



Comune di San Felice sul Panaro
Provincia di Modena

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI
FINANZIAMENTI RIVOLTI
ALL'ACQUISTO, COSTRUZIONE,
SOSTITUZIONE, RECUPERO E/O
AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE
PRINCIPALE**



Approvato con delibera C.C. n. 43 del 27.06.1997
Modifiche e integrazioni delibera C.C. n. 67 del 31.10.1997
Modifiche e integrazioni delibera C.C. n. 77 del 30.09.1998
Modifiche e integrazioni delibera C.C. n. 80 del 29.10.1999
Integrazioni delibera C.C. n. 62 del 15.09.2000
Modifiche e integrazioni delibera C.C. n. 42 del 27.09.2002
Modifiche e integrazioni delibera C.C. n. 13 del 22.02.2005
Modifiche ed integrazioni delibera C.C. n. 17 del 31.03.2008

INDICE

| | |
|--|----|
| Art. 1 | 3 |
| OGGETTO DEL REGOLAMENTO..... | 3 |
| Art. 2 | 3 |
| CONVENZIONI..... | 3 |
| Art. 3 | 3 |
| NORME DI ACCESSO | 3 |
| Art. 4 | 4 |
| SOGGETTI BENEFICIARI | 4 |
| Art. 5 | 4 |
| DOCUMENTAZIONE PROBANTE I REQUISITI | 4 |
| Art. 6 | 5 |
| PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE | 5 |
| Art. 7 | 5 |
| COMMISSIONE PER L'ESAME DELLE DOMANDE..... | 5 |
| Art. 8 | 6 |
| GRADUATORIA | 6 |
| Art. 9 | 7 |
| EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI..... | 7 |
| Art. 10 | 7 |
| AMMORTAMENTO..... | 7 |
| Art. 11 | 7 |
| DECADENZA | 7 |
| ART. 12..... | 8 |
| NORME FINALI..... | 8 |
| Art. 13 | 8 |
| ENTRATA IN VIGORE..... | 8 |
| ALLEGATO A | 9 |
| ALLEGATO B..... | 10 |

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di accesso ai finanziamenti che l'Amministrazione comunale intende erogare a favore dei soggetti di cui all'art. 4 per:
 - l'acquisto
 - la costruzione
 - il recupero e/o l'ampliamento dell'abitazione principale
 - l'acquisto di nuova abitazione in sostituzione della prima per necessità di spazi maggiori per ragioni familiarida adibire ai bisogni propri e del proprio nucleo familiare, nell'ambito del territorio comunale.
2. Disciplina inoltre i rapporti tra l'Amministrazione comunale medesima e le Banche con essa convenzionate ai fini di cui al comma 1.

Art. 2

CONVENZIONI

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento l'Amministrazione Comunale adotta apposita convenzione con una o più Banche.
2. Le convenzioni di cui al comma 1, sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale e stipulate dal **Responsabile Servizio Gestione Risorse** o da chi lo sostituisce ai sensi delle norme statutarie vigenti.
3. Mediante la convenzione di cui al presente articolo sono stabiliti gli importi massimi concedibili e i tassi da applicare sull'importo conferito dall'Amministrazione Comunale e le condizioni applicate dalla Banca mutuante (spread e parametri di indicizzazione).

Art. 3

NORME DI ACCESSO

1. Per l'assegnazione dei fondi disponibili l'Amministrazione adotta, mediante deliberazione della Giunta Comunale, apposito bando e lo rende pubblico mediante l'affissione di manifesti e locandine, pubblicazione sul sito Internet del Comune, nonché attraverso altri idonei strumenti.
2. Nel bando di cui al comma 1 sono stabiliti, in conformità alle norme contenute nel presente regolamento, i termini e le modalità di presentazione delle domande.

