

COMUNE DI SOGLIANO AL RUBICONE

Provincia di Forlì - Cesena



REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI COMUNALI SU MUTUI PER LA PRIMA CASA

Approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 51 del 30/10/2009

COMUNE DI SOGLIANO AL RUBICONE

Provincia di Forlì – Cesena



REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI COMUNALI SU MUTUI PER LA PRIMA CASA

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° .. del

Art. 1 - Finalità del regolamento

1. L'Amministrazione Comunale nell'ambito delle iniziative volte a promuovere la formazione e la permanenza sul proprio territorio di nuovi nuclei familiari, attiva interventi per l'acquisto della prima casa, mettendo a disposizione degli interessati fondi per abbattere i tassi di interesse delle operazioni di mutuo per:
 - a) acquisto o costruzione di immobile da adibire a "prima casa";
 - b) intervento di manutenzione straordinaria di immobile adibito a "prima casa";
 - c) ampliamento dell'alloggio per esigenze attuali connesse al nucleo familiare;
 - d) intervento di recupero di fabbricato rurale di valore storico, artistico ed ambientale individuato dal P.R.G. da adibire a "prima casa";
 - e) intervento di recupero di immobile situato nei centri storici individuati dal P.R.G. da adibirsi a "prima casa".
2. Sono esclusi dalla contribuzione gli alloggi al servizio delle attività produttive (agricole, artigianali, industriali e commerciali).

Art. 2 - Misura dell'intervento

1. L'ammontare del contributo comunale verrà determinato nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) **finanziamento massimo:** fino all'80% (ottantapercento) del costo d'acquisto dell'immobile o dell'importo degli interventi edilizi realizzati, fino al limite di 100.000,00 (centomila/zerozero) Euro;
 - b) **ammortamento del mutuo:** fino al massimo di 15 (quindici) anni;
 - c) **ammontare massimo del contributo:** fino al 60% (sessantapercento) degli interessi del mutuo, calcolati applicando il tasso d'interesse determinato secondo i criteri stabiliti al successivo comma, per un massimo di cinque punti percentuali.
2. Nell'eventualità che il richiedente stipuli un contratto di mutuo per un importo superiore al finanziamento o al periodo di ammortamento massimi (rispettivamente di 100.000,00 Euro e di 15 anni) l'Amministrazione Comunale redigerà un piano di ammortamento che terrà conto dei limiti di cui al comma precedente .
3. Nell'eventualità che i fondi stanziati dall'Amministrazione non fossero sufficienti per finanziare tutte le richieste presentate, quelle temporaneamente non finanziabili a causa dell'esaurimento dei fondi, saranno prioritariamente liquidate nell'esercizio finanziario successivo.
4. Al beneficiario è consentita la cosiddetta "portabilità del contratto di mutuo" ; in questa ipotesi avrà l'onere di comunicare all'Amm.ne Comunale le condizioni e gli estremi del nuovo contratto.

Art. 3 – Requisiti per l'accesso

1. Possono ottenere il contributo comunale coloro che:
 - a) abbiano la residenza nel Comune di Sogliano al Rubicone o che intendono acquisirla, se dichiareranno espressamente tale impegno nella domanda. Il requisito della residenza deve, comunque, essere posseduto entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto dell'immobile, se agibile, o dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, manutenzione o recupero negli altri casi. La residenza nell'immobile oggetto di contributo dovrà essere mantenuta per almeno quindici anni dalla data di relativa erogazione;
 - b) non siano proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento di alloggi, o frazione di alloggi superiore al 50%, ubicati nel Comune o fuori di esso. Non costituisce causa ostativa all'ottenimento del contributo, la proprietà o la titolarità di altro diritto reale di godimento, di un immobile dichiarato fatiscente da certificazione di inabitabilità rilasciata dal Comune o di un alloggio che abbia dimensioni non idonee alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio inidoneo si intende quello avente superficie inferiore ai 30 (trenta) mq., con ulteriori 15 (quindici) mq. per ogni componente - oltre ai primi due - oppure quello in cui risiedano persone affette da handicap con problemi idoneamente certificati di deambulazione, ovvero abbiano un grado d'invalidità pari o superiore al 70% (settantapercento);
 - c) abbiano un reddito annuo imponibile, relativo al nucleo familiare, non superiore a quello determinato annualmente con apposito atto dell'Amministrazione Comunale;
 - d) non abbiano ottenuto assegnazioni in proprietà, o con il patto di futura vendita, alloggi costruiti a totale carico o con il concorso, contributo o finanziamento agevolato - in qualsiasi forma concesso - dallo Stato, dalla Regione o altro Ente Pubblico o, se trattasi di cooperative a proprietà indivisa, che non siano proprietari di un alloggio in proprietà indivisa;
2. I requisiti di cui alle lettere b) e d) di cui al precedente comma, debbono essere posseduti anche da tutti i componenti del nucleo familiare del richiedente. Per nucleo familiare, ai fini dell'accertamento dei predetti requisiti, si intende la famiglia costituita dal richiedente, dal coniuge, non legalmente separato, dai figli minori conviventi e dagli altri conviventi dei quali il richiedente e/o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi o l'amministrazione, senza obbligo della resa dei conti, nonché dei figli maggiorenni conviventi a norma di legge.

