

Bando per l'assegnazione di contributi in c/interessi per l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione da parte di cittadini residenti nella Regione Campania**1. Finalità e durata dell'intervento regionale.**

L'intervento della Regione è destinato a promuovere l'accesso alla proprietà della prima casa di civile abitazione, attraverso i seguenti interventi:

- a) acquisto;
- b) recupero di prefabbricati pesanti, leggeri e immobili ex legge 219/81.

2. Caratteristiche del finanziamento. Banche convenzionate.

Il finanziamento consiste nella concessione di un mutuo da parte di uno degli Istituti di credito convenzionati con la Regione Campania.

Il mutuo agevolato può essere concesso da tutti gli Istituti di Credito già convenzionati con la Regione Campania ai sensi della legge 457/78 e secondo lo schema tipo vigente. La citata Convenzione potrà essere sottoscritta da tutti gli altri Istituti di Credito interessati alla concessione dei mutui agevolati di cui al presente bando, previa specifica richiesta al Settore E.P.A..

L'importo di mutuo ammissibile ad agevolazione non può eccedere l'80% della spesa massima ammissibile e, comunque, entro il limite massimo di € 100.000,00.

Tale limite può essere elevato fino al 100% della spesa massima ammissibile nelle seguenti condizioni:

- acquisto da parte di occupanti legittimi di alloggi sottoposti a procedura concorsuale;
- interventi di recupero di tutte le unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio per il quale è stato deliberato anche il rifacimento delle parti comuni con il voto favorevole del 100% dei condomini.

Nei casi sopra indicati l'importo di mutuo agevolato deve essere altresì contenuto entro il tetto massimo di € 120.000,00.

Il mutuo ha durata quindicennale o decennale ed è ammortizzato mediante il pagamento di rate semestrali posticipate costanti (mutui a tasso fisso).

3. Misure e caratteristiche dell'agevolazione regionale.

L'agevolazione regionale non è cumulabile con altre agevolazioni pubbliche destinate all'acquisto e/o al recupero della medesima abitazione.

Sono consentiti, sullo stesso immobile, cumulativamente e compatibilmente con le normative vigenti, finanziamenti pubblici per la realizzazione e/o utilizzazione di sistemi e tecnologie innovative e/o alternative.

Esso consiste:

- a) nella concessione della garanzia della Regione Campania per un importo pari al capitale del mutuo agevolato maggiorato degli eventuali interessi passivi a carico del mutuatario.
- b) nella riduzione del tasso bancario di interesse a carico dei mutuatari.

I limiti massimi di reddito per l'accesso ai mutui agevolati sono così stabiliti:

- a) € 30.000,00;
- b) € 40.000,00;
- c) € 50.000,00;

L'entità dei contributi in c/interessi è così determinata:

- a) per i nuclei familiari con reddito fino a € 30.000,00, per quelli per i quali è stata emessa sentenza esecutiva di sfratto, per quelli nei quali sono presenti ultrasessantacinquenni e/o disabili, per le giovani coppie e per i nuclei familiari che acquistano l'alloggio, legittimamente occupato, da una procedura concorsuale, il contributo è pari al 100% del tasso di interesse. Rimane a carico del mutuatario esclusivamente la restituzione del capitale.
- b) per i nuclei familiari con reddito fino a € 40.000,00 il contributo è pari al 80% del tasso di interesse. Rimane a carico del mutuatario la restituzione del capitale e il 20% degli interessi passivi.

c) per i nuclei familiari con reddito fino a € 50.000,00 il contributo è pari al 50% del tasso di interesse. Rimane a carico del mutuatario la restituzione del capitale e il 50% degli interessi passivi.

Il contributo in conto interessi è concesso anche a favore dei soggetti che hanno stipulato un mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa nel triennio precedente la pubblicazione del presente Bando sul B.U.R.C..

Per gli interventi di recupero edilizio l'agevolazione regionale può insistere anche sugli interessi che maturano prima che il mutuo entri nella fase di ammortamento, per il periodo massimo di dodici mesi.

