determina la misura unitaria teorica di cui al punto 6.1.

6.3. Nel caso di intervento globale, nel caso di nuova costruzione e ricostruzione totale, che comprende sia la sostituzione del manto di copertura che dell'orditura principale che secondaria, l'importo ammesso a mutuo è pari al 100% della spesa determinata ai sensi del punto 7.1.

6.4. Nel caso di intervento parziale, che comprende il mantenimento dell'orditura principale e sostituzione completa dell'orditura secondaria, l'importo ammesso a mutuo è pari al 70% della spesa determinata ai sensi del punto 7.1.

6.5. Nel caso di intervento parziale, che comprende il mantenimento sia dell'orditura principale che dell'orditura secondaria, l'importo ammesso a mutuo è pari al 50% della spesa determinata ai sensi del punto 7.1.

6.6. Nel caso di intervento parziale, che comprende il mantenimento sia dell'orditura principale che dell'orditura secondaria con il recupero delle lose superiore al 50% l'importo ammesso a mutuo è pari al 20% della spesa determinata ai sensi del punto 7.1.

7. (Determinazione della superficie ammessa)

7.1. E' ammessa a mutuo l'intera superficie del manto di copertura in lose afferente l'unità adibita a prima e principale abitazione.

7.2. Nella determinazione della superficie ammessa sono escluse tutte le superfici aperte superiori a 1 metro quadrato.

8. (Caratteristiche delle lose di pietra)

8.1. Le lose di pietra da impiegare nei manti di copertura devono presentare superfici a spacco secondo piani naturali, uniformità di aspetto e contorno irregolare a spacco.

9. (Termini e modalità di presentazione delle domande di mutuo)

9.1. Le domande, redatte su apposita modulistica in competente bollo scaricabili dal sito istituzionale della Regione, canale tematico "Opere Pubbliche" (<http://www.regione.vda.it/operepubbliche/>) e compilate in ogni sua parte, sono presentate alla struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, per la concessione di mutui, a decorrere dal 1° gennaio 2017 e sono ammesse a finanziamento secondo l'ordine cronologico di presentazione.

9.2. Nel caso di edificio con più proprietari le domande devono essere presentate singolarmente con allegata una dichiarazione del direttore lavori della quota millesimale spettante al richiedente di cui al punto 2.1..

9.3. Le domande possono essere presentate solo a ultimazione della posa delle lose ed entro 180 giorni dalla scadenza del titolo abilitativo.

9.4. Le domande devono essere presentate in competente bollo e redatte su apposito modulo predisposto dalla struttura competente, e corredata dalla seguente documentazione:

copia titolo abitativo ed eventuale varianti concesionate;

pianta e sezione del tetto debitamente quotata;

dichiarazione del direttore lavori attestante l'ultimazione della posa delle lose.

9.5. La documentazione elencata al punto precedente deve obbligatoriamente essere allegata all'atto della presentazione della domanda, pena l'esclusione.

10. (Istruttoria)

10.1. La struttura competente, determina l'importo di mutuo concedibile.

10.2. La struttura competente registra in ordine cronologico le domande presentate, verifica la completezza e la regolarità delle domande stesse, le esamina e ne valuta l'ammissibilità ai sensi della predetta deliberazione.

10.3. A seguito dell'istruttoria, il dirigente della struttura competente, con proprio provvedimento, dispone l'ammissibilità al beneficio e la comunica per iscritto al richiedente indicando l'importo di mutuo e il tasso di interesse.

10.4. Nell'ipotesi di esclusione, comunica le motivazioni che hanno determinato la stessa, comprese quelle relative al mancato accoglimento di eventuali osservazioni presentate a seguito della comunicazione di cui all'articolo 16 della legge regionale 6 agosto 2007 n. 19.

10.5. La struttura competente verifica la regolare realizzazione dell'intervento e predisponde una relazione di regolare esecuzione.

10.6. L'ammissione a finanziamento, determinato dall'ordine cronologico di presentazione delle domande, è comunicata per iscritto al richiedente ed è decisa con provvedimento del dirigente della struttura competente.

10.7. A seguito del finanziamento la pratica è trasmessa alla società Finaosta per l'erogazione del mutuo.

10.7 A seguito dell'ammissione al finanziamento la pratica è trasmessa alla società FINAOSTA S.p.A. per l'avvio dell'istruttoria circa il merito creditizio del beneficiario e l'adeguatezza delle garanzie offerte.

11. (Stipulazione del contratto di mutuo)

11.1. Al fine della stipulazione del contratto di mutuo, la struttura competente trasmette all'ente mutuante la documentazione necessaria.

11.2. I contratti di mutuo devono essere stipulati pena la revoca del finanziamento entro 18 mesi dalla trasmissione della documentazione all'istituto mutuante.

