



COMUNE DI CONSELICE (Provincia di Ravenna)

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI FINANZIAMENTI AGEVOLATI PER L'ABITAZIONE

Testo coordinato

Approvato con delibera di C.C. n. 29 del 28/4/2003

Modificato con delibere di C.C.:

- n. 81 del 23/12/2003
- n. 23 del 28/3/2004
- n. 35 del 27/9/2007

INDICE

	Pag.
• ART. 1 - (Finalità)	3
• ART. 2 - (Soggetti aderenti all'iniziativa)	3
• ART. 3 - (Destinatari dei finanziamenti)	3
• ART. 4 - (Requisiti)	4
• ART. 5 - (Descrizione dell'agevolazione)	4
• ART. 6 - (Interventi finanziabili)	6
• ART. 7 - (Ammissibilità al finanziamento)	7
• ART. 8 - (Descrizione dell'agevolazione)	8
• ART. 9 - (Interventi ammissibili)	8
• ART. 10 - (Modalità e tempi di presentazione delle domande)	9
• ART. 11 - (Obblighi dei richiedenti)	10
• ART. 12 - (Sanzioni)	10
• ART. 13 - (Vincoli)	11
• ART. 14 - (Compiti istruttori)	11
• ART. 15 - (Commissione per l'esame delle domande)	11

ART. 1 - Finalità.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito delle autonome politiche abitative, si propone di attivare, da una parte, interventi finalizzati a promuovere l'attività edilizia, assegnando precisi obiettivi nella destinazione delle risorse, dall'altra di favorire la costituzione di nuovi nuclei familiari.

Ciò viene perseguito attraverso l'accordo con gli Istituti di Credito esistenti sul territorio comunale che, nella condivisione dell'azione comunale, prevede:

1. l'applicazione di tassi d'interesse minimi rispetto alle normali condizioni di mercato da parte delle banche;
2. la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un fondo per abbattere tali tassi di interesse nelle operazioni di mutuo attivate.

I destinatari di tale iniziativa sono coloro che intendono acquistare, ampliare o ristrutturare una abitazione ove costituire la residenza del proprio nucleo familiare o da inserire sul mercato delle locazioni.

ART. 2 - Soggetti aderenti all'iniziativa.

Il progetto suindicato è inteso come azione che coinvolga Comune e Istituti di Credito creando le condizioni affinché ciascuno, nell'ambito delle proprie specifiche attività, si renda disponibile a favorire l'accesso alla proprietà da parte di quei cittadini che intendano risolvere in tal modo il loro problema abitativo.

ART. 3 - Destinazione dei finanziamenti.

Possono accedere ai finanziamenti agevolati tutti i soggetti che intendano acquistare o recuperare una abitazione ubicata sul territorio del Comune di Conselice.

Vengono attivate diverse linee di finanziamento a ciascuna delle quali corrisponderà un diverso intervento economico da parte del Comune di Conselice.

Tali "linee di finanziamento" vengono così schematizzate:

- A. Nuclei familiari già costituiti o in corso di costituzione, dei quali almeno un componente non abbia compiuto il 35esimo anno di età alla data di riferimento per l'accertamento dei requisiti;
- B. Privati cittadini in forma singola.

ART. 4 – Soggetti destinatari

Possono accedere alle linee di finanziamento previste al precedente art. 3, i cittadini che intendano procedere all'acquisto o al recupero di una abitazione nel Comune di Conselice.

In particolare:

- Linea di finanziamento di cui al punto **A** del precedente art. 3:
Trattasi di agevolazione specifica destinata a soggetti che intendano acquistare o recuperare la propria "prima casa" al fine di costituirvi un nuovo nucleo familiare così come definito dalle normative anagrafiche. Possono accedere a questo tipo di finanziamento coloro che dimostrino di essere in possesso dei requisiti previsti al successivo art. 5.
- Linea di finanziamento di cui al punto **B** del precedente art. 3:
Trattasi di agevolazione specifica destinata a soggetti che intendano acquistare o recuperare una abitazione non necessariamente da destinare a propria prima casa, purchè ricadente nel centro storico, così come definito dal vigente P.R.G., ovvero edificio dallo stesso classificato come bene culturale isolato, ovvero edificio da recuperare con tecniche di bioedilizia a prescindere dalla sua classificazione.
Per questo tipo di agevolazione è previsto il possesso del solo requisito reddituale così come definito al successivo art. 5.

ART. 5 - Requisiti.

