

LA GIUNTA REGIONALE

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, e in particolare l’articolo 68 che prevede che la Regione promuova la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione e per il recupero di fabbricati situati nei centri storici, definiti dai piani regolatori generali comunali (PRG) come zone territoriali di tipo A e, all’esterno di tali zone, di quelli classificati monumento, documento o di pregio storico culturale, architettonico o ambientale, a valere sul fondo di rotazione regionale istituito presso la società finanziaria regionale FINAOSTA S.p.A.;

richiamati in particolare i seguenti Capi del Titolo IV della l.r. 3/2013 “Fondi di rotazione per la ripresa dell’industria edilizia”:

- ✓ Capo II “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione”, che prevede che la regione conceda mutui a favore della prima abitazione, per interventi di acquisto, costruzione e ampliamento di abitazioni, per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, destinati alle persone fisiche che sostengono direttamente la spesa per tali interventi e alle cooperative edilizie a proprietà individuale regolarmente costituite ed iscritte nel registro regionale degli enti cooperativi;
- ✓ Capo III “ Disposizioni per la concessione di mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati”, che prevede che la Regione conceda 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, nonché per il recupero di fabbricati situati all’esterno di tali ambiti territoriali a condizione che presentino interesse storico, artistico o ambientale;

dato atto che la l.r. 3/2013:

- all’articolo 69 prevede che i mutui di cui trattasi sono di norma assistiti da idonea garanzia reale o personale, in relazione alla tipologia dell’intervento finanziato e alle caratteristiche del mutuo, secondo quanto stabilito dalla Giunta regionale con propria deliberazione;
- all’articolo 74 prevede, per la concessione di mutui agevolati a favore della prima abitazione, che la Giunta regionale, con propria deliberazione, disciplini:
 - 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) i limiti massimi di superficie per gli interventi destinati alla costruzione di abitazioni, la definizione delle tipologie degli interventi ammessi a fruire dei benefici, nonché i criteri per la determinazione delle caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni e della spesa ammissibile per la concessione dei finanziamenti;
 - f) le procedure per l’ammissione ai benefici e i tempi di attuazione degli interventi finanziati;
 - g) le modalità di presentazione delle domande e la documentazione da allegare;
 - h) 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;
- all’articolo 81 prevede, per i mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati, che il tasso annuo di interesse è stabilito con deliberazione della Giunta regionale per un valore non inferiore al tetto massimo stabilito per i mutui concessi a favore della prima casa;

- all'articolo 83 prevede, per i mutui agevolati per il recupero di fabbricati situati nei centri e nuclei abitati, che le domande siano corredate dalla documentazione stabilita dalla Giunta regionale;

vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1480 del 30 ottobre 2017 concernente l'approvazione delle disposizioni di carattere generale e procedurali per la concessione dei benefici di cui alla l.r. 3/2013, applicabili alle istanze presentate dal 1° novembre 2017 e fino al 31 dicembre 2019, e pertanto non più in vigore;

ritenuto quindi necessario provvedere a definire, in apposito allegato al presente atto, le disposizioni di carattere generale e procedurali relative alla concessione dei benefici di cui al titolo IV della l.r. 3/2013, capi II e III;

visti i seguenti allegati predisposti dai competenti uffici regionali:

- allegato A) "Disposizioni applicative per la concessione dei mutui di cui alla legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 (Disposizioni in materia di politiche abitative), titolo IV, capo II";
- allegato B) "Disposizioni applicative per la concessione dei mutui di cui alla legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 (Disposizioni in materia di politiche abitative), titolo IV, capo III";

visto il parere favorevole della Commissione consiliare competente espresso in data 5 maggio 2022, acquisito al protocollo regionale in medesima data con n. 5473/FIN, con il quale la Commissione suggerisce altresì di modificare il riferimento "da non oltre due anni" relativo alla stipula del contratto di compravendita con "da non oltre 18 mesi";

dato atto che si ritiene accoglibile la proposta di modifica espressa dalla Commissione consigliare con il parere sopra richiamato;