Art. 4 – Condizioni di ammissibilità delle domande

1. Non sono ammesse a contributo le domande:
 - a) per l'acquisto di abitazioni qualora il relativo contratto di compravendita sia stato stipulato in data anteriore a tre anni ;
 - b) per l'acquisto di quota parte di abitazioni di cui il richiedente o un componente del nucleo familiare sia comproprietario , dell'abitazione, per una quota superiore al 50%.
2. Le domande di contributo relative a contratti di mutuo stipulati in data anteriore a tre anni rispetto alla domanda di contributo, se giudicate ammissibili, saranno liquidate unicamente per gli interessi maturandi e non quelli maturati in periodi precedenti alla domanda.
3. Sono ammesse al contributo le domande per l'edificazione di abitazioni su terreno di proprietà dell'istante acquisito da parenti o affini di qualsiasi grado. In tal caso il finanziamento agevolato sarà riferito esclusivamente al valore della costruzione.

Art. 5 – Modalità di presentazione della domanda

1. Coloro che intendono beneficiare del contributo dovranno presentare domanda al Comune di Sogliano al Rubicone, sugli appositi modelli predisposti dall'Amministrazione e dovranno possedere i requisiti, produrre i documenti e rendere le dichiarazioni di seguito elencate:
 - a) residenza nel Comune di Sogliano al Rubicone; per i non residenti tale requisito dovrà essere ottenuto entro i tre mesi successivi alla data di stipulazione del contratto di rogito, se l'immobile è già abitabile, oppure entro 90 (novanta) giorni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, negli altri casi;
 - b) cittadinanza italiana o di altro stato anche non appartenente all'Unione Europea. I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso della carta di soggiorno;
 - c) stato di famiglia;
 - d) documentazione relativa alla situazione reddituale del nucleo familiare;
 - e) copia dell'atto registrato recante il preliminare d'acquisto o di compravendita o la dichiarazione d'impegno a produrre copia di tali documenti entro il termine di cui al successivo art. 12;
 - f) planimetria dell'alloggio in scala 1:100 oppure ;
 - g) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la non proprietà di altro alloggio, oltre a quello oggetto della richiesta di contributo;
 - h) copia del contratto di mutuo stipulato in data non anteriore a tre anni rispetto alla data di presentazione della domanda o, in alternativa, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la stipula del contratto di mutuo entro i termini precedentemente indicati.
2. Nell'ipotesi in cui l'aspirante al contributo non abbia stipulato il contratto di mutuo, dovrà impegnarsi a produrne copia entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di stipula.
3. La documentazione ed i certificati di cui alle lettere a), b), c) e d) potranno essere sostituiti da autocertificazione rese ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, mentre le dichiarazioni cui alle lettere h) ed i), primo comma, potranno essere rese ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445/2000. Gli aspiranti al contributo per adempiere a quanto sopra richiesto potranno avvalersi della modulistica messa a disposizione dagli Uffici Comunali competenti.
5. Tutti gli atti già in possesso di questa Amministrazione saranno acquisiti d'ufficio, ai sensi dell'articolo 43 del D.P.R. 445/2000.

Art. 6 – Erogazione del contributo

1. Le modalità di erogazione del contributo sono le seguenti:
 - attualizzazione, alla data di stipula del contratto di mutuo, degli interessi derivanti dal piano di ammortamento, secondo le modalità determinate ai sensi del precedente art. 2;
 - acquisizione, della polizza fidejussoria di cui al successivo art. 9, di una dichiarazione del beneficiario di effettiva residenza nell'alloggio per il quale viene richiesto il contributo.