- A. Per l'accesso alla linea di finanziamento prevista alla precedente lettera **A** dell'art. 3 è previsto l'obbligo di essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. almeno un componente del nucleo familiare richiedente, non abbia compiuto il 35esimo anno di età alla data del 01.01.2003 (data che si intende automaticamente aggiornata per ciascun anno successivo di validità del presente regolamento);
2. residenza (anche in corso di acquisizione, da comprovare mediante la produzione di copia del contratto preliminare di compravendita o dell'atto di assegnazione di un'abitazione nel territorio comunale) o attività lavorativa esclusiva o principale di almeno uno dei componenti il nucleo familiare nel Comune di Conselice alla data della domanda;
- 3. Valore ISE (indicatore della Situazione Economica), calcolato secondo i criteri del D.Lgs 109/98 così come modificato dal D.Lgs 130/2000, limitatamente al nucleo familiare richiedente, non superiore complessivamente ad € 35.000,00.
Il reddito da considerarsi è relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata;**
4. Non titolarità, alla data della domanda, del diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione, su tutto il territorio nazionale, di alcun bene immobile (unità immobiliare, aree fabbricabili, terreni agricoli) fatta eccezione per:
 - a. eventuali quote non superiori al 50% dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di parenti entro il 2° grado e sue pertinenze, pervenute a seguito di successione ereditaria e comunque tali da non consentire il concreto utilizzo abitativo da parte del richiedente secondo gli standard abitativi previsti dall'art.16, comma 3 del Regolamento comunale per l'assegnazione di alloggi di e.r.p., ai sensi della L.R. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", approvato con delibera di C.C. n.97 del 21.12.2002.
 - b. unità immobiliare oggetto di intervento edilizio per il quale viene richiesto il finanziamento.
 - c. unità immobiliare a destinazione abitativa, oltre all'eventuale autorimessa, che rappresenti la prima casa del richiedente. Tale abitazione deve essere divenuta insufficiente per un concreto utilizzo abitativo secondo gli standard previsti dalla previsti dall'art.16, comma 3 del Regolamento comunale per l'assegnazione di alloggi

di e.r.p., ai sensi della L.R. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", approvato con delibera di C.C. n.97 del 21.12.2002.

In tale circostanza la richiesta sarà ammissibile qualora sia finalizzata all'acquisto di una diversa abitazione che dovrà intendersi in sostituzione dell'attuale prima casa. Entro 12 (dodici) mesi dalla data di accoglimento della richiesta, la prima casa di proprietà dovrà essere venduta, a pena di decadenza del beneficio concesso e con obbligo di restituzione da parte del mutuatario del contributo già versato dal Comune all'istituto di credito.

B. Per l'accesso alla linea di finanziamento prevista alla precedente lettera **B** dell'art. 3 è previsto l'obbligo di essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. **Valore ISE (indicatore della Situazione Economica), calcolato secondo i criteri del D.Lgs 109/98 così come modificato dal D.lgs 130/2000, limitatamente al nucleo familiare richiedente, non superiore complessivamente ad € 35.000,00. Il reddito da considerarsi è relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata;**

ART. 6 - Descrizione dell'agevolazione.

I soggetti richiedenti in possesso dei requisiti suindicati, possono accedere, all'assegnazione di un finanziamento agevolato con le seguenti caratteristiche:

1. mutuo bancario le cui caratteristiche dovranno essere concordate con l'Istituto di Credito prescelto.
2. ammontare del finanziamento:
 - acquisto:
pari al 50% del valore di stipula notarile fino ad un massimo di € 60.000,00.
 - interventi edilizi:
 - a. pari al 80% della spesa ritenuta ammissibile fino ad un massimo di € 25.000,00 in caso di manutenzione straordinaria (lett. "a" successivo art. 9);
 - b. pari al 80% della spesa ritenuta ammissibile fino ad un massimo di € 60.000,00 in caso di interventi di cui alle lettere dalla c) alla f) del successivo art. 9;

- c. pari al 80% della spesa ritenuta ammissibile fino ad un massimo di € 60.000,00 per la categoria d'intervento di cui al punto b) del successivo art. 9;
- d. pari al 100% della spesa ritenuta ammissibile fino ad un massimo di € 100.000,00 per interventi di cui al punto g) del successivo art.9.
3. tasso d'interesse determinato come indicato nella apposita convenzione con gli Istituti di Credito aderenti, al quale sarà applicata una riduzione fissa da parte del Comune pari al 1,50%, elevata al 2,00% per le richieste riferite ad edifici interessati da interventi con tecniche di bioedilizia, per il periodo di ammortamento massimo di 5 (cinque) anni.
4. Il contributo comunale sarà versato secondo le modalità definite dall'apposita convenzione, direttamente al mutuatario oppure all'Istituto di Credito il quale, conseguentemente, dovrà applicare al mutuatario il tasso netto.
5. Il mutuatario potrà contrarre con l'Istituto di Credito, anche con lo stesso atto, un mutuo di importo superiore, alle condizioni stabilite dall'Istituto di Credito, facendosi interamente carico della somma eccedente i limiti sopra stabiliti.