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. 1713 in data 30 dicembre 2021, concernente l'approvazione del documento tecnico di accompagnamento al bilancio e del bilancio finanziario gestionale per il triennio 2022/2024 e delle connesse disposizioni applicative;

visto il parere favorevole di legittimità sulla proposta della presente deliberazione rilasciato dal Dirigente della struttura credito e previdenza dell'Assessorato finanze, innovazione, opere pubbliche e territorio, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 23 luglio 2010, n. 22;

su proposta dell'Assessore alle finanze, innovazione, opere pubbliche e territorio, Carlo MARZI;

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 a decorrere dal 1° luglio 2022, come riportate nei seguenti allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante:

- allegato A) "Disposizioni applicative per la concessione dei mutui di cui alla legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 (Disposizioni in materia di politiche abitative) al titolo IV, capo II";
- allegato B) "Disposizioni applicative per la concessione dei mutui di cui alla legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 (Disposizioni in materia di politiche abitative) al titolo IV, capo III";

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

3. di dare mandato per la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

§

DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE), TITOLO IV, CAPO II

1. (Finalità ed oggetto)

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), il presente allegato disciplina i requisiti per l'accesso e le modalità per la concessione 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.

2. (Nozione di tipologie di intervento)

2.1. 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 (idrotermosanitario 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.

3. (Nozione di tipologia di superficie)

3.1. 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.

4. (Determinazione della superficie complessiva)

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

somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie non residenziale (SNR): $SC = SU + 60\% * SNR$

4.2. 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.

5. (Determinazione massimali di costo)

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

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

6.1. Al fine di individuare l'esatta superficie utile residenziale e non residenziale, da conteggiare per la determinazione della spesa complessiva e l'importo massimo 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.

7. (Criteri di ripartizione)

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

8. (Nucleo familiare)

8.1. 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).

8.2. Il coniuge del richiedente, non separato legalmente, è ricompreso nel nucleo familiare.

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

9.1. I mutui per l'acquisto, la nuova costruzione e il recupero possono essere concessi nella misura massima di euro 180.000. Nel caso di immobili con classificazione energetica A o superiore, tale importo è incrementato ad euro 200.000.

9.2. Fermo restando quanto disposto al punto 9.1, l'importo massimo dei mutui non può essere superiore:

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

9.3. Sono fatte salve le valutazioni di FINAOSTA S.p.A. al fine della determinazione dell'importo concedibile in relazione al merito creditizio del richiedente e al valore cauzionale del bene.

10. (Durata dei mutui)

10.1. I mutui sono ammortizzabili in massimo anni trenta, mediante il pagamento di rate mensili posticipate con scadenza il 1° giorno di ogni mese.

10.2. Il periodo di ammortamento può essere ridotto fino a quindici anni, tenuto conto della valutazione del merito creditizio del richiedente condotta da Finaosta S.p.A..

10.3. L'ammortamento dei mutui erogati in unica soluzione decorre 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.

10.4. L'ammortamento dei mutui erogati in più soluzioni decorre 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.

11. (Garanzie)

11.1. 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. È facoltà di Finaosta S.p.A., tenuto conto della capacità di rimborso del mutuo del richiedente, cointestare lo stesso a un soggetto terzo per un massimo di tre cointestatari complessivi.

11.2. Non è consentita la cancellazione parziale dell'ipoteca iscritta sull'immobile finanziato. Decorsi 5 anni dalla data del contratto di mutuo, a unica erogazione o definitivo, la cancellazione parziale dell'ipoteca è subordinata all'estinzione di una quota del mutuo almeno pari al valore cauzionale della parte di bene sulla quale è richiesta la cancellazione dell'ipoteca, su richiesta alla struttura regionale competente e previa valutazione da parte di Finaosta del merito creditizio del mutuatario, nonché della capienza ipotecaria della parte di bene non liberata a garanzia del debito residuo.

11.3. La struttura regionale competente verifica l'ammissibilità della domanda e, a seguito di sopralluogo e perizia volta ad accertare il valore del bene sul quale è richiesta la cancellazione dell'ipoteca, trasmette entro 60 giorni dalla presentazione della domanda la relativa documentazione a Finaosta.

