

CONCESSIONE DI MUTUI AGEVOLATI FINALIZZATI ALL'ACQUISIZIONE E/O ALLA RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLA PRIMA CASA A BAGNACAVALLO

Art. 1 - Premessa

Il **Comune di Bagnacavallo** (di seguito nominato “**Comune**”) pone in essere azioni finalizzate a favorire l’incremento e lo sviluppo dell’edilizia abitativa agevolando i cittadini nell’acquisizione della “prima casa” anche attraverso il recupero e l’utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Tali azioni si sostanziano nella possibilità di acquisire mutui da parte dei cittadini per il finanziamento degli interventi di cui sopra, a tasso agevolato e con contributi in conto interessi da erogarsi da parte del Comune.

Le operazioni di mutuo di cui al presente regolamento saranno erogate unicamente dalla **Cassa di Risparmio di Ravenna S.p.A.**, Istituto Tesoriere del Comune di Bagnacavallo, (di seguito nominata “**La Cassa**”) in forza dell'affidamento del servizio di tesoreria (Determinazione dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 1457 del 28/12/2015).

Art. 2 - Interventi ammissibili al finanziamento agevolato

Sono ammissibili al finanziamento agevolato:

2.1. Acquisto

I finanziamenti debbono essere finalizzati esclusivamente all’acquisizione della “prima casa”.

Gli immobili oggetto del finanziamento devono essere ubicati nel territorio del Comune di **Bagnacavallo** e devono essere accatastati nelle categorie A2 (Abitazioni di tipo civile), A3 (Abitazioni di tipo economico), A4 (Abitazioni di tipo popolare), A5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare).

Se al momento dell’acquisto l’immobile è censito catastalmente in una categoria diversa, da quelle sopra riportate 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 C6 e C7 rientrano nel computo del costo finanziabile.

2.2. Ristrutturazione e Riqualificazione energetica

Sono ammissibili al finanziamento agevolato gli interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti, ubicati nel territorio del Comune di Bagnacavallo:

- recupero edilizio come individuato dall’allegato alla L.R. 15/2013 lettera c) – “restauro scientifico”, d) – “interventi di restauro e risanamento conservativo” e) – “ripristino tipologico”, f) – “interventi di ristrutturazione edilizia”;
- Interventi per la riqualificazione energetica di unità immobiliari ad uso abitativo e loro pertinenze;
- Interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari ad uso abitativo e loro pertinenze;
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia su parti comuni condominiali.

Gli interventi di cui presente punto 2.2, effettuati sia su singole unità immobiliari che su parti comuni condominiali, sono quelli per i quali sono previste le detrazioni fiscali di cui alla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - art. 1 commi 344-345-346-347 (riqualificazione energetica) e di cui alla legge 449/1997 (detrazione per lavori di ristrutturazione e riqualificazione edilizia), come successivamente modificate da ulteriori interventi legislativi.

Per la definizione degli interventi ammissibili si rimanda, pertanto alla legislazione vigente ed alle circolari e risoluzioni emesse dall'Agenzia delle Entrate a riguardo

Sono ammissibili a finanziamento gli interventi eseguiti dal titolare di un diritto reale sull'immobile sia quelli eseguiti dall'inquilino con regolare contratto di locazione.

Art. 3 – Somme stanziare

Il Comune e “La Cassa”, fissano in euro **10.000.000,00** a partire dal 2016 e fino al 31/12/2020 il plafond a disposizione per il finanziamento agevolato.

L'Amministrazione si riserva, in accordo con “La Cassa”, di destinare parte dei fondi disponibili al finanziamento agevolato, per interventi inerenti le attività commerciali e/o produttive o altre attività che la stessa ritenga meritevoli di sostegno, in un ottica di utilità pubblica generale.

Art. 4 – Tipo di finanziamento ipotecario o chirografario

Il finanziamento verrà concesso nella forma di mutuo **ipotecario o chirografario** ammortizzabile in anni 10 oltre eventuale periodo di preammortamento, con rate **semestrali** posticipate, comprensive di capitale e interessi, scadenti al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno, a decorrere dal primo semestre solare successivo al perfezionamento del mutuo.