ART. 7 - Interventi finanziabili.

I richiedenti rientranti nella categoria prevista al punto **A** del precedente art. 3 (giovani):

- possono ottenere, per una sola volta, l'assegnazione del finanziamento agevolato per i tipi d'intervento previsti al successivo art. 9 su tutto il territorio comunale finalizzati all'utilizzo diretto e del proprio nucleo familiare.

L'abitazione, per la quale viene concesso il finanziamento per l'acquisto o il recupero, dovrà essere interamente intestata nella piena proprietà al richiedente ed eventualmente agli altri componenti del suo nucleo familiare.

I richiedenti rientranti nella categoria prevista al punto **B** del precedente art. 3 (generalità):

- possono ottenere, per una sola volta, l'assegnazione del finanziamento agevolato per i tipi d'intervento previsti al successivo art. 9, esclusivamente per abitazioni ricadenti nella porzione di territorio definito come Centro Storico dal vigente Piano Regolatore Generale, per gli edifici dallo stesso classificati come Beni Culturali Isolati, nonché per edifici

interessati da interventi con tecniche di bioedilizia, a prescindere dalla loro classificazione e dalla zona di inserimento nel P.R.G.

L'abitazione, per la quale viene concesso il finanziamento per l'acquisto o il recupero, dovrà essere intestata al richiedente e a quanti altri lo stesso riterrà di intestare.

ART. 8 - Ammissibilità al finanziamento.

Sono ammissibili al finanziamento, con le modalità sopra esposte, per le sole quote residenziali, le richieste finalizzate a quanto indicato al successivo art. 9.

Per quanto attiene gli interventi edilizi, le richieste potranno essere inoltrate previa specifico permesso a costruire o denuncia di inizio attività. L'ammontare del finanziamento sarà determinato esclusivamente sull'entità opere ancora da eseguire alla data della domanda, documentate da perizia tecnica.

Per quanto attiene le richieste finalizzate all'acquisto, il finanziamento potrà essere concesso a condizione che l'atto di compravendita dell'abitazione in questione debba essere ancora stipulato o che lo stesso sia stato stipulato in data non anteriore alla data del 01.01.2003 (data che si intende automaticamente aggiornata per ciascun anno successivo di validità del presente regolamento).

ART 9 - interventi ammissibili

I finanziamenti in questione, finalizzati ad interventi edilizi, possono essere concessi per:

1. interventi di straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia/urbanistica e nuova costruzione/recupero con tecniche di bioedilizia (osservanti il 100% dei requisiti volontari per le opere edilizie, previsti dal regolamento edilizio tipo regionale, approvato con delibera della G.R. 16.1.2001 n.21) di immobili a destinazione residenziale;
2. acquisto di alloggi finalizzati ad un utilizzo diretto dell'acquirente e relativo nucleo familiare o da concedersi in locazione.

Per quanto attiene il punto 1) gli interventi ammessi vengono di seguito meglio precisati:

- a)** Interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b) dell'Allegato alla L.R.25.11.2002 n.31;
- b)** Interventi di restauro scientifico e di restauro e di risanamento conservativo, di cui alle lettere c) e d) dell'Allegato alla L.R.25.11.2002 n.31;
- c)** Interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'Allegato alla L.R.25.11.2002 n.31;
- d)** Interventi su aree ed immobili assoggettati a strumento urbanistico preventivo sia di tipo conservativo che di trasformazione urbanistica (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata su lotti o comparti individuati a ristrutturazione urbanistica);
- e)** Interventi su aree od immobili assoggettati a Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- f)** Interventi di ripristino edilizio, di cui alla lettera e) dell'Allegato alla L.R.25.11.2002 n.31;
- g)** Interventi di nuova costruzione/recupero con tecniche di bioedilizia, rispettanti il 100% dei requisiti volontari stabiliti nella delibera regionale di cui al precedente punto 1.

Gli immobili oggetto di finanziamento, all'atto della stipula del mutuo, dovranno essere regolarmente denunciati all'U.T.E. di Ravenna.

I finanziamenti in questione potranno essere concessi per l'acquisto o per l'intervento edilizio, ma non per entrambi.

Richieste di finanziamento destinate all'acquisto di quote parte di abitazione sono ammissibili a condizione che con tale compravendita si ottenga la riunificazione della proprietà e che la quota parte oggetto di acquisto sia pari almeno al 50% dell'intera unità immobiliare.