11.4. L'estinzione di cui al punto 11.2 deve aver luogo entro sei mesi dalla trasmissione della documentazione di cui al punto precedente a FINAOSTA S.p.A., pena il pagamento di una somma, a titolo di penale, pari ad una mensilità comprensiva di capitale ed interessi, in caso di ritardo ascrivibile al richiedente o rinuncia da parte dello stesso.

12. (Requisiti soggettivi)

12.1. I mutui sono concessi a favore del richiedente proprietario o comproprietario, anche solo intestatario di contratto preliminare in caso di mutuo per l'acquisto di una singola unità immobiliare, 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 (fino al giorno del compimento del 70esimo anno);
- b) residenza in un comune della Regione;
- c) anzianità di residenza nella Regione di almeno cinque anni, anche non consecutivi.

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 (sono presi in considerazione tutti gli immobili di categoria catastale A ad eccezione di quelli di categoria A/10) ovunque ubicate, ad eccezione di quelle che pur essendo accatastate come tali non presentino le caratteristiche di abitazione;
- b) non aver beneficiato di più di un mutuo prima casa erogato dalla Regione a condizione che, al momento della presentazione della domanda, siano decorsi almeno cinque anni dalla stipula del contratto, o del contratto definitivo, del mutuo precedentemente ottenuto, e che lo stesso sia estinto o sia oggetto di collo;
- c) non aver beneficiato del contributo in conto interessi di cui alla l.r. 32/2021.

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 l'intestazione o la cointestazione dell'immobile che sarà oggetto di mutuo a soggetti già facenti parte del nucleo familiare al momento della presentazione della domanda.

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, i requisiti di cui al punto 12.1 sono riferiti al richiedente e i requisiti di cui 12.2, sono riferiti al richiedente e agli altri componenti del nuovo nucleo familiare. Gli altri componenti del nucleo familiare originario, salvo che gli stessi 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 27.2.

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 60.000,00.

14. (Tassi di interesse)

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

- a) allo 0,50 per cento, per valori di ISEE fino a euro 20.000,00 se nel nucleo familiare sono presenti figli minori;
- b) allo 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 40.000,00;
- d) all'1,20 per cento, per valori di ISEE superiori a euro 40.000,00 e fino a euro 60.000,00.

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 diciotto mesi dalla data di presentazione della domanda di mutuo;
- f) le spese che non siano direttamente sostenute dai beneficiari del mutuo, come previsto dall'articolo 73 della l.r. 3/2013.

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. In tal caso, la documentazione attestante il pre-accatastamento deve essere prodotta alla competente Struttura regionale entro sei mesi dall'approvazione dell'atto di ammissione al finanziamento, pena la revoca del 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 diciotto mesi 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. In tal caso, la documentazione attestante il pre-accatastamento deve essere prodotta alla competente Struttura regionale entro sei mesi dall'approvazione dell'atto di ammissione al finanziamento, pena la revoca del 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. In tal caso, la documentazione attestante il pre-accatastamento deve essere prodotta alla competente Struttura regionale entro sei mesi dall'approvazione dell'atto di ammissione al finanziamento, pena la revoca del mutuo;
- 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 diciotto mesi dalla data di presentazione della domanda di mutuo.

17.3 Nel caso di domanda di mutuo con atto di compravendita stipulato da non oltre diciotto mesi dalla data di presentazione della domanda di mutuo 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 (sono esclusi i terreni), 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 diciotto mesi 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 diciotto mesi 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 in ogni caso essere superiore all'ammontare del computo metrico allegato alla domanda né 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 diciotto mesi dalla data di presentazione della domanda di mutuo;
- c) nel caso di intervento promiscuo, in zone di PRG destinate 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 abilitativo 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);
- d) gli interventi di acquisto, di costruzione e di recupero di abitazioni non conformi alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche qualora il nucleo familiare intenda beneficiare della deroga di cui al punto 12.3 lettera b).

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

20.1. Le domande per la concessione dei mutui sono presentate, a decorrere dal 1° luglio 2022, alla struttura regionale competente in materia di mutui, e sono ammesse a finanziamento secondo l'ordine cronologico di presentazione. Con atto del dirigente della struttura competente, previa comunicazione alla Giunta regionale, possono essere sospesi, in qualsiasi momento, i termini per la presentazione delle domande, in caso di insufficienza delle risorse finanziarie sul fondo di rotazione dedicato.