11.3. I contratti di mutuo devono essere stipulati pena la revoca del finanziamento entro 24 mesi dalla data del provvedimento di ammissione a finanziamento.

11.4. Il mutuo è intestato al richiedente e agli eventuali soggetti titolari di quote di comproprietà inseriti nel nucleo familiare all'atto della presentazione della relativa domanda.

12. (Modalità di erogazione dei mutui)

12.1. I mutui sono erogati in una unica soluzione e all'acquisizione delle garanzie richieste.

13. (Estinzione anticipata)

13.1. Il mutuatario può estinguere anticipatamente il mutuo previo pagamento del capitale residuo e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta.

14. (Alienazione)

14.1. Nel caso di alienazione dell'immobile su cui è stato effettuato l'intervento oggetto di mutuo, lo stesso deve essere anticipatamente estinto con le modalità di cui al punto 13.

15. (Successione)

15.1. Nell'ipotesi di successione a causa di morte non trova applicazione il vincolo di cui al punto 14.1.

16. (Disposizioni transitorie)

16.1. Per gli interventi la cui ultimazione dei lavori di posa delle lose sia successiva al 31 marzo 2013 e antecedente al 31 dicembre 2016, che non hanno beneficiato di contributi pubblici, i termini per la presentazione della domanda di mutuo decorrono dal 1° gennaio 2017.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E PROCEDIMENTALE PER LA CONCESSIONE DEI BENEFICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE) AL TITOLO IV CAPO IIIter

1. Soggetti beneficiari

1.1. Possono presentare domanda di mutuo le persone fisiche che abbiano beneficiato delle detrazioni fiscali vigenti per ristrutturazioni edilizie e che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) abbiano da almeno otto anni la residenza nel territorio regionale;
- b) abbiano la residenza anagrafica nell'abitazione oggetto di intervento al momento della presentazione della domanda di mutuo;
- c) non abbiano superato i 70 anni di età.

1.2. I requisiti di cui al punto 1.1 lettere a) e c), devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda.

2. Tipologia degli interventi finanziabili e criteri di ammissibilità

2.1. I lavori per i quali sono richiesti i mutui devono riguardare interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione edilizia su immobili esistenti di cui alla legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge finanziaria 2016);

2.2. Ai fini della concessione del mutuo valgono le seguenti limitazioni:

- a) l'immobile oggetto di intervento deve essere adibito a prima abitazione intendendo per tale quella dove il richiedente ha la residenza anagrafica al momento della presentazione della domanda di mutuo;
- b) l'importo massimo del mutuo è pari al 100% della detrazione complessiva risultante dalla dichiarazione dei redditi riferita all'immobile oggetto di intervento come stabilita dalla sopra menzionata normativa statale in materia di detrazione fiscale;
- c) l'importo minimo del mutuo non può essere inferiore a 5.000,00 euro.

3. Caratteristiche del mutuo

3.1. Il finanziamento consiste nell'anticipazione dell'importo dichiarato ai fini fiscali quale detrazione per le spese di recupero del patrimonio edilizio privato, secondo quanto previsto dalla normativa statale indicata al punto 2.1. I mutui hanno durata massima decennale, oltre al periodo di preammortamento tecnico, e tasso di interesse annuo fisso e pari all'1%.

3.2. I mutui sono rimborsati mediante pagamento di rate semestrali posticipate con scadenza 1° gennaio - 1° luglio di ciascun anno, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto di mutuo; dal periodo di stipulazione del contratto alla prima scadenza saranno conteggiati solo gli interessi (preammortamento tecnico).

3.3. Ai sensi dell'art. 69 della l.r. 3/2013, i mutui di importo superiore a euro 60.000,00 sono assistiti da idonea garanzia reale e, ove insufficiente, da ulteriori garanzie integrative. I mutui di importo pari o inferiore a euro 60.000,00 possono essere assistiti da garanzie ritenute idonee da FINAOSTA S.p.A. in base alla valutazione del merito creditizio del richiedente.

3.4. I mutui di cui al punto 1 non sono cumulabili con i mutui concessi ai sensi delle leggi regionali 13 febbraio 2013, n. 3, e 25 maggio 2015, n. 13, per i medesimi interventi.

4. Termini e modalità di presentazione delle domande

4.1. Le domande di mutuo possono essere presentate dal 1° gennaio 2017 alla Struttura competente (Via Promis, 2 - Aosta).

4.2. Le domande devono essere redatte su apposita modulistica predisposta dalla Struttura competente e scaricabile dal sito istituzionale della Regione, canale tematico "Opere Pubbliche" (<http://www.regione.vda.it/operepubbliche/>), compilata in ogni sua parte e presentata in competente bollo.

