

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):

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

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 predizione 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 concessionarie;
- 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 accatastrato;

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.