Art. 4

SOGGETTI BENEFICIARI

1. Può accedere ai finanziamenti di cui al presente regolamento qualsiasi cittadino che sia in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:
 - a. essere residente o svolgere un'attività di lavoro dipendente o autonomo nel Comune di San Felice sul Panaro alla data di richiesta di erogazione del finanziamento;
 - b. non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, comproprietà, usufrutto, uso o comproprietà in comunione legale con il proprio coniuge di una o più unità immobiliari ad uso abitativo in qualsiasi località del territorio **dello Stato italiano** che consentano un reddito complessivo superiore a €. 260,00 annui.

Non si considera il reddito proveniente dall'abitazione oggetto di:

- **recupero e/o ampliamento**
- **sostituzione, per la quale il beneficiario dovrà ottemperare a quanto stabilito dall'art. 12 comma 5.**

Non rileva, ai fini di cui sopra:

- **la proprietà di unità immobiliare non di lusso abitata stabilmente da parenti di primo grado in linea retta;**
- **la nuda proprietà di unità immobiliare non di lusso destinata ad abitazione;**

- c. sia stato già residente a San Felice s/P. (emigrato) abbia intenzione di ristabilire la propria residenza nel Comune di San Felice sul Panaro;
- d. chi residente in altro comune intende stabilire la propria residenza nel Comune di San Felice sul Panaro;
- e. non aver ottenuto, per sé o per gli altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o 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, concessi in qualunque forma o in qualunque luogo, dallo Stato o da altro ente pubblico;
- f. non essere beneficiario, esso stesso o i componenti del nucleo familiare, di altra forma di finanziamento agevolato per gli stessi fini (un finanziamento a M.L.T. a tasso di interesse inferiore ai tassi di mercato esistenti alla data della domanda non è considerato agevolato se al momento della stipula era a un tasso di mercato).

2. **Per i nubendi, i requisiti di cui al punto 1 – lettere b,e,f, devono essere posseduti da entrambi, escludendo i componenti del nucleo familiare di appartenenza.**

Art. 5

DOCUMENTAZIONE PROBANTE I REQUISITI

1. I requisiti di cui all'art. 4 sono comprovati mediante i seguenti documenti:
 - a. autocertificazione resa ai sensi di legge attestante:
 - di non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare del diritto di cui al medesimo art. 4 punto b), e di non avere ottenuto, per sé o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o 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, concessi in qualunque forma o in qualunque luogo, dello Stato o da altro ente

pubblico, di non essere beneficiario esso stesso o i componenti del nucleo familiare, di altra forma di finanziamento agevolato per gli stessi fini;

- la situazione di famiglia alla data di richiesta dell'erogazione dell'anticipazione ;
 - la frequenza scolastica per i figli studenti che hanno superato la scuola dell'obbligo;
 - la cittadinanza posseduta;
 - la residenza;
 - il luogo di svolgimento dell'attività lavorativa;
 - per i nubendi, la condizione di nubendo;
 - che l'abitazione che intende acquistare anche in sostituzione di altre, costruire, ristrutturare e/o ampliare è posta in San Felice sul Panaro.
 - il possesso di unità immobiliari di cui all'art. 4 comma 1, punto b;
 - il reddito familiare come determinato ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, percepito dai componenti del nucleo familiare nell'anno antecedente la richiesta di finanziamento agevolato. Nel caso dei nubendi il reddito da indicare è quello di entrambi i futuri coniugi escludendo i componenti del nucleo familiare di provenienza a condizione che non diventino parte del nuovo nucleo familiare .
- b. la scheda di cui all'allegato A.

2. Tutti i documenti di cui al comma 1 e quelli eventuali di cui all'art. 8, comma 3, devono essere prodotti in carta semplice, in originale o copia autenticata nei modi stabiliti dalla legge.

Art. 6

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. Le domande, corredate dalla prescritta documentazione, debbono essere indirizzate al Sindaco e recapitate presso l'ufficio protocollo del Comune entro il termine stabilito dal relativo bando.