5. Modalità di svolgimento della fase istruttoria

- 5.1. La Struttura competente verifica la completezza e la regolarità delle domande e ne valuta l'ammissibilità. La verifica si conclude entro 30 giorni dalla presentazione della domanda. Nell'ambito della stessa, la Struttura competente può richiedere integrazioni, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 19/2007; le stesse devono essere fornite nel termine di 30 giorni; qualora detta documentazione non venga consegnata nei termini indicati, la verifica si intende conclusa con esito negativo.
- 5.2. A seguito dell'istruttoria, il dirigente della Struttura competente, con proprio provvedimento, dispone l'ammissione al beneficio, determinando l'importo del mutuo concedibile e inviando la relativa comunicazione al richiedente.
- 5.3. La Struttura competente comunica a FINAOSTA:
 - a) il nominativo del soggetto beneficiario;
 - b) gli estremi del provvedimento di concessione del mutuo;
 - c) l'importo, la durata ed il tasso del mutuo.
- 5.4. FINAOSTA S.p.A., ricevuta la comunicazione di cui sopra, avvia il procedimento di esame del merito creditizio del richiedente e la valutazione delle garanzie. A tale scopo richiede la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'istruttoria e dei relativi adempimenti normativi che deve pervenire a FINAOSTA S.p.A. entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta; qualora detta documentazione non venga consegnata nei termini indicati, l'istruttoria si intende conclusa con esito negativo.
- 5.5. Nell'ambito dell'istruttoria, FINAOSTA S.p.A. può richiedere integrazioni e le stesse devono essere fornite entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. L'istruttoria si intende conclusa con esito negativo qualora la documentazione integrativa non pervenga entro i termini indicati. E' comunque facoltà dell'interessato chiedere la motivata sospensione dei termini per la conclusione del procedimento istruttorio, con particolare riferimento alla temporanea impossibilità di acquisire la documentazione di cui sopra; in tal caso, il termine per la conclusione del procedimento istruttorio riprende a decorrere dalla data di presentazione di tutta la documentazione necessaria.
- 5.6. L'istruttoria di FINAOSTA S.p.A. si conclude entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al punto 5.4.. In casi di particolare complessità o qualora il mutuo sia assistito da garanzia ipotecaria il termine è prorogato di ulteriori 30 giorni.
- 5.7. Al termine dell'istruttoria FINAOSTA S.p.A. delibera la concessione del mutuo o l'eventuale diniego e ne dà comunicazione alla Struttura competente e al richiedente.

6. Criteri di ripartizione e modalità di erogazione

- 6.1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua l'ammontare delle risorse annuali disponibili per il finanziamento degli interventi, nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione istituito ai sensi dell'articolo 68 della l.r. 3/2013.
- 6.2. L'erogazione del mutuo da parte di FINAOSTA S.p.A. avviene, a valere sulle disponibilità di cui al fondo di rotazione della legge regionale 3/2013 in un'unica soluzione, previa stipulazione del contratto di mutuo con l'acquisizione delle eventuali garanzie.
- 6.3. La stipula del contratto deve avvenire entro sei mesi dalla delibera di concessione del mutuo da parte di FINAOSTA S.p.A., pena la revoca dello stesso; decorso tale termine FINAOSTA S.p.A. provvede a darne comunicazione alla Struttura competente per l'approvazione del conseguente provvedimento amministrativo. E' tuttavia facoltà dell'interessato chiedere a FINAOSTA S.p.A. la motivata proroga del suddetto termine, che in ogni caso non può superare i dodici mesi dalla succitata delibera. L'eventuale proroga è comunicata da FINAOSTA S.p.A. alla Struttura competente.

7. Controlli e revoca dei mutui

- 7.1. La Struttura competente provvede all'effettuazione dei controlli circa la veridicità delle dichiarazioni rese.

- 7.2. Qualora sia accertata la non veridicità di quanto dichiarato, il finanziamento viene revocato, se del caso anche parzialmente.
- 7.3. La revoca del mutuo comporta l'obbligo di restituire a FINAOSTA S.p.A., entro sessanta giorni dal ricevimento del relativo provvedimento, il capitale residuo maggiorato di una somma pari a due rate di ammortamento; nel provvedimento di revoca sono fissate le eventuali condizioni di rateizzazione, per un periodo comunque non superiore a dodici mesi, comprensive della maggiorazione calcolata in base al tasso di interesse legale vigente.
- 7.4. La mancata restituzione degli importi di cui al punto 7.3., nel termine ivi previsto, comporta il divieto, per il soggetto inadempiente, di beneficiare di altri mutui a valere sulle disponibilità del fondo di rotazione della legge regionale 3/2013; il predetto divieto viene meno all'atto dell'eventuale regolarizzazione della posizione debitoria.