“La Cassa” e il mutuatario possono convenire che il rimborso del prestito avvenga con rate mensili con scadenza l'ultimo giorno di ogni mese di ogni anno.

L'ammortamento avrà inizio a decorrere dal primo giorno del semestre solare successivo al perfezionamento del mutuo.

Gli interessi di preammortamento saranno a totale carico della parte mutuataria, senza contributo da parte del Comune.

Il mutuo ammesso a finanziamento agevolato verrà regolato al tasso d'interesse annuo globale variabile indicizzato a un parametro costituito dalla media aritmetica mensile dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie a 6 mesi – c.d. EURIBOR 6 mesi 360 – pubblicati dall'European Money Markets Institute, rilevati per valuta e consultabili su “IL SOLE 24 ORE” o, in mancanza, su altra stampa specializzata, arrotondato ai 10 (dieci) centesimi superiori (il “Parametro di Indicizzazione”), **maggiorato di 0,975** punti percentuali. (Tasso di riferimento)

Il valore del Parametro di Indicizzazione è rilevato alla fine di ogni mese e applicato a decorrere dal primo giorno del mese successivo.

Il Comune interverrà con un'agevolazione a favore del mutuatario nel pagamento degli interessi, accollandosi per la durata del finanziamento una quota che abbatte il tasso globale di **0,50 punti**.

L'importo dovuto su ogni rata di ammortamento a carico del Comune sarà fisso e dato dalla differenza fra la rata di ammortamento calcolata per la durata del finanziamento, e comunque per un periodo non superiore ad anni 10, al tasso globale e la rata sempre sulla stessa durata calcolata al medesimo tasso diminuita della percentuale di intervento del Comune.

Il contributo da parte del Comune spetta direttamente alla parte mutuataria e verrà decurtato dalle rate di ammortamento del mutuo.

“La Cassa” e il mutuatario possono altresì convenire che, solo in caso di mutuo ipotecario, la durata dell'ammortamento del mutuo ecceda i 10 anni (massimo anni 30). In tal caso l'operazione, per i primi 10 anni, sarà regolata al tasso di riferimento, per il periodo eccedente l'operazione sarà regolata al tasso variabile pari all'EURIBOR 6 mesi 360 m.m.p., arrotondato ai 10 centesimi

superiori, maggiorato di punti 1,50 e che comunque non potrà mai essere inferiore al 1,50% annuo nominale.

Il concorso del Comune è comunque determinato nei termini sopra detti.

In caso di acquisto e ristrutturazione del medesimo immobile verranno erogati due finanziamenti distinti.

Art.5 – Beneficiari

5.1 Acquisto

Possono essere beneficiari dei contributi, attraverso la contrazione del mutuo, le persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti:

- non essere 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 da almeno 5 anni (non aver usufruito dei benefici prima casa da almeno 5 anni)
- 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;

Hanno diritto di accedere alle agevolazioni prima casa, in condizioni di parità con i cittadini italiani o dell'unione europea, gli 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.

5.2 Obblighi del beneficiario

Il beneficiario del mutuo per l'acquisto della prima casa si obbliga ad acquisire la residenza nell'immobile oggetto del finanziamento non oltre 12 mesi rispetto alla data di stipula del mutuo a tasso agevolato. La residenza nell'immobile è requisito imprescindibile per l'erogazione del contributo da parte del Comune.

5.3 Ristrutturazione – Riqualificazione

Beneficiari dei contributi attraverso la contrazione del mutuo possono essere persone fisiche o condomini (relativamente agli interventi effettuati su parti comuni condominiali), secondo le regole del "credito al condominio" presso "La Cassa".

Non sono ammessi a contributo gli interventi eseguiti su immobili ad uso abitativo posseduti nell'esercizio di imprese ed arti e professioni.

Il contributo è cumulabile con le eventuali agevolazioni fiscali usufruite per il medesimo intervento ed è ammessa a contributo anche la persona fisica che in passato ha usufruito di eventuali altre agevolazioni proposte dal Comune, se decorsi almeno 5 anni.

Art. 6 – Importo concedibile

6.1 Acquisto

L'importo massimo ammesso all'agevolazione non potrà superare il limite di **€. 90.000,00** (novantamila/00).

