

DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE DI MUTUI AGEVOLATI FINALIZZATI ALL'ACQUISIZIONE DELLA PRIMA CASA

Art. 1 - Premessa

Il Comune di Fusignano, pone in essere azioni finalizzate a favorire l'incremento lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo;

Tali azioni si sostanziano nella possibilità di acquisire mutui da parte dei cittadini per il finanziamento degli interventi di cui in oggetto, a tasso agevolato.

Le operazioni di mutuo di cui al presente disciplinare, saranno erogate unicamente dal Credito Cooperativo ravennate e imolese Soc. coop., (di seguito nominata "Banca") in forza della vigente convenzione di tesoreria per il periodo 2016 – 2020;

Art. 2 - Interventi ammissibili al finanziamento agevolato

Sono ammissibili al finanziamento le seguenti tipologie di intervento:

- a) *l'acquisto dell'immobile;*
- b) *La costruzione dell'immobile, ivi compreso l'acquisto del terreno;*

Le operazioni di cui sopra sono da finalizzarsi esclusivamente all'acquisizione della "prima casa"

Gli immobili oggetto del finanziamento devono essere ubicati nel territorio del Comune di Fusignano e dovranno essere accatastati nelle categorie A2, A3, A4, A5 e A7

Se al momento dell'acquisto l'immobile è censito catastalmente in una categoria diversa, il finanziamento potrà essere concesso qualora entro 6 mesi da tale data venga attivata la procedura di recupero dell'immobile ad uso abitazione nelle categorie sopra individuate, assumendo il costo originario come importo sul quale calcolare il finanziamento.

Le eventuali pertinenze accatastate nelle categorie C2, C6 e C7 rientrano nel computo del costo finanziabile.

Sono ammessi a finanziamento agevolato esclusivamente gli interventi effettuati **non** nell'esercizio di impresa, arti o professioni ad eccezione di quelli intrapresi da impresa edile per la costruzione di immobili ad uso abitativo con surroga del mutuo da parte dell'acquirente.

Art. 3 – Somme stanziare

Il Comune e il Credito Cooperativo ravennate e imolese Soc. coop. hanno fissato, ai sensi della convenzione di tesoreria in essere, in € 2.000.000 annui a partire dal 2016 e fino al 2020 il plafond a disposizione per il finanziamento agevolato degli interventi di cui al presente disciplinare ed a quello relativo alle ristrutturazioni. Il plafond annuo potrà essere modificato annualmente previo accordo fra l'amministrazione comunale ed il Credito Cooperativo ravennate e imolese.

Art. 4 – Tipo di finanziamento

Il finanziamento agevolato verrà concesso nella forma di mutuo ipotecario ammortizzabile in anni 10 con rate e scadenze definite sulla base di accordo fra contraente e banca concedente;

Art. 4.1 Tasso di interesse

Il tasso di interesse nominale annuo in forma variabile che regola il mutuo ammesso a finanziamento è pari all'euribor 6 mesi "base 360 gg" (media aritmetica arrotondata alla terza cifra decimale dell'Euribor a sei mesi base 360, rilevato nei giorni lavorativi del mese che precede di un mese il semestre di riferimento), aumentato di uno spread di 1,275 punti (di seguito nominato "tasso di riferimento").

La banca e il mutuatario possono convenire che il rimborso del prestito avvenga con periodicità e durata diversa da quella semestrale o che la durata del prestito ecceda i periodi di cui ai punti precedenti.

In tal caso l'operazione è effettuata a tassi equivalenti al tasso di riferimento (variabile) e comunque il finanziamento agevolato non può superare la durata massima prevista per ogni tipologia di intervento.

Per la parte eccedente il mutuo a tasso agevolato, l'operazione sarà regolata al migliore tasso di mercato (di seguito nominato "tasso di mercato").

Sulle somme erogate dalla Banca prima dell'inizio dell'ammortamento del mutuo, sono dovuti dal mutuatario, gli interessi di preammortamento al tasso di mercato.

