

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 predivisione 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 cossufruttuari di più abitazioni, la somma delle quote di comproprietà e di cossufrutto deve essere inferiore all'unità. A tal fine, non si tiene conto delle quote di comproprietà o di cossufrutto 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.