I mutui in questione non potranno essere concessi nel caso in cui il richiedente abbia ottenuto un altro finanziamento pubblico per la casa per l'acquisto o il recupero della stessa unità abitativa.

ART. 10 - Modalità e tempi di presentazione delle domande.

Per l'ottenimento di detti finanziamenti occorre presentare domanda al Sindaco del Comune di Conselice su apposito modulo disponibile presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico e presso la sede degli Istituti di Credito convenzionati.

Le richieste verranno esaminate in ordine cronologico di presentazione fino all'esaurimento del plafond.

ART. 11 - Obblighi dei richiedenti.

I beneficiari dei finanziamenti, contestualmente alla stipula del mutuo e per la durata del contributo comunale, assumono i seguenti obblighi:

- rispettare i termini per la ultimazione dei lavori stabiliti nell'originario titolo abilitativo, nel caso di interventi edilizi;
- rispettare e conservare la destinazione d'uso abitativa;
- i richiedenti di cui alla lett. **A** del precedente art. 3: utilizzare direttamente gli alloggi acquistati o ristrutturati entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula di in caso di compravendita o dalla data di fine lavori, in caso di interventi edilizi.
- i richiedenti di cui alla lett. **B** del precedente art. 3: utilizzare direttamente o attraverso cessione in locazione, gli alloggi acquistati o ristrutturati entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula di in caso di compravendita o dalla data di fine lavori, in caso di interventi edilizi.
- comunicare al Sindaco del Comune di Conselice e all'Istituto di Credito mutuante la decisione di estinguere anticipatamente il mutuo e di procedere alla vendita dell'immobile oggetto di finanziamento agevolato.
- non modificare la titolarità della proprietà e non procedere ad alienazione se non previa estinzione del mutuo.

ART. 12 - Sanzioni.

Il Responsabile di procedimento, qualora rilevi il mancato rispetto dei succitati obblighi, dichiarerà il concessionario inadempiente: ciò comporterà la perdita di tutti i benefici usufruiti o da usufruire in relazione al finanziamento ottenuto e precisamente:

- cessazione del pagamento da parte del Comune, del contributo comunale sul tasso di interesse globale;
- diritto del Comune di essere rimborsato dal mutuatario della quota già versata all'Istituto di Credito per il titolo di cui sopra;
- diritto dell'Istituto di Credito di pretendere il pagamento, a decorrere dall'inizio del periodo di ammortamento del mutuo, della differenza fra il tasso di interesse concesso in base alla convenzione relativa alla presente iniziativa e quello previsto per le normali operazioni.

Il Responsabile di procedimento, su indicazione della commissione preposta, potrà tenere in considerazione, a suo insindacabile giudizio, la presenza di cause di forza maggiore nella richiesta di derogare agli obblighi assunti in base a quanto indicato al precedente art. 11.

In questo caso l'Amministrazione Comunale e gli Istituti di Credito potranno rinunciare alle penalità sopra riportate e definire ordinariamente la prosecuzione del finanziamento.

L'estinzione anticipata o nei termini previsti del mutuo, o la mancata corresponsione da parte del mutuatario della rata di ammortamento dovuta, secondo quanto previsto nel contratto di mutuo, interrompe i benefici e gli obblighi di cui all'art. 11.

ART. 13 - Vincoli

L'assegnatario del mutuo ha l'obbligo di addivenire alla relativa stipula con l'Istituto di Credito prescelto fra quelli convenzionati, entro mesi 6 (sei) dalla data di comunicazione dell'ammissione al finanziamento.

Il mancato rispetto dei succitati tempi comporta la decadenza dal beneficio.

La eventuale ripresentazione della domanda decaduta sarà trattata a tutti gli effetti come nuova domanda e come tale verificata.

ART. 14 -Compiti istruttori

L'istruttoria e la gestione delle pratiche è affidata allo Sportello unico edilizia/urbanistica del Comune di Conselice.

La predisposizione delle domande e della necessaria documentazione allegata sarà a cura degli Istituti di Credito.

ART. 15 -Commissione per l'esame delle domande.

Presso il Comune di Conselice viene costituita un'apposita Commissione tecnica per l'esame delle domande inoltrate.

Tale Commissione sarà composta da:

- Responsabile di procedimento dello sportello unico edilizia/urbanistica, che presiede la Commissione o suo supplente;
- Capo area finanziaria o suo supplente;
- un addetto all'Ufficio Casa o suo supplente.

Le attività di segreteria sono svolte dall'ufficio contratti.

La Commissione si riunirà, di norma, una volta al mese ed esprimerà sulle domande pervenute il proprio parere per iscritto motivando l'accettazione o il rigetto di ciascuna domanda.