Il mutuatario, beneficiario del contributo, in accordo con "La Cassa", potrà contrarre con lo stesso atto di stipula, un mutuo di importo superiore facendosi interamente carico delle somme eccedenti. Il tasso variabile applicato su tale eccedenza sarà l' EURIBOR 6 mesi 360 m.m.p., arrotondato ai 10 centesimi superiori, maggiorato di punti 1,50 e comunque non potrà mai essere inferiore al 1,50% annuo nominale.

In ogni caso il mutuo concesso non potrà superare l'80% dei costi sostenuti. In caso di acquisto, farà fede per la determinazione del limite massimo l'importo risultante dall'atto notarile;

Qualora il titolare del rapporto di mutuo abbia un'età, alla data di stipula del mutuo, inferiore a 35 anni (in caso di 2 contitolari si considera l'età media), la somma mutuabile è elevata a **€. 110.000,00**. Il presente requisito deve coesistere con la residenza effettiva nell'immobile dei titolari del rapporto di mutuo, da acquisirsi non oltre 12 mesi rispetto alla data di stipula.

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

6.2 Ristrutturazione – Riqualficazione

L'ammontare finanziabile non potrà superare l'importo complessivo di **€. 70.000,00** (100% della spesa ammessa a finanziamento).

Per gli interventi eseguiti su immobili situati nel centro storico, come definito dai vigenti strumenti urbanistici generali, l'ammontare finanziabile non potrà superare l'importo complessivo di **€. 90.000,00** (100% della spesa ammessa a finanziamento).

La spesa ammessa a finanziamento è quella riscontrabile da parte del responsabile del servizio finanziario dal computo metrico estimativo dell'intervento redatto da un tecnico abilitato con riferimento specifico alla pratica edilizia presentata, da riscontrarsi eventualmente, su richiesta del Comune, con la produzione delle fatture quietanzate

Resta convenuto che la concessione del mutuo, **ipotecario o chirografario**, deve comunque intendersi subordinata all'approvazione degli organi deliberanti de La Cassa.

Il soggetto che ha attivato il mutuo "prima casa" potrà attivare anche il mutuo "ristrutturazione – riqualficazione" per un importo cumulato max di **€. 130.000,00** e **€. 150.000,00** con riferimento alle fattispecie previste al comma 6.1

6.3 Mutui ipotecari - Garanzia reale.

Il mutuo ipotecario dovrà essere garantito da ipoteca in primo grado sull'immobile oggetto del finanziamento e fruirà del trattamento tributario previsto dal DPR 601 del 29/09/1973 e ss.mm.

Art. 7 - Alienazione dell'immobile / estinzione anticipata

Il mutuatario che intenda alienare l'immobile, estinguere anticipatamente o surrogare il mutuo, per il quale ha fatto richiesta di contributo agevolato, deve preventivamente darne 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, il Comune procede alla revoca del contributo .

In caso di alienazione dell'immobile e riacquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale, il beneficiario del contributo potrà procedere al rimborso direttamente al Comune delle somme percepite in conto interessi relativamente al precedente mutuo così potrà presentare domanda per essere ammesso a finanziamento agevolato per il nuovo acquisto se in possesso di tutti i requisiti previsti dal regolamento. In alternativa il mutuo agevolato potrà essere concesso per il periodo residuo rispetto ai 10 anni base

Il contributo del Comune decade a far tempo dal 1° giorno del semestre in cui si verifica l'evento. Nel caso di alienazione dell'immobile, il nuovo acquirente, nel rispetto dei requisiti sia soggettivi che oggettivi prescritti nel presente regolamento, potrà attivare un nuovo mutuo a tasso agevolato. Qualora, durante il periodo dell'agevolazione, l'immobile dovesse venire alienato con accollo del mutuo ipotecario, (non possono essere effettuati accolli di finanziamenti concessi in forma chirografa) il contributo a carico del Comune potrà essere destinato, per la parte residua, al nuovo acquirente qualora lo stesso abbia i requisiti per accedere al contributo ed abbia espletato le procedure necessarie.