4. Superfici massime degli alloggi e caratteristiche degli interventi recupero.

Nel caso di acquisto la superficie utile massima abitabile dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non deve essere superiore a mq 70,00 per un nucleo familiare composto da tre persone. Per ogni ulteriore componente del nucleo familiare la superficie massima consentita è aumentata di mq 20.

In ogni caso la superficie utile massima abitabile non può eccedere mq 110, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Nel caso di interventi di recupero edilizio, fermo restando le superfici massime indicate sopra, sono ammissibili a finanziamento esclusivamente quelli previsti dall'art. 31 lettere c), d) della Legge 457/78, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tranne che gli stessi risultino accessori e complementari rispetto ad un intervento di recupero di grado superiore.

Sono ammissibili a finanziamento esclusivamente gli interventi di recupero aventi ad oggetto unità abitative di categoria catastale A/2-A/3-A/4-A/5, rispettivamente i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalle norme statali e regionali e siano conformi allo strumento urbanistico generale o particolareggiato.

5. Requisiti soggettivi dei richiedenti.

I richiedenti il mutuo agevolato devono possedere i seguenti requisiti:

a) Cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure cittadinanza di altro Stato purché residente in Italia da almeno cinque anni con stabile attività lavorativa.

b) Residenza o attività lavorativa nell'ambito territoriale della provincia cui appartiene il Comune in cui è localizzato l'alloggio acquistato e/o recuperato, fatta eccezione per i lavoratori emigrati all'estero per i quali si applicano le disposizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. 1035/72. Tale requisito, se non posseduto, potrà essere documentato entro i sei mesi successivi alla data dell'acquisto.

c) Impossidenza, da parte del richiedente e del coniuge non legalmente separato, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, su tutto il territorio nazionale.

d) Non aver ottenuto per sé o per gli altri componenti il nucleo familiare l'assegnazione in proprietà o con patto di futura di un alloggio costruito col concorso, contributo o col finanziamento agevolato, in qualsiasi forma concessa dallo Stato, dalla Regione o da altro Ente Pubblico in tutto il territorio nazionale.

e) Possedere un reddito complessivo annuo familiare non superiore a quello stabilito al punto 3) del presente bando di concorso, calcolato con le modalità previste dalla legge 457/78, artt. 20 e 21.

Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 1035/72 si definisce adeguato al nucleo familiare l'alloggio composto da un numero di vani, escluso gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due e non superiore a cinque, e che sia stato dichiarato igienicamente idoneo dalle competenti autorità.

Il nucleo familiare da prendere in considerazione ai fini del presente provvedimento è quello formato dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato e dagli altri componenti che risultano dalla certificazione anagrafica al momento di presentazione della domanda di concessione del contributo.

Ai fini della determinazione del massimale di mutuo agevolato e dell'importo del contributo massimo concedibile si individuano:

- per giovani coppie, quelle che contraggono matrimonio in un periodo compreso fra i diciotto mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data di pubblicazione del presente Bando sul B.U.R.C..
- per sfrattati, i nuclei familiari per i quali è stata emessa sentenza esecutiva di sfratto alla data di pubblicazione del presente Bando sul B.U.R.C.
- per acquisti da una procedura concorsuale, quelli fatti dai soci delle cooperative edilizie e dai promettenti acquirenti delle imprese edilizie, per le quali sia intervenuta sentenza dichiarativa di fallimento, ovvero decreto di apertura della procedura di concordato preventivo, ovvero provvedimento di accertamento dello stato di insolvenza per le imprese soggette a liquidazione coatta amministrativa.

6. Domanda di mutuo – Soggetti e modalità

Le domande di mutuo possono essere presentate esclusivamente da persone fisiche le quali:

- grazie all'intervento autorizzato, acquisiscano la proprietà dell'alloggio (per gli interventi di acquisto).
- dispongano a titolo esclusivo della proprietà dell'alloggio (negli interventi di recupero);

Può presentare domanda solamente uno dei coniugi, o il convivente more uxorio. Può altresì presentare domanda altro componente il nucleo familiare che sia maggiorenne e non a carico di altri ai fini fiscali.