Art.5 – Beneficiari

Il beneficiario dei contributi deve essere persona fisica.

Hanno diritto di accedere al tasso agevolato, tutti i cittadini italiani, dell'Unione europea, o stranieri titolari di carta di soggiorno o regolarmente iscritti alle liste di collocamento o che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

I beneficiari devono avere i seguenti requisiti:

- non essere, al momento dell'acquisto o di fine lavori di costruzione dell'immobile oggetto di finanziamento, titolari essi stessi o i membri del loro nucleo familiare (costituito o costituendo), del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio adeguato alla necessità del nucleo familiare nell'ambito nazionale e internazionale; l'idoneità dell'alloggio è verificata considerando i parametri di "adeguato" previsti dalle norme che regolano l'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica);
- non aver mai ottenuto altre agevolazioni dal Comune di Fusignano per l'acquisto di un alloggio né altre agevolazioni pubbliche negli ultimi cinque anni (ad esempio non aver usufruito dei benefici prima casa da almeno 5 anni), salvo quanto previsto al successivo articolo 7, in caso di alienazione dell'immobile oggetto di finanziamento;
- non aver ottenuto essi stessi, o i membri del loro nucleo familiare, (costituito o costituendo) la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico, o con il concorso, o con il contributo, o con il finanziamento agevolato- in qualsiasi forma concessi- dello

- Stato o della Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia;
- non aver ottenuto essi stessi, o i membri del loro nucleo familiare, (costituito o costituendo) la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentano l'alienazione del patrimonio ERP;
 - acquisire la residenza nell'immobile oggetto del finanziamento non oltre 12 mesi rispetto alla data di stipula del mutuo a tasso agevolato.

Nel caso di costruzione dell'abitazione, su terreno di proprietà o da acquisire, la residenza effettiva di tutti i titolari del rapporto di mutuo è da acquisirsi non oltre i 6 mesi dalla data del termine dei lavori di costruzione;

Nel caso di acquisto del terreno destinato alla costruzione dell'abitazione i lavori dovranno iniziare non oltre sei mesi dall'acquisizione dell'area.

Art. 6 – Importo concedibile;

L'ammontare finanziabile non potrà superare l'importo complessivo di € **110.000,00 (fino al 100% della spesa ammessa a finanziamento).**

La spesa ammessa a finanziamento è quella risultante dal rogito o relativa alla costruzione dell'edificio, riscontrabile, dal computo metrico estimativo dell'intervento redatto da un tecnico abilitato con riferimento specifico alla pratica edilizia presentata.

Resta convenuto che la concessione del mutuo deve comunque intendersi subordinata all'approvazione degli organi deliberanti della Banca

Le spese per il contestuale recupero edilizio, o ristrutturazione dell'edificio acquistato possono essere oggetto di ulteriore finanziamento agevolato, ai sensi del disciplinare relativo alle ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche.

Art. 7 - Alienazione dell'immobile, estinzione anticipata o surroga del mutuo (applicabile solo agli interventi di cui all'articolo 2 punto 1)

Il mutuatario che intenda alienare l'immobile, estinguere anticipatamente o surrogare il mutuo contratto ai sensi della presente convenzione, deve darne preventiva comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.

L'estinzione anticipata del mutuo non è soggetta a penali da parte della Banca.

In caso di alienazione dell'immobile, estinzione anticipata o surroga del mutuo, nel primo quinquennio dalla stipula del mutuo stesso, è facoltà della Banca procedere all'applicazione del tasso di mercato con decorrenza retroattiva (inizio ammortamento), fermo restando che il verificarsi di tali fattispecie consentono di ripristinare il plafond a disposizione del Comune per mutui a tasso agevolato.

La Banca in sede di contratto del mutuo disciplinerà specificatamente le fattispecie di cui al punto precedente.

In caso di alienazione dell'immobile, estinzione anticipata o surroga del mutuo a partire dal secondo quinquennio dalla stipula del mutuo, alcun diritto retroattivo spetta alla Banca e l'importo finanziato è computato nel plafond a disposizione del Comune.