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

Le domande dovranno essere presentate all'ufficio relazioni con il pubblico (URP) del Comune su modello appositamente predisposto, corredate di tutta la documentazione che l'Ente stesso non potrà acquisire direttamente o accertare d'ufficio.

Le domande dovranno essere presentate nei seguenti termini:

Acquisto

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;

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 presentare una nuova richiesta.

Ristrutturazione – Riqualificazione

Le domande dovranno essere presentate unicamente dopo la presentazione della DIA/SCIA o del Permesso a Costruire.

Tutte le richieste di mutuo, sia per acquisto che per ristrutturazione o riqualificazione dovranno comunque essere presentate entro il 31/12/2020 e autorizzate entro il 31/01/2021.

Art. 9 - Autorizzazione alla concessione del contributo

L'ammissibilità o meno alla concessione del contributo, così come richiesto o eventualmente rettificato nell'importo, a seguito del riscontro della documentazione presentata, è stabilita dal Responsabile Servizio Finanziario del Comune di Bagnacavallo, che comunicherà al richiedente l'autorizzazione o il diniego.

Il suddetto Responsabile 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.

Nel caso che l'immobile necessiti di interventi di recupero edilizio come individuati all'articolo 2, il mutuatario dovrà pervenire alla fase di ultimazione lavori entro i termini di validità della DIA/SCIA o del Permesso a costruire e i tempi per acquisire la residenza possono decorrere da tale data.

Art. 11 - Erogazione del contributo

L'ammortamento del mutuo a tasso agevolato decorre dal semestre successivo rispetto agli eventi sotto specificati:

Acquisto

Per l'acquisto l'ammortamento decorre dal semestre solare successivo la stipula del mutuo;

Ristrutturazione – Riqualficazione

Per queste finalità, il mutuo verrà erogato alla presentazione al Comune della DIA/SCIA e l'ammortamento decorrerà dal semestre solare successivo rispetto alla stipula;

La dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, della loro conformità alla DIA/SCIA o al Permesso a costruire e della rispondenza delle spese sostenute alle spese preventivate, dovrà essere presentata da un tecnico abilitato al Comune ed alla Banca nei trenta giorni successivi il termine fissato per l'ultimazione dei lavori (validità della DIA/SCIA o del Permesso a Costruire). In alternativa a tale dichiarazione potranno essere prodotte le fatture quietanzate documentanti la spesa.

Revoca contributo e variazione tasso

La mancata presentazione della documentazione richiesta nei termini sopra descritti, costituirà titolo per l'Amministrazione Comunale per la revoca del contributo e per il recupero delle somme erogate in conto interessi e l'applicazione, da parte de "La Cassa", a far tempo dalla prima rata utile, del tasso variabile pari all'EURIBOR 6 mesi 360 m.m.p., arrotondato ai 10 centesimi superiori, maggiorato di punti 1,50 e che comunque non potrà mai essere inferiore al 1,50% annuo nominale.

Art. 12 - Spese accessorie

Alla Banca sono riconosciute le seguenti spese accessorie:

- Diritti di Istruttoria: Euro 0,20% dell'importo finanziato con un minimo di Euro 100,00 per mutuo chirografario ed Euro 200,00 per mutuo ipotecario;
- Commissioni di incasso rata: Euro 1,50 rata mensile ed € 9,00 rata semestrale, su conti accesi presso La Cassa;
- Spese di perizia: secondo quanto richiesto dal tecnico.

13 - Norma transitoria

Per tutti i mutui contratti con "La Cassa" per interventi riconducibili alle predette fattispecie nel periodo dal 01/01/2016 e fino alla data di approvazione del presente regolamento, qualora non sia possibile un loro allineamento alle linee di finanziamento qui disciplinate, ad insindacabile giudizio della banca e su richiesta del cliente approvata dal Comune, il Comune in ogni caso eroga direttamente all'utente il contributo commisurato all'abbattimento del tasso di 0,5 punti pari a €.

2,685 anno per 1.000 euro mutuato, permanendo tutti i vincoli e le cause di cessazione previste nel presente regolamento. L'utente autorizza e la banca si obbliga ad informare il Comune dell'avvenuto pagamento della rata del mutuo di riferimento.