Sono considerati beneficiari diretti delle agevolazioni i soggetti i quali, negli interventi di recupero, siano rispettivamente proprietari dell'immobile e, negli interventi di acquisto, diventino proprietari dell'alloggio oggetto dell'intervento ammesso ad agevolazione.

La domanda dovrà essere compilata e trasmessa utilizzando esclusivamente il modello conforme ai contenuti del presente Bando accessibile dal sito <http://siba.regione.campania.it>, entro e non oltre le ore 16,00 del giorno 09 settembre 2008.

Della data di spedizione fa fede la ricevuta di trasmissione telematica.

La domanda dovrà essere integrata entro e non oltre il 31 dicembre 2008 mediante esibizione dell'attestato di positiva istruttoria preliminare rilasciata l'Istituto mutuante convenzionato con la regione Campania.

6.A - Documentazione o autocertificazione da produrre alla Regione.

- a) certificato di stato di famiglia o dichiarazione sostitutiva contestuale dell'intestatario della domanda e, in caso di nubendi o "giovani coppie" non ancora coniugate, anche del futuro coniuge;
- b) certificato di stato civile o dichiarazione sostitutiva contestuale;
- c) certificato di cittadinanza italiana o di Stato estero membro della U.E., o dichiarazione sostitutiva contestuale;
- d) dichiarazione sostitutiva contestuale alla domanda attestante:
 - 1. l'impossidenza, da parte del richiedente e del coniuge non legalmente separato, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, su tutto il territorio nazionale;
 - 2. (se sussistente alla data di presentazione della domanda) la titolarità del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di quote di alloggio inadeguate alle esigenze del proprio nucleo familiare, su tutto il territorio nazionale;
 - 3. copia della ultima dichiarazione dei redditi presentata alla data di pubblicazione del presente bando riferita a ciascun componente il nucleo familiare;
 - 4. l'assenza di precedenti agevolazioni in materia di edilizia residenziale;
 - 5. la residenza anagrafica nella provincia cui appartiene il Comune in cui è localizzato l'alloggio da acquistare e/o recuperare.
- e) per il convivente more uxorio: certificato storico di stato di famiglia, o dichiarazione sostitutiva;
- f) per i nubendi o le "giovani coppie" non ancora coniugate: certificazione comunale attestante l'avvenuta pubblicazione di matrimonio ai sensi dell'art. 93 del codice civile, o dichiarazione sostitutiva contestuale;
- g) per le giovani coppie già coniugate alla data della domanda: certificato di matrimonio o dichiarazione sostitutiva contestuale;
- h) per i cittadini extracomunitari: certificato della competente Autorità italiana attestante la regolarità della dimora in Italia ai sensi della vigente legislazione;

i) per interventi effettuati in provincia diversa da quella di residenza: dichiarazione del datore di lavoro o dichiarazione sostitutiva di atto notorio; per i lavoratori autonomi, certificato rilasciato dalla Camera di Commercio o dall'Ufficio I.V.A., o relativa autocertificazione;

l) per gli emigrati: autocertificazione attestante che l'emigrato è nato in Campania, risiede fuori del territorio regionale e conserva la cittadinanza italiana.

Il possesso dei requisiti e della documentazione sopra indicata è autocertificata dal richiedente in sede di presentazione della domanda di partecipazione e, successivamente, prodotta in copia conforme prima dell'emissione del decreto regionale di finanziamento.

N.B. La documentazione di cui sopra dovrà essere integrata e non oltre il 31 dicembre 2008 mediante esibizione dell'attestato di positiva istruttoria preliminare rilasciata l'Istituto mutuante convenzionato con la regione Campania.