Art. 7

COMMISSIONE PER L'ESAME DELLE DOMANDE

1. Le domande pervenute entro i termini stabiliti sono esaminati da un'apposita commissione, composta di cinque membri, di cui uno del settore del credito; è presieduta dal Sindaco o suo delegato.
2. Di ogni seduta, la commissione redige apposito processo verbale. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate dal Segretario **Generale**.
3. Per particolari situazioni non espressamente contemplate dal Regolamento, si pronunzierà la Commissione per la relativa interpretazione.
4. La composizione della commissione è stabilita dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, sentiti i capi gruppo consiliari.

Art. 8

GRADUATORIA

1. In sede di esame delle domande, la commissione forma una graduatoria dei richiedenti, assegnando a ciascuno di essi un punteggio così determinato:

| | | |
|--|-------|------|
| a) per il primo figlio a carico | punti | 0,50 |
| b) per ogni figlio a carico oltre il primo | punti | 1,00 |
| c) per ogni altro familiare a carico oltre i figli | punti | 1,00 |
| d) per ogni familiare a carico portatore di handicap | punti | 2,50 |
| e) per sfratto esecutivo (esclusa la causa di morosità) | punti | 3,00 |
| f) per condizione di nubendo o di giovane coppia la cui data di formazione non sia antecedente a tre anni dalla scadenza del bando | punti | 2,50 |
| g) per reddito complessivo del nucleo familiare (mod. 730 – UNICO), (per i lavoratori autonomi interessati dalla normativa degli studi di settore si dovrà considerare il reddito maggiore fra quello denunciato e gli studi di settore): | | |
| - non superiore a € 26.000,00 | punti | 1,00 |
| - da € 26.000,01 a € 36.000,00 | punti | 0,75 |
| - da € 36.000,01 a € 46.000,00 | punti | 0,50 |
| - da € 46.000,01 a € 52.000,00 | punti | 0,25 |
| h) per non essere proprietario di alcuna unità immobiliare sul territorio italiano eccetto il terreno sul quale dovrà essere costruito l'edificio (richiedente e componenti nucleo familiare) | punti | 1,00 |
| i) per sostituzione | punti | 0,50 |
| l) per stabilire la propria residenza a S. Felice s/P. – mediante acquisto, costruzione o sostituzione | | |
| - soggetti beneficiari di cui all'art. 4 lettera c) | punti | 0,20 |
| - soggetti beneficiari di cui all'art. 4 lettera d) | punti | 0,10 |
2. I punteggi di cui al comma 1 sono cumulabili tra loro **ad eccezione di quelli** di cui alle lettere h), i) e l) **che** non sono cumulabili tra di loro.
3. Oltre alla documentazione di cui all'art. 5 i richiedenti che ricorrono nelle condizioni di cui: al punto d), dovranno allegare apposita documentazione sanitaria; al punto e), dovranno allegare copia autenticata della sentenza di sfratto.
4. La commissione, sulla base della documentazione presentata, forma una graduatoria di preferenza.
In caso di parità di punteggio:
 - ❑ la precedenza in graduatoria è assegnata a chi già risiede nel Comune ed in base alla data di residenza nel territorio del Comune più lontana in caso di ulteriore parità
 - ❑ qualora la parità interessi nuclei familiari residenti in altri Comuni avrà la precedenza chi è già stato residente a San Felice s/P. (soggetti beneficiari di cui all'art. 4 lettera c).
5. La graduatoria formata dalla commissione è dalla medesima sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, che vi provvede mediante adozione di apposita deliberazione. Contestualmente all'approvazione della graduatoria, la Giunta assegna i fondi disponibili sino al loro esaurimento.
6. Ai fini dell'effettiva assegnazione del finanziamento, il richiedente per il quale è stata determinata la concedibilità del finanziamento dovrà presentare copia dell'atto di compravendita, nel caso di acquisto, oppure copia delle fatture quietanzate relative alle opere di recupero

eseguite, nel caso di recupero, per un importo minimo pari al finanziamento concedibile, oppure copia della concessione edilizia e comunicazione di inizio lavori, nel caso di costruzione.