8. Estinzione anticipata

- 8.1. Il mutuo può essere estinto anticipatamente, mediante versamento del capitale residuo e degli interessi maturati alla data di estinzione e di eventuali altre somme dovute alla predetta data.

9. Morosità dei mutuatari

- 9.1. Le regole da applicare nelle ipotesi di morosità dei mutuatari, di mancato o ritardato pagamento delle rate di rimborso alle scadenze previste dal piano di preammortamento e di ammortamento del mutuo o di risoluzione del contratto, sono disciplinate dalla convenzione sottoscritta tra la Regione e FINAOSTA S.p.A. in data 17 febbraio 2012 rep. 3506, in esecuzione della deliberazione della Giunta regionale n. 3016 del 16 dicembre 2011, recante "Approvazione della bozza di convenzione quadro da stipulare tra Regione e FINAOSTA S.p.A. per la gestione delle situazioni di morosità dei mutuatari e del recupero del credito sulle operazioni a valere sui fondi di rotazione regionali, sui fondi in gestione speciale e su fondi previsti da specifiche leggi regionali".

10. Oneri a carico dei beneficiari

- 10.1. Sono a carico esclusivo della parte mutuataria le spese inerenti all'istruttoria amministrativa e legale, nonché le spese e gli oneri fiscali relativi: alla stipulazione dei contratti di mutuo e conseguenti; al rilascio delle garanzie richieste da FINAOSTA S.p.A..

11. Trattamento dei dati personali

- 11.1. L'Amministrazione regionale è "titolare del trattamento dei dati personali" ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", ed ha obbligo di compiere tutti gli atti previsti dal medesimo Codice, per il trattamento dei dati personali.
- 11.2. FINAOSTA S.p.A. è il "responsabile del trattamento dei dati", con l'impegno di attenersi alle istruzioni impartite per iscritto dal titolare ai sensi dell'articolo 29 del precitato Codice.
- 11.3. I dipendenti e i collaboratori della FINAOSTA S.p.A. sono "incaricati del trattamento dei dati" ai sensi dell'articolo 30 del precitato Codice.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE E PROCEDIMENTALE PER LA CONCESSIONE DEI BENEFICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE) AL TITOLO IV CAPO IIIquater

1. (Nozione di tipologie di intervento)

Le tipologie d'intervento sono le seguenti:

Recupero e ampliamento del patrimonio edilizio: a seconda delle opere di intervento eseguite si può identificare:

- **Recupero primario:** consiste nel recupero della funzionalità e della sicurezza dell'edificio. Interessa quindi il consolidamento statico di tutte le strutture portanti orizzontali e verticali, delle fondazioni, nonché il rifacimento delle scale, delle coperture, delle tramezzature interne, degli intonaci, degli impianti (idro-termosanitario ed elettrico ecc...) compresi gli allacciamenti, dei pavimenti ivi compresi i sottofondi, degli infissi interni ed esterni, dei rivestimenti, e quant'altro necessario per rendere abitabile il fabbricato;
- **Recupero secondario:** consiste nel recupero della totale agibilità e funzionalità della singola unità abitativa. Tale recupero riguarda l'intera superficie dell'unità abitativa. Sono quindi comprese le opere quali variazione tramezzature interne e rifacimento di intonaci, di tutti gli impianti (idro-termo-sanitario ed elettrico ecc...) compresi gli allacciamenti, dei pavimenti ivi compresi i sottofondi, degli infissi interni ed esterni, dei rivestimenti, nonché il recupero di parti strutturali dell'edificio;
- **Recupero interno:** si intende un insieme sistematico di opere eseguite all'interno dell'alloggio quali variazione di tramezzature interne e rifacimento di: intonaci; tutti gli impianti (idrico, termico, sanitario ed elettrico ecc...); i pavimenti e gli infissi.

Le tipologie di intervento di cui sopra vengono adottate esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente provvedimento, e, in ogni caso, indipendentemente dalla terminologia indicata nel titolo abilitativo edilizio rilasciata dai competenti enti territoriali ai soggetti attuatori.