6.B - Documentazione da inoltrare all'Istituto di credito ai fini del rilascio dell'attestazione di positiva istruttoria preliminare

Acquisto.

a) planimetria dell'alloggio;

b) certificato catastale, con specificazione della categoria di classamento (se attribuita);

c) fotocopia dell'originaria licenza o concessione edificatoria e del certificato di abitabilità (se prescritti all'epoca della costruzione), ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti che la costruzione è anteriore al 2 settembre 1967;

d) eventuale compromesso di vendita - ovvero anche promessa unilaterale del venditore - con l'indicazione del prezzo richiesto;

Recupero.

a) titolo di proprietà dell'immobile e progetto delle opere (di risanamento o ristrutturazione) da eseguire, munito del visto di approvazione delle competenti autorità (se prescritto);

b) planimetria generale del fabbricato e della sua area di pertinenza (se non contenuta nel progetto), con precisi punti di riferimento atti alla individuazione dell'immobile;

c) relazione tecnica descrittiva delle opere di recupero da eseguire con indicazione della spesa prevista, oppure computo metrico estimativo delle stesse, ovvero preventivo dettagliato di spesa, con l'indicazione delle disponibilità a fronte della parte di spesa non coperta dal mutuo;

d) perizia giurata sottoscritta da un tecnico abilitato attestante lo stato di esecuzione dell'opera da finanziare al momento della presentazione della domanda (da presentare se le opere sono in corso di esecuzione);

7.) Protocollo di intesa con i comuni

Le Amministrazioni comunali possono presentare apposita richiesta di Protocollo d'intesa con la Regione Campania al fine di promuovere e incentivare l'acquisto di immobili localizzati sul proprio territorio da parte di cittadini in possesso dei requisiti di cui al presente bando.

8.) Procedure e vincoli per l'assegnazione ed il mantenimento delle agevolazioni.

L'Istituto di Credito prescelto procede, tenendo conto esclusivamente dell'ordine di presentazione delle domande, alla istruttoria delle richieste di mutuo sulla base della documentazione prevista dal precedente punto 6.B.

Conclusa con esito positivo la predetta istruttoria, l'Istituto rilascia al richiedente apposito attestato che l'interessato trasmetterà alla Regione a integrazione della domanda già inviata.

L'attestato deve contenere:

a) per gli alloggi da recuperare, indicazione della superficie utile e di quella non residenziale, nonché stima dei lavori da realizzare con l'applicazione dei parametri di costo indicati nel successivo punto 8;

b) per gli alloggi da acquistare, indicazione dell'importo indicato nel compromesso di vendita.

L'attestato dovrà indicare, altresì, l'importo del mutuo concedibile.

Il Settore E.P.A. procede all'emissione del decreto di finanziamento tenuto conto della positiva istruttoria bancaria e previo accertamento della disponibilità finanziaria e del possesso, da parte del richiedente e del suo nucleo familiare, dei requisiti soggettivi per i quali è stata prodotta autocertificazione in sede di presentazione della domanda di finanziamento.

Il decreto di finanziamento individua i soggetti legittimati alla stipula del contratto di mutuo e, negli interventi di acquisto alla stipula del contratto di acquisto.

Il decreto di finanziamento determina l'importo del mutuo ammesso ad agevolazione, nonché la misura dell'agevolazione attribuita al richiedente.

Ottenuto il decreto di finanziamento, l'Istituto di Credito procede entro 30 giorni alla deliberazione del mutuo.

Il decreto di finanziamento decade qualora:

- gli atti di acquisto e/o di mutuo vengano stipulati da soggetti diversi da quelli indicati nel decreto stesso;
- gli atti di compravendita non vengano stipulati entro il 90° giorno successivo alla data del decreto di finanziamento;
- i lavori di recupero non abbiano inizio entro il 90° giorno successivo alla data del decreto di finanziamento.

L'Istituto di credito procede alla concessione ed erogazione del mutuo alle condizioni stabilite nella convenzione; quindi trasmette alla Regione gli estremi dell'atto di erogazione a saldo del mutuo, nonché l'importo di contributo spettante, anche per la quota pertinente al c.d. preammortamento tecnico.

L'erogazione delle agevolazioni è subordinata all'assunzione dell'obbligo, da parte dei beneficiari, a non cedere, non locare e ad abitare in maniera stabile e continuativa l'alloggio recuperato o acquistato, per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data dell'acquisto dell'alloggio, o dall'erogazione a saldo del mutuo negli interventi di recupero edilizio.