7. L'avvenuta assegnazione dei finanziamenti viene formalmente comunicata ai beneficiari e per conoscenza alla Banca mutuante prescelta da ciascuno di essi, per il successivo perfezionamento del contratto di mutuo, la cui sottoscrizione dovrà inderogabilmente avvenire entro i quattro mesi successivi alla data della comunicazione.
Eventuali proroghe potranno essere concesse dalla Giunta Comunale in relazione ai singoli casi.
8. Il mancato perfezionamento del contratto di mutuo entro il termine di cui al comma precedente comporta la decadenza del beneficio.

Art. 9

EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI

1. L'erogazione dei finanziamenti è eseguita dalla Banca mutuante, avvalendosi per il 50 per cento di fondi erogati dal Comune e per il 50 per cento dai fondi propri.
2. Ogni onere procedurale nei riguardi del Comune, compresi quelli relativi all'assunzione delle necessarie garanzie, sono da intendersi a carico della Banca mutuante per l'intero importo.

Art. 10

AMMORTAMENTO

1. Le rate di ammortamento sono determinate e riscosse per l'intero dalla Banca mutuante con applicazione dei tassi di interesse determinati dalla convenzione di cui all'art. 2.
2. La Banca mutuante è responsabile unico nei confronti dell'Amministrazione Comunale per la parte di rata di ammortamento che compete a quest'ultima. In caso di insolvenza del debitore, la Banca mutuante è comunque tenuta al rimborso delle rate d'ammortamento dovute, fatta salva per l'istituto medesimo la facoltà di rivalsa sui beni oggetto dell'ipoteca.
3. **La scadenza delle rate di ammortamento avrà periodicità trimestrale o semestrale.**

Art. 11

DECADENZA

1. Decadono dall'assegnazione del contributo i soggetti che, a seguito di successivo accertamento d'ufficio, risultino aver prodotto falsa dichiarazione, ovvero aver prodotto falsa documentazione al fine di ottenere l'indebita erogazione del finanziamento od un maggior punteggio per la migliore posizione in graduatoria.
2. Nei casi di cui al comma 1, e fatta salva la denuncia all'autorità giudiziaria per il reato previsto e punito dall'art. 640, comma 2, n. 1, del codice penale, il soggetto che ha beneficiato dell'erogazione vi decade dall'origine, ed è tenuto a restituire, in unica soluzione ed entro i termini assegnatigli, l'intero importo erogato e non ancora restituito, compresi gli interessi sino ad allora maturati, oltre ad una penalità di due punti percentuali sul tasso di interesse applicato al mutuo.
4. L'immobile acquistato o recuperato con i fondi di cui al presente regolamento non può formare oggetto di trasferimento di proprietà mediante atto tra vivi (alienazione - donazione), di

locazione, di comodato per un periodo di cinque anni dall'effettiva assegnazione del contributo. In caso contrario si applica quanto stabilito al punto 2.

5. In caso di alienazione, nel periodo successivo a quello di cui al punto 3, il soggetto che ha beneficiato dell'erogazione dovrà rimborsare il debito residuo, ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale applicare una penale sul debito residuo fino al massimo del 2%.