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;
 - ✓ 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, nel caso di cui al punto 12.7, copia della dichiarazione sostitutiva unica.
 1. per l'acquisto di alloggi:
 - ✓ contratto preliminare di acquisto registrato o atto/i di compravendita, comprensivo di attestato di classificazione energetica ai fini di quanto previsto al punto 9.1;
 - ✓ 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 con tavole del/i progetto/i ed eventuali varianti approvate, presentate in Comune e certificate da un tecnico abilitato;
 - ✓ computo metrico estimativo sottoscritto da un tecnico abilitato;
 - ✓ 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;
- ✓ ai fini di quanto previsto al punto 9.1, dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la classificazione energetica a seguito dell'esecuzione dei lavori di costruzione;

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 con tavole del/i progetto/i (stato attuale e stato di progetto) ed eventuali varianti approvate, presentate in Comune e certificate da un tecnico abilitato;
- ✓ computo metrico estimativo sottoscritto da un tecnico abilitato;
- ✓ 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;
- ✓ ai fini di quanto previsto al punto 9.1, dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la classificazione energetica a seguito dell'esecuzione dei lavori di recupero;

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 regionale competente registra in ordine cronologico le domande presentate, verifica la completezza e la regolarità delle domande, 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.

21.2. A seguito dell'istruttoria, da concludersi entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il dirigente della struttura competente comunica per iscritto al richiedente la regolarità della domanda e l'ammissibilità al beneficio, specificando:

- a) l'importo massimo di mutuo concedibile, determinato ai sensi del punto 9;
- b) il tasso di interesse annuo applicabile;
- 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).

21.3. A seguito dell'adozione della deliberazione di cui al punto 7, verificata la disponibilità finanziaria sul fondo di rotazione dedicato, il dirigente della struttura regionale competente dispone, con proprio provvedimento, il finanziamento delle domande ammesse e ne dà comunicazione al richiedente e a FINAOSTA S.p.A.

21.4. In caso di rinuncia al mutuo, da parte del beneficiario, dopo l'adozione del provvedimento dirigenziale di cui al punto 21.3, non potrà essere presentata una nuova domanda di mutuo prima che siano decorsi 12 mesi dalla data della rinuncia.

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. (Stipulazione del contratto di mutuo)

23.1. Dopo il provvedimento di ammissione a finanziamento, ultimata la propria istruttoria tecnica, a seguito di sopralluogo e perizia volta ad accertare il valore dell'immobile anche ai fini di quanto previsto al punto 9.2, 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, anche ai fini di quanto previsto dal punto 9.3, FINAOSTA S.p.A. delibera la

concessione del mutuo o l'eventuale diniego e ne dà comunicazione alla Struttura competente e al richiedente.

23.2. In caso di mancata consegna, da parte del beneficiario, entro sei mesi dal provvedimento di ammissione a finanziamento, di tutta la documentazione necessaria per la stipulazione del contratto, o del contratto preliminare, o di indisponibilità dello stesso beneficiario a fissare, entro lo stesso termine, il sopralluogo della competente struttura regionale, il mutuo è revocato.

23.3. 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 23.1 all'istituto mutuante.

23.4. 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.

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

24.1. 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, ovvero dell'impegno a trasferire la residenza nell'abitazione finanziata entro 30 giorni;

c) alla stipulazione del contratto di mutuo e all'acquisizione delle garanzie.

24.2. Restano salvi gli adempimenti previsti dall'art. 48bis d.p.r. 602/1973 (Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito) ai fini dell'erogazione del mutuo.

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

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

a) la prima quota, previo sopralluogo effettuato da parte dei funzionari della struttura regionale competente, per una somma non superiore al 40% dell'ammontare complessivo della quota di recupero o nuova costruzione del finanziamento, in proporzione al valore dell'immobile oggetto dell'intervento a prescindere dalle spese sostenute, 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 dei relativi titoli abilitativi;
- ✓ della documentazione attestante l'agibilità;
- ✓ della documentazione attestante la denuncia al Catasto Fabbricati;
- ✓ per quanto previsto al punto 9.1, attestazione di classe energetica al termine dei lavori di costruzione o recupero.