Il mutuatario inoltre autorizza l'Istituto di credito al recupero, per conto della Regione Campania, dell'importo di contributo non più spettante in conseguenza di estinzione anticipata del mutuo, di alienazione dell'alloggio, di decesso, o altra causa di cui l'Istituto venga a conoscenza.

Tali obblighi possono essere assunti contestualmente all'atto di acquisto o di erogazione del mutuo, oppure in atto separato.

Entro 60 giorni dalla data dell'acquisto dell'alloggio, o dell'ultimazione dei lavori qualora si tratti di interventi di recupero, il beneficiario deve produrre alla Regione, a pena di decadenza, certificato di residenza storico, o corrispondente autocertificazione, attestanti l'avvenuto trasferimento della propria dimora abituale e della residenza anagrafica nell'alloggio oggetto dell'intervento agevolato. Per il lavoratore emigrato in altre Regioni d'Italia, il termine per la presentazione della predetta documentazione è raddoppiato. Il lavoratore emigrato all'estero è dispensato, nel caso in cui debba prolungarvi la permanenza, dall'obbligo anzidetto, fermo restando il divieto di vendita dell'alloggio stesso.

Per motivi gravi e sopravvenuti, la Regione può concedere la deroga al rispetto di tali obblighi ai sensi della delibera di G.R. della Campania n. 1371 del 30/03/2001.

L'alienazione dell'alloggio comporta in ogni caso l'interruzione e l'eventuale restituzione delle annualità di contributo non ancora maturate.

9. Caratteristiche degli interventi.

Acquisto.

Sono ammissibili a finanziamento agevolato:

- gli acquisti della prima casa che, alla data di inoltro della domanda di mutuo alla Regione, non sono ancora pervenuti alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento;
- gli acquisti della prima casa finanziati mediante un contratto un mutuo ipotecario stipulato nel triennio precedente la pubblicazione del presente Bando sul B.U.R.C..

L'alloggio acquistato non deve avere caratteristiche di lusso, né essere accatastato nelle categorie A/1, A/6, A/7, A/8 e A/9.

Il finanziamento agevolato può essere concesso per un ammontare massimo pari all'80% dell'importo indicato nel contratto di compravendita o pari al 100% del citato importo nel caso di acquisto da parte di occupanti legittimi di alloggi sottoposti a procedura concorsuale.

L'Istituto di credito ha tuttavia facoltà di effettuare sopralluogo sull'alloggio, al fine di stimarne il valore al quale commisurare l'importo di mutuo concedibile.

Il beneficiario non può acquistare l'alloggio da discendenti o ascendenti diretti in linea retta propri o di altro componente il nucleo familiare.

Recupero.

Sono ammissibili a finanziamento agevolato i seguenti interventi:

a) interventi di restauro e di risanamento conservativo di prefabbricati pesanti, leggeri e di immobili ex legge 219/81. Gli interventi edilizi in questione sono tutti quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

b) interventi di ristrutturazione edilizia di prefabbricati pesanti, leggeri e di immobili ex legge 219/81. Gli interventi edilizi in questione sono tutti quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Per gli interventi predetti non sono previsti limiti di superficie.

Il finanziamento agevolato può essere concesso per un ammontare massimo pari all'80% della spesa riconosciuta ammissibile dall'Istituto di credito o pari al 100% del citato importo nel caso di interventi di recupero di tutte le unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio per il quale è stato deliberato anche il rifacimento delle parti comuni con il voto favorevole del 100% dei condomini.

La spesa ammessa a finanziamento è determinata dall'Istituto di Credito entro i massimali previsti con Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04, n. 200 del 19/05/2008.

Sono ammissibili a finanziamento solamente gli interventi non ancora iniziati alla data di presentazione della domanda, nonché quelli in corso di realizzazione alla stessa data, limitatamente alle opere non ancora eseguite. L'Istituto di credito effettua la stima di dette opere.

Il presente Bando Pubblico è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, nonché sul seguente sito Internet:

<http://www.regione.campania.it>