ART. 12

NORME FINALI

1. I nubendi dovranno contrarre matrimonio dalla data di contrazione di mutuo entro:
 - 12 mesi in caso di acquisto
 - 24 mesi in caso di ristrutturazione o/ampliamento
 - 36 mesi in caso di costruzione
2. I non residenti che prestano attività lavorativa in San Felice sul Panaro e i soggetti beneficiari di cui all'art. 4, **comma 1**, lettere c) e d), dovranno stabilire la residenza anagrafica presso l'abitazione oggetto del finanziamento agevolato entro:
 - 13 mesi dalla data di contrazione di mutuo in caso di acquisto
 - 25 mesi dalla data di contrazione del mutuo, in caso di ristrutturazione o/ampliamento
 - 37 mesi dalla contrazione del mutuo, in caso di costruzione
3. I residenti nel comune di S. Felice s/P. dovranno stabilire la residenza anagrafica presso l'abitazione oggetto del finanziamento agevolato dalla data di contrazione di mutuo entro:
 - 12 mesi in caso di acquisto
 - 24 mesi in caso di ristrutturazione o/ampliamento
 - 36 mesi in caso di costruzione
4. Dalla data di contrazione del mutuo e nei tempi sottoindicati:
 - In caso di costruzione si dovrà ottenere la concessione edilizia entro 12 mesi ed entro 36 mesi il certificato di abitabilità
 - In caso di ampliamento e/o recupero il certificato di abitabilità o dichiarazione fine lavori entro 24 mesi
5. Chi ottiene il finanziamento per sostituzione di immobile destinato a prima casa la vendita del vecchio immobile dovrà essere effettuata:
 - Per l'acquisto: entro 12 mesi dalla data del rogito relativo alla nuova abitazione
 - In caso di nuova costruzione: entro 12 mesi dalla data del certificato di abitabilità.

Art. 13

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore all'esecutività della relativa deliberazione di approvazione.

ALLEGATO A

Al Signor **SINDACO DEL COMUNE**
di
41038 SAN FELICE SUL PANARO

OGGETTO: Concessione mutuo per acquisto, costruzione, sostituzione, recupero e/o ampliamento dell'abitazione principale posta in San Felice sul Panaro.

Il sottoscritto _____ nato il _____
a _____, C.F. _____ residente a _____
_____ in via _____

V I S T O

Il Regolamento per l'assegnazione dei finanziamenti rivolti all'acquisto, costruzione, recupero e/o ampliamento, sostituzione dell'abitazione principale attualmente in vigore approvato dal Consiglio Comunale in data 22/02/2005 con atto n. _____

C H I E D E

Di partecipare alla graduatoria per la concessione del mutuo agevolato di € _____, per:

- Acquisto
- Costruzione
- Recupero
- Ampliamento
- Sostituzione dell'abitazione principale da adibire/adibita ai bisogni propri e del proprio nucleo familiare.

Al fine di cui sopra, dichiara:

1. di essere unico proprietario dell'immobile suddetto;
2. di essere proprietario dell'immobile suddetto a:
 - nato a
il residente a C.F.....
 - nato a
il residente a C.F.....
3. di intestare l'acquistando immobile a :
 - nato a
il residente a C.F.....
 - nato a
il residente a C.F.....
4. che l'immobile è gravato da usufrutto a favore di nato a
..... il residente a
5. di essere stato residente in San Felice s/P. fino al (per i soggetti di cui all'art. 4 lett. C)

Alla presente allega:

- a. Autocertificazione
- b.
- c.

data _____

Firma

ALLEGATO B

SCHEMA DI CONVENZIONE

Visto il regolamento per la concessione di finanziamenti rivolti all'acquisto, alla costruzione, sostituzione, recupero e/o all'ampliamento, nell'ambito del territorio comunale, dell'abitazione principale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... , esecutiva a termini di legge;

TRA

Comune di San Felice sul Panaro, Codice Fiscale 00668130362, in persona del..... sig..... (nel prosieguo denominato per brevità Comune)

E

....., Codice Fiscale....., in persona del..... sig.....(nel prosieguo denominata per brevità Banca)

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il Comune affida alla Banca mandato, senza rappresentanza, per l'erogazione di fondi in denaro, posti dal medesimo a disposizione per le finalità di cui all'oggetto della presente convenzione e, pertanto, per l'erogazione di finanziamenti a favore di soggetti che intendano effettuare l'acquisto, la costruzione e/o il recupero dell'abitazione principale.

2. La Banca s'impegna, a suo insindacabile giudizio, nell'ambito dei requisiti di affidabilità, di concedere ai soggetti di cui al punto 1, finanziamenti nell'importo massimo di **€. 125.000,00** avvalendosi per il 50 per cento di fondi erogati dal Comune e per il 50 per cento di fondi propri.