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

25.2. La documentazione per la rendicontazione da presentare da parte del beneficiario è composta da fatture e scontrini fiscali, 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.

25.3. Restano salvi gli adempimenti previsti dall'art. 48bis d.p.r. 602/1973 (Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito) ai fini dell'erogazione del mutuo.

26. (Termine di presentazione della documentazione e revoca)

26.1. La documentazione di cui alla lettera c) del punto 25.1 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.

26.2. La mancata presentazione della documentazione di cui al punto 26.1. 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. (Vincolo di residenza)

27.1. Fatto salvo quanto previsto dal punto 29.4, 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.

27.2. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al punto 27.1 comporta la revoca del finanziamento, la restituzione del capitale residuo e degli interessi al tasso agevolato maturati a decorrere dalla data dell'ultima rata corrisposta, oltre al pagamento di una somma, a titolo di penale, pari a sei mensilità comprensive di capitale ed interessi. Si applicano in qualsiasi momento le disposizioni di cui ai punti 32 e 34.

28. (Estinzione anticipata)

28.1. 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.

28.2. 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.

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

29. (Alienazione)

29.1. L'alienazione dell'abitazione finanziata è subordinata all'estinzione del mutuo, fatto salvo quanto previsto dal punto 30.

29.2. L'alienazione dell'abitazione finanziata prima che siano decorsi i termini di cui al punto 27.1, comporta l'estinzione anticipata del mutuo, con le modalità e alle condizioni di cui al punto 27.2.

29.3. 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, sono autorizzate, su richiesta del soggetto interessato, l'alienazione dell'abitazione finanziata e l'estinzione anticipata del mutuo alle condizioni di cui al punto 28.1, 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.

29.4. 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 27.1, 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.

30. (Accollo)

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

30.2. La richiesta di accollo, corredata del contratto preliminare di acquisto 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.

30.3. L'accollo è autorizzato con provvedimento del dirigente della struttura competente; l'accollo non è liberatorio, salvo espressa liberazione da parte di FINAOSTA S.p.A..

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

30.5. 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.

31. (Locazione e comodato)

31.1. L'abitazione finanziata non può essere locata (neanche con contratto di locazione ad uso turistico) o concessa in comodato prima che siano decorsi i termini di cui al punto 27.1, pena la revoca del finanziamento, con le modalità e alle condizioni di cui al punto 27.2.

32. (Casi di separazione dei coniugi e di divorzio)

32.1. 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, a condizione che siano decorsi cinque anni dalla stipula del precedente contratto, o contratto definitivo, di mutuo.

33. (Successione)

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

33.2. 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.

33.3. 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, b).

34. (Trasferimenti di proprietà)

34.1. 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.

35. (Provvidenze a favore degli emigrati)

35.1. 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).

35.2. 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 9 e il relativo tasso di interesse è fissato nella misura di cui al punto 14.

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

36. (Cooperative edilizie)

36.1. 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.

36.2. 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.

36.3. 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, 10, 13 e 25 del presente allegato. Il tasso di interesse è stabilito, inizialmente, nella misura convenzionale dell'1,2 per cento. In seguito all'assegnazione degli alloggi, il tasso è rideterminato secondo i criteri stabiliti dal punto 14.

36.4. 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.

40. (Presentazione della domanda per le cooperative edilizie)

40.1. Le domande devono essere presentate alla struttura competente, nei termini e con le modalità stabiliti dal punto 20 del presente allegato.

40.3 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 con tavole del/i progetto/i ed eventuali varianti approvate, presentate in Comune e certificate da un tecnico abilitato;
- ✓ computo metrico estimativo sottoscritto da un tecnico abilitato;
- ✓ relazione tecnica descrittiva;
- ✓ tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali, con la suddivisione per alloggio;
- ✓ ai fini di quanto previsto al punto 9.1, dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la classificazione energetica a seguito dell'esecuzione dei lavori di costruzione;

b) per il recupero:

- ✓ documentazione, integrale, attestante la proprietà in capo alla Cooperativa
- ✓ titolo abilitativo con tavole del/i progetto/i (stato attuale e stato di progetto) ed eventuali varianti approvate, presentate in Comune e certificate da un tecnico abilitato;
- ✓ computo metrico estimativo sottoscritto da un tecnico abilitato;
- ✓ relazione tecnica descrittiva;
- ✓ tabella riepilogativa del calcolo analitico delle superfici utili residenziali e non residenziali, con la suddivisione per alloggio;
- ✓ planimetria catastale relativa alla vecchia consistenza dell'immobile oggetto di finanziamento qualora lo stesso risulti già accatastato;
- ✓ ai fini di quanto previsto al punto 9.1, dichiarazione di un tecnico abilitato attestante la classificazione energetica a seguito dell'esecuzione dei lavori di recupero;

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.