2. (Nozione di tipologia di superficie)

Ai fini dell'individuazione delle superfici da utilizzare per il calcolo degli importi massimi finanziabili valgono le seguenti definizioni:

- **Superficie residenziale (SR) o utile abitabile (SU):** si intende quella interna all'abitazione, computata al netto delle murature perimetrali, delle tramezzature interne, dei vani scala misurati in proiezione orizzontale, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, con esclusione di tutti gli altri locali accessori non utilizzabili come residenziali o non aventi caratteristiche di abitabilità;
- **Superficie non residenziale (SNR):** si intende quella risultante dalla somma delle superfici dei locali accessori all'alloggio quali: autorimesse, posti auto coperti, cantine, soffitte, soppalchi, solai, locali pluriuso (taverna, lavanderia, locale deposito, ecc..), i beni comuni condominiali e i locali tecnici (vani scale e/o scala interna nella sua proiezione orizzontale, centrale termica, intercapedini ecc..), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

3. (Determinazione della superficie complessiva)

La superficie complessiva (SC) da utilizzare ai fini della determinazione dell'importo massimo finanziabile è così calcolata:

- **ai fini del mutuo concesso ai sensi del Titolo IV:**

somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie non residenziale (SNR):

$$SC = SU + 60\% * SNR$$

4. (Determinazione massimali di costo)

Il costo massimo dell'intervento è determinato dal prodotto tra la superficie complessiva (SC), calcolata secondo quanto previsto ai precedenti articoli e i parametri edilizi, determinati con deliberazione della Giunta regionale.

5. (Determinazione della superficie utile residenziale e non residenziale)

Al fine di individuare l'esatta superficie utile residenziale e non residenziale, da conteggiare per la determinazione della spesa complessiva e l'importo di mutuo ammissibile, nel caso di interventi eseguiti in

comproprietà con altre persone, al momento della presentazione della domanda dovrà essere consegnata una tavola di previsione che identifica esattamente l'intervento oggetto di mutuo e i beni comuni condominiali.

6. (Finalità ed oggetto)

6.1. Ai sensi del Titolo IV, Capo IIIQUATER della legge regionale 13 febbraio 2013 n.3 e successive modificazioni (Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per interventi di recupero edilizio privato), la presente deliberazione della Giunta regionale disciplina i requisiti per l'accesso e le modalità per la concessione, a favore di persone fisiche di mutui ad interesse agevolato per interventi di recupero edilizio privato sugli immobili destinati ad abitazione, anche non principale.

7.(Limiti massimi di spesa finanziabile e modalità di determinazione)

7.1. I mutui possono essere concessi in misura pari all'80% della spesa ammissibile, per un importo minimo di lavori pari ad euro 20.000,00 e con un massimo di euro 300.000,00. Al fine di sostenere le imprese locali, la spesa ammissibile è mutuabile al 100% nel caso in cui almeno l'80 per cento della spesa sia effettuata avvalendosi di imprese aventi sede operativa in Valle d'Aosta iscritte nel registro delle imprese o nel repertorio economico amministrativo della Chambre valdôtaine des entreprises et des activités libérales Camera valdostana delle imprese e delle professioni.

Nella spesa massima concedibile è possibile il riconoscimento di una quota di acquisto dell'immobile oggetto di intervento, non superiore a euro 150.000. Tale possibilità è subordinata ad una spesa minima di recupero pari ad euro 30.000,00.

7.2. Fermo restando quanto disposto al punto 7.1., l'importo dei mutui non può essere superiore:

- a) nel recupero, al costo dell'immobile risultante dall'applicazione dei valori unitari convenzionali determinati con deliberazione della Giunta regionale e/o dove non possibile dall'ammontare del computo metrico allegato alla domanda di mutuo, di cui al successivo punto 14.1;
- b) nel caso anche di acquisto, al prezzo indicato in atto.

8 (Durata dei mutui)

8.1. I mutui sono ammortizzabili in anni trenta (comprensivi del periodo di ammortamento e di preammortamento del mutuo) mediante il pagamento di rate posticipate con scadenza, a scelta del richiedente, come segue:

- a) rate semestrali: con scadenza il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno;
- b) rate mensili: con scadenza il 1° di ogni mese.

8.2. Su richiesta del soggetto interessato, il periodo di ammortamento può essere ridotto a venticinque, venti, quindici, dieci anni o cinque anni.

8.3. L'ammortamento dei mutui erogati in unica soluzione decorre, dalla scelta di cui al punto 8.1., dalla prima rata successiva alla data di stipulazione del contratto di mutuo. Per il periodo di preammortamento, intercorrente tra la data di stipulazione del contratto di mutuo e l'inizio dell'ammortamento, il mutuatario deve corrispondere gli interessi maturati, calcolati sulla base del tasso applicato al mutuo.

8.4. L'ammortamento dei mutui erogati in più soluzioni decorre, dalla scelta di cui al punto 8.1., dalla prima rata successiva alla data di stipulazione del contratto definitivo di mutuo. Per il periodo di preammortamento, intercorrente tra la data della prima erogazione e l'inizio dell'ammortamento, il mutuatario deve corrispondere gli interessi maturati, calcolati sulla base del tasso applicato al mutuo.