Art. 7 – Trasferimento della proprietà

1. L'alienazione dell'abitazione, a titolo oneroso o gratuito, o la costituzione di diritti reali di godimento, a titolo oneroso o gratuito, in favore di terzi, comportano la decadenza dai benefici del contributo comunale.
2. Qualora i fatti descritti al precedente comma 1 siano motivati da documentate esigenze di carattere lavorativo e/o familiare del beneficiario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di erogare un contributo anche in favore dei nuovi proprietari dell'appartamento, alla condizione che questi ultimi possiedano i requisiti prescritti dal presente regolamento e che il venditore restituisca al Comune le somme relative a tante annualità quante ne mancano alla scadenza del quindicesimo anno successivo alla concessione del contributo.
3. Resta salva, nei casi di alienazione dell'abitazione che determinano la decadenza dal contributo, l'applicazione delle disposizioni del successivo articolo 10.

Art. 8 – Obbligo della residenza

1. Il beneficiario dovrà mantenere la propria residenza nell'alloggio per il quale ha ottenuto il contributo per tutta la durata del mutuo e, fino ad un massimo di 15 (quindici) anni, nell'ipotesi che il mutuo contratto abbia durata superiore.

Art. 9 – Garanzie

1. A garanzia degli obblighi ed impegni assunti i beneficiari dovranno produrre, a richiesta del competente Ufficio comunale, una polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, avente le seguenti clausole contrattuali:
 - durata pari a quella del mutuo contratto, fino ad una massimo di 15 anni;
 - garantire, per i primi cinque anni, la restituzione al Comune di una somma pari a quella originariamente erogata al beneficiario, a prescindere dalla durata del mutuo contratto. Dall'inizio del sesto anno l'importo della restituzione garantita dalla fideiussione potrà progressivamente diminuire di un quindicesimo all'anno, fino ad estinguersi;
 - contenere l'espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 del Codice Civile) ed essere svincolata dal Comune allo scadere del mutuo o, al massimo al quindicesimo anno di durata;
 - prevedere che il rimborso della somma richiesta dal Comune avvenga nel termine massimo di giorni 30 dalla richiesta.

Art. 10 – Decadenza

1. L'inosservanza degli obblighi o il mancato rispetto degli impegni assunti dal beneficiario ai sensi e per gli effetti del presente regolamento, comporta la decadenza dai benefici ed il conseguente recupero da parte dell'Amministrazione delle somme erogate. In tal caso l'Amministrazione Comunale procederà avvalendosi delle garanzie di cui al precedente articolo 9.
2. E' fatto obbligo al beneficiario di comunicare immediatamente al Comune i fatti e le circostanze che possono essere causa di decadenza dai benefici, restando a suo carico, in caso di inottemperanza, ogni conseguente gravame, salve diverse responsabilità penali.
3. L'estinzione anticipata del mutuo dovrà essere comunicata al Comune al quale il beneficiario dovrà restituire la quota del contributo ricevuto da calcolarsi sulla base di tante annualità quante ne mancano alla scadenza del quindicesimo anno successivo alla sua accensione.

Art. 11 – Procedimento per l'ammissione a contributo

1. Le domande regolari e complete verranno istruite dal competente ufficio entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione. Il responsabile del procedimento inviterà il richiedente, la cui domanda è ammissibile a contributo, a presentare la documentazione occorrente per completare l'istruttoria;
2. Il responsabile del procedimento verificherà l'ammissibilità delle domande seguendo il relativo ordine cronologico di presentazione;

Art. 12 – Validità delle domande

1. Le domande non regolarizzate dal richiedente nel termine indicato dal responsabile del procedimento, restano valide fino al 31 dicembre del secondo anno successivo a quello in cui sono state presentate. Qualora, entro detto termine, il richiedente non presenti la documentazione richiesta per concludere l'istruttoria ed erogare il contributo, si presumerà che il richiedente abbia perso interesse alla conclusione del procedimento e la pratica verrà archiviata senza altro avviso.
2. Su richiesta, il termine di cui al primo comma potrà essere prorogato per un ulteriore biennio, per motivate cause indipendenti dalla volontà dell'interessato.

Art.13 – Controlli

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare i controlli finalizzati ad accertare la permanenza dei requisiti in capo al beneficiario del contributo, per l'intera durata del contratto di mutuo. Per i suddetti controlli l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi anche della collaborazione di uffici esterni e richiedere al beneficiario la documentazione ritenuta opportuna.

2. Nell'eventualità che dai controlli effettuati emergessero irregolarità imputabili al beneficiario che determinino la decadenza dai benefici, saranno attivate le procedure previste dal precedente art. 10.

Art.14 – Norme finali e transitorie

Per le domande non ancora perfezionate e giacenti presso l'ufficio continueranno ad applicarsi le disposizioni previste nel Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 46 del 27/07/2007.