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

41. (Obblighi e sanzioni per le cooperative edilizie)

41.1. 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 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 del presente allegato.

42. (Disposizioni transitorie)

42.1. Le disposizioni di cui ai punti 11.2, 32 e 34 si applicano a tutti i mutui erogati e da erogare, ove più favorevoli per la parte mutuataria.

42.2. FINAOSTA S.p.A. è autorizzata ad accordare ai mutuatari, che hanno stipulato un contratto di mutuo sulla base delle precedenti disposizioni applicative della l.r. 3/2013, la modifica della periodicità di pagamento delle rate di preammortamento e di ammortamento del mutuo da semestrale a mensile, con scadenza il 1° giorno di ogni mese.

42.3 Salvo quanto disposto ai punti precedenti, alle domande di mutuo presentate in vigenza di precedenti disposizioni applicative della l.r. 3/2013, si applicano le norme vigenti al momento della presentazione della domanda.

DISPOSIZIONI APPLICATIVE PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 13 FEBBRAIO 2013, N. 3 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI POLITICHE ABITATIVE), TITOLO IV, CAPO III

1. (Finalità ed oggetto)

1.1. 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 sezione 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 interessi agevolati.

2. (Nozione di tipologie di intervento)

2.1. 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 (idrotermosanitario 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.

3. (Nozione di tipologia di superficie)

3.1. 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.

4. (Determinazione della superficie complessiva)

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

somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie non residenziale (SNR): $SC = SU + 60\% * SNR$

4.2. Per i mutui concessi ai sensi del Capo III, 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.

5. (Determinazione massimali di costo)

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

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

6.1. Al fine di individuare l'esatta superficie utile residenziale e non residenziale, da conteggiare per la determinazione della spesa complessiva e l'importo massimo 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.

7. (Criteri di ripartizione)

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

8. (Caratteristiche interventi)

8.1. 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 delle presenti disposizioni, quelle individuate dalla Regione o dalle comunità montane con criteri analoghi negli strumenti urbanistici di loro competenza.

8.2. I mutui sono, altresì, concessi per il recupero di fabbricati situati all'esterno degli ambiti territoriali di cui al punto 8.1, a condizione che presentino interesse storico, artistico o ambientale. La sussistenza di tale interesse deve risultare dal PRG.

9. (Interventi ammissibili a mutuo)

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. I mutui di cui al presente allegato 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.

10. (Interventi non ammessi a mutuo)

10.1. 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.

10.2. 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.

11. (Garanzie)

11.1. I mutui sono garantiti da ipoteca 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. È facoltà di Finaosta S.p.A., tenuto conto della capacità di rimborso del mutuo del richiedente, cointestare lo stesso a un soggetto terzo per un massimo di tre cointestatari complessivi.

11.2. Non è consentita la cancellazione parziale dell'ipoteca iscritta sull'immobile finanziato.

12. (Requisiti beneficiari)

12.1. 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, della l.r. 3/2013, 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, della l.r. 3/2013. 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.

13. (Durata dei mutui)

13.1. I mutui sono ammortizzabili per una durata non superiore a venti anni mediante il pagamento di rate mensili posticipate con scadenza il 1° giorno di ogni mese

13.2. Il tasso di interesse annuo è pari al tasso massimo stabilito per i mutui concessi a favore delle persone fisiche di cui al punto 14.1. dell'Allegato A), pari all'1,2%.

13.3. 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.

13.4. Su richiesta del soggetto interessato, il periodo di ammortamento può essere ridotto fino a dieci anni, tenuto conto della valutazione del merito creditizio del richiedente condotta da Finaosta S.p.A..