Nel caso di alienazione dell'immobile già oggetto del mutuo agevolato, l'acquirente, nel rispetto dei requisiti sia soggettivi che oggettivi prescritti nel presente regolamento, potrà attivare un nuovo mutuo a tasso agevolato.

Art. 8 - Presentazione delle domande per il parere di ammissibilità

Le domande dovranno essere presentate nei seguenti termini:

Per l'acquisto di immobili già costruiti, non prima di 180 giorni rispetto alla presumibile data di acquisto e comunque non oltre 30 giorni dalla stipula notarile della compravendita;

Per l'acquisto di immobili ancora da realizzare non prima di 360 giorni rispetto alla presumibile data di acquisto;

Per la costruzione di immobili non prima di 360 giorni rispetto alla presumibile data di inizio lavori o di acquisto dell'area fabbricabile su cui sarà realizzato l'immobile;

Qualora nei 60 gg. successivi la data di acquisto individuata nella richiesta di finanziamento, non vi sia il perfezionamento della compravendita, l'ammissibilità al mutuo a tasso agevolato si intende automaticamente revocata e sarà necessario eventualmente presentare una nuova richiesta.

Art. 9 - Autorizzazione alla concessione del contributo

L'ammissibilità o meno al finanziamento a tasso agevolato, così come richiesto o eventualmente rettificato nell'importo, a seguito del riscontro della documentazione presentata.

Tale documentazione, ad esclusione di quella relativa alla solvibilità e solidità patrimoniale e finanziaria che resta di esclusiva competenza dell'istituto di credito, è parte integrante della richiesta di concessione di finanziamento agevolato e dovrà essere fornita in copia all'amministrazione.

L'autorizzazione o il diniego al mutuo a tasso agevolato saranno comunicati a cura del responsabile del servizio ragioneria, alla Banca.

Il comune ha la facoltà di chiedere integrazioni alla documentazione presentata, al fine di dirimere eventuali controversie sia sull'entità della contribuzione da concedersi che sul possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla presente convenzione.

Art. 10 - Revoca della concessione del contributo

La mancata acquisizione della residenza nei tempi previsti dal presente regolamento costituisce titolo per revocare il finanziamento agevolato (art. 2 punto 1)

Nel caso di costruzione di immobile il mutuatario dovrà pervenire alla fase di ultimazione lavori entro i termini di validità della DIA o del permesso a costruire e i tempi per acquisire la residenza possono decorrere da tale data.

Art. 11 - Erogazione del finanziamento a tasso agevolato

L'ammortamento del mutuo a tasso agevolato decorre dal semestre (mese o altro) successivo rispetto agli eventi sotto specificati:

Per l'acquisto il termine decorre dal semestre (mese o altro) successivo la stipula del mutuo;

Per l'eventuale parte relativa al recupero edilizio o in caso di costruzione il termine decorre dal semestre (mese o altro) successivo la data di inizio lavori.

La dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, della loro conformità alla DIA o al permesso a costruire e della rispondenza delle spese sostenute alle spese preventivate, dovrà essere presentata da un tecnico abilitato, all'Amministrazione Comunale ed all'Istituto Mutuante nei trenta giorni successivi il termine fissato per l'ultimazione dei lavori (validità della DIA o del permesso a costruire).

L'occupazione dell'alloggio, dotato di regolare certificato di "usabilità", da parte del proprietario, dovrà essere accertabile da parte del Comune (certificato di residenza) entro dodici mesi dalla data di fine lavori.

La mancata presentazione della documentazione richiesta nei termini sopra descritti, costituirà titolo (unilaterale) per l'Amministrazione Comunale per la revoca del finanziamento agevolato e per l'applicazione da parte della Banca del tasso di mercato con decorrenza retroattiva, così da ripristinare il plafond a disposizione del Comune per mutui a tasso agevolato.

La Banca in sede di contratto del mutuo disciplinerà specificatamente la presente fattispecie.