9.(Garanzie)

9.1. I mutui di importo superiore a euro 60.000,00 sono garantiti da ipoteca iscritta in primo grado, fatta salva diversa valutazione da parte di Finaosta Spa e, ove insufficiente, da ulteriori garanzie integrative, personali e/o reali, richieste. I mutui di importo pari o inferiore a euro 60.000,00 e con ammortamento non superiore a 10 anni possono essere assistiti da garanzie ritenute idonee da Finaosta S.p.A. in base alla valutazione del merito creditizio del richiedente.

10.(Criteri di ripartizione)

10.1.La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua l'ammontare delle risorse annuali disponibili per il finanziamento degli interventi, nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione istituito ai sensi dell'articolo 68 della l.r. 3/2013.

11.(Requisiti soggettivi)

11.1. I mutui sono concessi a favore dei soggetti privati proprietari e/o comproprietari dell'edificio oggetto dell'intervento che, alla data di presentazione della domanda, sono in possesso dei seguenti requisiti:

- a) età non inferiore a diciotto anni e non superiore a settanta anni;
- b) anzianità di residenza nella Regione di almeno otto anni, anche non consecutivi o proprietà da almeno quindici anni dell'immobile. Si prescinde dal requisito di residenza per i dipendenti delle forze dell'ordine e forze armate trasferiti in Valle d'Aosta per cause di servizio, debitamente documentate. Nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia stata acquistata per successione a causa di morte, l'acquisizione a tale titolo non interrompe la decorrenza del termine quindicennale utile ai fini della concessione del mutuo.

12.(Tassi di interesse)

12.1. Il tasso di interesse annuo applicato ai mutui è pari:

- a) per il recupero della prima casa, fermi restando i requisiti di cui all'allegato A: tasso all'0,50 per cento, per valori di ISEE fino a euro 20.000,00 se nel nucleo familiare sono presenti figli minori o all'0,70 per cento, per valori di ISEE fino a euro 20.000,00;
- b) per il recupero di altre abitazioni: tasso all' 1,00 %.

13. (Caratteristiche degli interventi)

13.1. Sono ammissibili a finanziamento gli interventi effettuati sul patrimonio edilizio privato esistente di immobili destinati ad abitazione, anche non principale, con inizio lavori successivo al 1°/11/2017, finalizzati:

- a) al recupero e/o recupero con ampliamento volumetrico di una o più unità immobiliari;
- b) all'acquisto dell'immobile oggetto d'intervento, con una spesa di recupero non inferiore ai 30.000 euro, con atti di compravendita stipulati da non oltre tre anni dalla data di presentazione della domanda di mutuo. Non sono finanziate le quote di acquisto intestate a parenti e affini di primo grado, anche facenti parte di società e fra coniugi anche legalmente separati.

14. (Determinazione della spesa ammissibile ai fini dell'erogazione del mutuo)

14.1. La spesa ammissibile per il recupero è determinata come segue:

- a) dall'importo derivante dal prodotto della superficie complessiva (SC), calcolata secondo quanto previsto dal punto 3, e i parametri edilizi, determinati con deliberazione della Giunta regionale; dove non fosse possibile l'importo di mutuo è calcolato sulla base dell'ammontare del computo metrico. Qualora l'intervento non interessi solamente la superficie complessiva (SC), la determinazione dell'importo avverrà sommando i valori derivanti dal prodotto della (SC) e i parametri edilizi o del computo metrico riguardanti i lavori, se inferiore, e il valore del computo metrico sui lavori non compresi nella (SC). Nel computo metrico vengono inoltre riconosciute le prestazioni professionali, nel limite massimo del 20% della spesa ammissibile totale e comunque fino ad un massimo di 30.000,00 euro, relative alla stesura e presentazione della documentazione progettuale, piano di sicurezza e coordinamento, direzione lavori, collaudo, certificazione energetica, pratiche catastali e quant'altro.

L'importo di mutuo comunque non può essere superiore all'ammontare del computo metrico allegato alla domanda o al costo dell'immobile risultante dall'applicazione dei valori unitari convenzionali.

- b) nel caso di intervento promiscuo, in zone di PRG destinati alla residenza, in cui sono ammessi la costruzione di locali con destinazione artigianale, turistico o commerciale, gli stessi non concorrono alla determinazione del limite di spesa né dell'importo di mutuo, solamente se il titolo abitativo rilasciato per l'intervento cita le destinazioni d'uso suindicate e dovrà essere presentata una tavola che identifica esattamente l'intervento oggetto di mutuo e i beni comuni condominiali.

14.2. La spesa ammissibile per l'acquisto è determinata come segue:

- a) dall'importo indicato in atto per l'acquisto di immobili e pertinenze, con esclusione dei costi di mediazione.
- b) dall'importo di tutti gli atti che sono stati stipulati da meno di tre anni rispetto alla data di domanda qualora il richiedente sia diventato intero proprietario dell'abitazione a seguito di successivi atti per l'acquisto di quote di proprietà. Non si considerano in nessun caso, invece, gli atti stipulati da oltre tre anni e gli atti di donazione.