13.5. L'ammortamento dei mutui erogati in più soluzioni decorre, 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.

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

14.1. 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 della l.r. 3/2013, 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).

14.2. 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.

14.3. L'importo di mutuo concedibile non può comunque superare l'importo massimo pari a euro 300.000, comprensivi dell'eventuale quota di acquisto di cui al punto 9.2.

14.4. 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.

15. (Termini e presentazione delle domande di mutuo)

15.1. Le domande per la concessione dei mutui sono presentate, a decorrere dal 1° luglio 2022, alla struttura regionale competente in materia di mutui, e sono ammesse a finanziamento secondo l'ordine cronologico di presentazione. Con atto del dirigente della struttura competente, previa comunicazione alla Giunta regionale, possono essere sospesi, in qualsiasi momento, i termini per la presentazione delle domande, in caso di insufficienza delle risorse finanziarie sul fondo di rotazione dedicato.

15.2 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.

15.3. 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, come presentato in Comune e certificato da un tecnico abilitato, 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 sottoscritto da un tecnico abilitato 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.

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

16. (Istruttoria)

16.1. La struttura regionale competente registra in ordine cronologico le domande presentate, verifica la completezza e la regolarità delle domande, 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.

16.2. A seguito dell'istruttoria, da concludersi entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il dirigente della struttura competente comunica per iscritto al richiedente la regolarità della domanda e l'ammissibilità al beneficio, specificando:

- a) l'importo massimo di mutuo concedibile;
- b) il tasso di interesse annuo applicabile;
- 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).

16.3. A seguito dell'adozione della deliberazione di cui al punto 7, verificata la disponibilità finanziaria sul fondo di rotazione dedicato, il dirigente della struttura regionale competente dispone, con proprio provvedimento, il finanziamento delle domande ammesse e ne dà comunicazione al richiedente e a FINAOSTA S.p.A.

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, nonché la veridicità delle dichiarazioni e delle informazioni rese dai soggetti beneficiari ai fini della concessione del mutuo.

18. (Modalità di erogazione e tempi di stipula del contratto di mutuo)

18.1. 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 della quota di recupero 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 e scontrini fiscali) 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. del merito creditizio del richiedente e all'accertamento della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

18.2 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.

18.3. 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.

18.4. La documentazione di cui alla lettera d) del punto 18.1. deve essere presentata alla struttura competente entro quarantotto mesi decorrenti dalla data di stipulazione del contratto preliminare di mutuo.

18.5. La mancata presentazione della documentazione di cui al punto 18.1. comporta la revoca del finanziamento, limitatamente alle somme ancora da erogare e l'importo erogato è posto in ammortamento.

19. (Vincoli e sanzioni)

19.1. 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.

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

19.3. I mutuatari si impegnano a rispettare i vincoli di inalienabilità e destinazione di cui al punto 19.1 all'atto della stipulazione del contratto di mutuo.

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

19.5. Nel caso di violazione dei vincoli trascritti ai sensi del punto 19.4, 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.

19.6. 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.

19.7. 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.

19.8. 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.

19.9. I beneficiari delle provvidenze concesse ai sensi del presente capo, decorso il periodo di durata dei vincoli trascritti ai sensi del punto 19.4, 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.

19.10. Nel caso di alienazione tra parenti di primo grado, decorso il periodo di durata dei vincoli trascritti ai sensi del punto 19.4, 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.

19.11. 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.

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

20. (Stipulazione del contratto di mutuo)

20.1. 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.

20.2. 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 20.1.

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 19.1.

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.

26. (Disposizioni transitorie)

26.1 Finaosta S.p.A. è autorizzata ad accordare ai mutuatari, che hanno stipulato un contratto di mutuo sulla base delle precedenti disposizioni applicative della l.r. 3/2013, la modifica della periodicità di pagamento delle rate di preammortamento e di ammortamento del mutuo da semestrale a mensile, con scadenza il 1° giorno di ogni mese.

26.2 Salvo quanto disposto ai punti precedenti, alle domande di mutuo presentate in vigenza di precedenti disposizioni applicative della l.r. 3/2013, si applicano le norme vigenti al momento della presentazione della domanda.