3. I tassi di interesse praticati sulla quota del fondo erogato dal Comune saranno pari al 2,75 % annuo sia per quanto riguarda l'acquisto, la costruzione, sostituzione, il recupero e/o l'ampliamento e saranno fissi per tutta la durata del finanziamento, ivi compreso l'eventuale periodo di preammortamento.

Il tasso nominale annuo di interesse indicizzato che praticherà la Banca sulla propria quota di finanziamento non potrà superare di oltre..... il.....

L'eventuale variazione avrà decorrenza con l'inizio della rata successiva a quella in cui la Banca invierà la relativa comunicazione al Mutuatario.

4. I mutui di cui al punto 2 avranno una durata massima di 10 anni per importi fino a **€. 50.000,00** e di 15 anni per importi da oltre **€. 50.000,00 fino a 125.000,00** oltre un eventuale periodo di preammortamento della durata massima di 6 mesi e non potranno avere finalità diverse da quelle di cui al punto 1.

5. Le procedure per l'erogazione dei mutui di cui al punto 2 sono quelle indicate agli artt. 6 e 8, commi da 1 a 7, del regolamento.

6. Le rate di ammortamento saranno determinate e riscosse per intero dalla Banca.

7. La Banca accetta la qualità di cui al 2° comma dell'art. 10 del regolamento, di responsabile unico nei confronti del Comune per la parte di rata di ammortamento che compete a quest'ultimo, garantendo "il non riscosso per riscosso", fatta salva per la Banca la facoltà di revocare il contratto ed esperire le rituali procedure esecutive, ivi compreso il diritto di rivalsa sui beni oggetto di ipoteca.

8. I mutui di cui al punto 2 potranno essere concessi con deliberazione della Banca nelle percentuali ammesse dalle norme sul credito fondiario, in particolare dagli artt. 38 e seguenti del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e stipulati dalla Banca medesima previa rituale istruttoria.

9. Ogni onere procedurale, compreso quello relativo all'assunzione delle necessarie garanzie, è da ritenersi a carico del mutuatario, così come sono da ritenersi a carico di quest'ultimo le spese di istruttoria e l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni ed integrazioni.

10. I fondi di cui al punto 2, relativi alla parte messa a disposizione del Comune, saranno posti a disposizione della Banca mediante trasferimento da eseguirsi a cura del Tesoriere del Comune su emissione di regolare mandato di pagamento dopo il compimento delle necessarie istruttorie e conseguente determinazione del fabbisogno, con data coincidente con quella del trasferimento al beneficiario del mutuo.

11. Le rate di ammortamento per la parte finanziata con fondi del Comune, costituite dalla quota di capitale e dagli interessi maturati, saranno riversate dalla Banca al Comune stesso, mediante il proprio tesoriere, cui conseguirà emissione di regolare reversale di incasso, con data coincidente con quella della scadenza della rata.

Nella stessa forma saranno riversate le somme derivanti da eventuali estinzioni anticipate.

12. Il Comune riconoscerà alla Banca, per il mandato di cui al punto 1, un compenso pari allo 0,50 per cento, su base annua a scalare, della parte di fondi posti a disposizione ed effettivamente assegnati, da corrispondere annualmente in via anticipata.

In caso di estinzione anticipata da parte del mutuatario o per decadenza dichiarata dal Comune sarà cura della Banca restituire le quote di compenso non maturate.

13. La presente convenzione ha durata di anni tre a far tempo dalla sottoscrizione della stessa da parte dei contraenti, fatte salve le eventuali pendenze ancora da definirsi alla scadenza.

14. È fatto salvo, per entrambe le parti, il diritto di recesso, da esercitarsi nelle forme di cui all'art. 1373 del codice civile e da comunicarsi per iscritto mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

15. Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti la decisione è rimessa a un collegio arbitrale composto da due esperti, di cui uno nominato dal Comune e l'altro dalla Banca e presieduto da un magistrato nominato dal Presidente del Tribunale di Modena.

16. Sono a carico della Banca tutti gli oneri e le spese relative alla registrazione della presente convenzione.