15 (Interventi non ammissibili a mutuo)

15.1. Non sono ammissibili a finanziamento gli interventi di recupero:

- a) i cui titoli abilitativi edilizi siano scaduti o già conclusi alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- b) provvisti della dichiarazione di inizio lavori antecedente il 1°/11/2017;
- c) gli interventi di acquisto, di costruzione e di recupero di abitazioni ubicate in zone D, E e F dei piani regolatori generali comunali realizzati sulla base di titoli abilitativi edilizi rilasciati in funzione della presenza di attività produttive di tipo artigianale, alberghiero, commerciale o agricolo.

16 (Termini e modalità di presentazione delle domande di mutuo)

16.1. Le domande per la concessione dei mutui sono presentate, nel periodo stabilito dalla Giunta regionale con propria deliberazione, alla Struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominata struttura competente e sono ammesse a finanziamento secondo l'ordine cronologico di presentazione.

16.2. Le domande devono essere presentate in competente bollo e redatte su apposito modulo predisposto dalla struttura competente e corredate della seguente documentazione:

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante:

- dati anagrafici;
- requisiti soggettivi di cui al punto 11;

b) documentazione tecnica, in duplice copia:

- documentazione, integrale, attestante la proprietà in capo al richiedente e ad eventuali altri componenti del nucleo familiare o eventuale atto di acquisto di cui al punto 13;
- titolo abilitativo ed eventuali varianti concessionate;
- tavole del/i progetto/i timbrate dal Comune o autocertificate, (stato attuale e stato di progetto);
- computo metrico estimativo, distinto per i lavori riconducibili alla (SC) e per quelli che non rientrano nella (SC);
- relazione tecnica descrittiva;
- dichiarazione di un tecnico abilitato che attesta che gli interventi oggetto della richiesta di mutuo non sono stati avviati antecedentemente all'entrata in vigore della presente deliberazione;
- tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali;
- planimetria/e catastale/i relativa/e alla vecchia consistenza dell'immobile oggetto di finanziamento qualora lo stesso risulti già accatastato;

16.3. La documentazione elencata al punto precedente deve obbligatoriamente essere allegata all'atto della presentazione della domanda, pena l'esclusione.

17 .(Istruttoria)

17.1. La struttura competente, determina l'importo del mutuo concedibile e il relativo tasso d'interesse annuo.

17.2. La struttura regionale competente registra in ordine cronologico le domande presentate, verifica la completezza e la regolarità delle domande stesse, le esamina ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi del/i richiedente/i e dei requisiti oggettivi relativi all'immobile oggetto di mutuo, e ne valuta l'ammissibilità ai sensi della presente deliberazione.

17.3. A seguito dell'istruttoria, il dirigente della struttura competente, con proprio provvedimento, dispone l'ammissione al beneficio e a finanziamento entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data di presentazione della domanda e ne dà comunicazione per iscritto al richiedente indicando:

- a) l'importo di mutuo concedibile;
- b) il tasso di interesse annuo applicato;
- c) nell'ipotesi di esclusione, le motivazioni che ne hanno determinato la stessa, comprese quelle relative al mancato accoglimento di eventuali osservazioni presentate a seguito della comunicazione di cui all'articolo 16 della legge regionale 6 agosto 2007 n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

17.4. Ultimata la propria istruttoria e dopo il provvedimento di ammissione a beneficio, la struttura competente trasmette a FINAOSTA S.p.A copia della domanda di mutuo completa di tutta la documentazione utile per il perfezionamento della pratica. FINAOSTA S.p.A. acquisisce dal richiedente la documentazione necessaria per l'istruttoria inerente il merito creditizio e la valutazione delle garanzie. Al

termine dell'istruttoria FINAOSTA S.p.A. delibera la concessione del mutuo o l'eventuale diniego e ne dà comunicazione alla Struttura competente e al richiedente.

18. (Vigilanza)

18.1. La struttura competente dispone, in qualsiasi momento, anche a campione, idonei controlli sugli interventi oggetto di finanziamento, allo scopo di verificarne lo stato di attuazione e di accertare il rispetto di ogni altro obbligo o adempimento previsto dalla presente deliberazione, nonché la veridicità delle dichiarazioni e delle informazioni rese dai soggetti beneficiari ai fini della concessione del mutuo.

19. (Stipulazione del contratto di mutuo)

19.1. Il contratto di mutuo o il contratto preliminare di mutuo devono essere stipulati, pena la revoca del finanziamento in caso di ritardo ascrivibile al beneficiario, entro il termine di diciotto mesi dalla data di trasmissione della documentazione di cui al punto 16.2 all'istituto mutuante.

19.2. Il dirigente della struttura competente può concedere proroghe al termine di cui al punto 19.1, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

19.3. Il mutuo è intestato al richiedente e agli eventuali soggetti titolari di quote di comproprietà.

20 (Modalità di erogazione dei mutui aventi)

20.1. I mutui sono erogati secondo le seguenti modalità:

- a) la prima quota, per una somma non superiore al 40% dell'ammontare complessivo del finanziamento, previo perfezionamento del contratto preliminare di mutuo. L'eventuale quota di mutuo avente per oggetto l'acquisto dell'immobile da recuperare è erogata, in unica soluzione, contestualmente alla prima quota relativa al solo recupero;
- b) l'erogazione di quote successive alla prima, fino al 90% dell'ammontare complessivo del finanziamento, è subordinata alla presentazione all'ufficio competente della documentazione attestante la rendicontazione delle spese sostenute inerenti la quota di erogazione immediatamente precedente previo controllo a seguito di sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente;
- c) l'ultima quota pari al 10% dell'ammontare complessivo del finanziamento, previo controllo a seguito di sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente, subordinatamente alla stipulazione del contratto definitivo di mutuo e alla presentazione della seguente documentazione:
 - delle copie di eventuali progetti di variante e delle relative concessioni;
 - del certificato di agibilità;
 - della documentazione attestante la denuncia al Catasto Fabbricati;
 - documentazione attestante la rendicontazione delle spese sostenute pari all'importo di mutuo concesso;
- d) in caso di rendicontazione delle spese sostenute inferiore all'importo di mutuo concesso l'importo stesso sarà rideterminato al ribasso. Nel caso in cui la rendicontazione finale fosse inferiore di oltre il 25% dell'importo minimo di spesa finanziabile, di cui al precedente punto 7.1, verrà applicato a titolo di penale il maggior tasso pari al 2%.

Tutte le erogazioni sono subordinate all'accertamento da parte di FINAOSTA S.p.A. della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

20.2. La documentazione per la rendicontazione da presentare dal soggetto è composta da: fatture al lordo dell'IVA, scontrini fiscali e dichiarazione per le opere eseguite in economia diretta dal mutuatario, per un importo almeno pari all'ammontare del mutuo concesso. Qualora la rendicontazione suddetta non copra l'ammontare del mutuo quest'ultimo verrà conseguentemente ridotto. Qualora l'intervento riguardi più unità abitative la documentazione di cui sopra deve riguardare solo ed esclusivamente la parte oggetto di mutuo.

21 (Termine di presentazione della documentazione e revoca)

21.1. La documentazione di cui alla lettera c) del punto 20.1 deve essere presentata alla struttura competente entro sessanta mesi decorrenti dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo. La stipulazione del contratto definitivo di mutuo deve avvenire entro sei mesi dalla scadenza del termine dei sessanta mesi.

21.2. La mancata presentazione della documentazione di cui al punto 20.1. comporta la revoca del finanziamento, limitatamente alle somme ancora da erogare e l'importo erogato sarà posto in ammortamento, entro sei mesi dalla scadenza del termine dei sessanta mesi.

21.3. Il dirigente della struttura competente può concedere proroghe del termine di cui al punto 21.1, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

22 (Estinzione anticipata)

22.1. Il mutuatario può estinguere anticipatamente il mutuo previo pagamento del capitale residuo e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta.

22.2. L'estinzione anticipata effettuata nel periodo di preammortamento comporta il rimborso delle somme erogate e degli interessi a tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta.

22.3. Il mutuatario può estinguere anche parzialmente il mutuo, in tal caso verrà ricalcolato dall'Istituto mutuante il piano di ammortamento fermo restando la durata del mutuo.

23 (Alienazione)

23.1. L'alienazione dell'abitazione finanziata è subordinata all'estinzione del mutuo.

24 (Casi di separazione dei coniugi e di divorzio)

24.1. In caso di separazione dei coniugi, l'intera proprietà dell'abitazione finanziata può essere alienata all'altro coniuge.

25 (Successione)

25.1. Nell'ipotesi di successione per causa di morte in cui l'abitazione finanziata rientri nella successione, è ammessa, previa comunicazione alla struttura competente, la cessione tra i coeredi delle quote di proprietà dell'alloggio e la relativa intestazione del mutuo.

26. (Trasferimenti di proprietà)

26.1. Il mutuatario può, in costanza di mutuo, con comunicazione alla struttura competente, trasferire quote o l'intera proprietà dell'abitazione finanziata a soggetti già comproprietari dell'abitazione al momento della presentazione della domanda di mutuo. In tal caso, il mutuo è intestato ai nuovi proprietari dell'abitazione.