



**COMUNE DI LUGO**  
(Provincia di Ravenna)  
Servizio Assistenza e Politiche Sociali

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI  
CONTRIBUTI PER L'ACCESSO ALLA  
PRIMA CASA IN PROPRIETA'  
ANNO 2006**

Giugno 2006

## INDICE

	Pag.
• ART. 1 - (Finalità)	3
• ART. 2 - (Soggetti aderenti all'iniziativa)	3
• ART. 3 - (Destinazione dei finanziamenti)	3
• ART. 4 - (Categorie speciali-giovani coppie)	4
• ART. 5 - (Interventi finanziabili)	4
• ART. 6 - (Descrizione dell'agevolazione)	5
• ART. 7 - (Modalità e tempi di presentazione delle domande)	7
• ART. 8 - (Obblighi dei richiedenti)	7
• ART. 9 - (Sanzioni)	8
• ART. 10 - (Vincoli)	8
• ART. 11 - (Compiti istruttori)	9

## **ART. 1 - Finalità.**

L'Amministrazione comunale, nell'ambito delle autonome politiche abitative, si propone di attivare interventi finalizzati a creare un percorso che consenta di accedere alla proprietà a quelle famiglie che oggi si rivolgono al Comune, attraverso varie istanze, per segnalare la propria difficoltà nel reperire o nel mantenere la propria abitazione.

La facilitazione per l'accesso al credito di questi ultimi anni, ha creato le condizioni per un abbassamento dei costi per sostenere mutui agevolati per la prima casa, avvicinandoli a quelli per il mantenimento di una abitazione in affitto a regime di libero mercato rendendo quest'ultimo sempre meno conveniente per le famiglie.

L'obiettivo dichiarato della presente iniziativa è quello di creare le condizioni affinché le famiglie a reddito medio/basso possano diventare proprietarie della loro prima casa a condizioni sostanzialmente identiche a quelle che comunque dovrebbero sostenere per l'affitto di una abitazione analoga a canoni di libero mercato.

Ciò viene perseguito attraverso l'accordo intervenuto con la quasi totalità degli Istituti di Credito esistenti sul territorio comunale che, nella condivisione dell'azione comunale, prevede:

1. **da parte delle banche:** l'applicazione di tassi d'interesse minimi rispetto alle normali condizioni di mercato unitamente alla disponibilità a finanziare fino al 100% del valore dell'immobile compravenduto con durata del piano di ammortamento fino a 30 anni;
2. **da parte dell'Amministrazione comunale:** la messa a disposizione 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, costruire o ristrutturare una abitazione ove costituire la residenza del proprio nucleo familiare.

## **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, in possesso dei requisiti prescritti, che intendano acquistare, ampliare, costruire o recuperare una abitazione ubicata sul territorio del Comune di Lugo con esclusione delle nuove costruzioni in zona E agricola.

Possono richiedere il finanziamento agevolato i soggetti che, alla data della domanda, siano in possesso dei requisiti prescritti per l'accesso agli alloggi di e.r.p. come da deliberazione del Consiglio Regionale n. 327 del 12.02.2002, modificata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 395 del 30.07.2002 così come riportati all'allegato "A" del presente regolamento.

#### **ART. 4 Categorie speciali - Giovani coppie**

Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 3 in merito ai requisiti per l'accesso ai finanziamenti agevolati del presente Regolamento, viene definita una particolare agevolazione nei confronti delle giovani coppie.

Con tale dizione, si intende un nucleo familiare nel quale almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni alla data di presentazione della domanda e che il nucleo stesso risulti costituito non oltre 8 mesi dopo la data di stipula dell'atto notarile di assegnazione in proprietà, con residenza presso l'alloggio oggetto di contributo.

Rientrano nella categoria delle giovani coppie:

1. i coniugi, indipendentemente dalla data in cui hanno contratto matrimonio, sia in regime di comunione che di separazione dei beni;
2. i conviventi more-uxorio;
3. i nubendi che intendono contrarre matrimonio.

Nei casi di cui al precedente punto 3, ai fini della verifica del requisito reddituale, si fa riferimento al reddito dei componenti del nuovo nucleo familiare così come si verrà a costituire all'interno dell'alloggio oggetto di finanziamento.

Sarà comunque valutata la situazione patrimoniale delle famiglie d'origine e, a tal fine, si precisa che non saranno ritenute ammissibili domande da parte di nubendi per i quali anche solo una delle due famiglie d'origine siano titolari di patrimonio immobiliare così come indicato al punto 3) dell'allegato "A" al presente Regolamento oltre l'abitazione nella quale risiedono stabilmente.

#### **ART. 5 - Interventi finanziabili.**

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

Gli immobili oggetto di finanziamento, all'atto della stipula del mutuo, dovranno essere regolarmente denunciati all'U.T.E. di Ravenna e dovranno avere la Superficie Utile Abitabile (S.u.a.) non superiore a mq. 95 oltre a mq. 18 di eventuale autorimessa (misurata con le modalità di cui al D.M. 801/1977).

Tipologie di domanda ammesse:

**Acquisto:** Possono ottenere, per una sola volta, l'assegnazione del finanziamento agevolato per l'acquisto di abitazioni, su tutto il territorio comunale, finalizzati all'utilizzo diretto e del proprio nucleo familiare.

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

Non sono accoglibili richieste inoltrate da parte di coloro che abbiano siglato il rogito notarile di compravendita, in data anteriore al 01/01/2006;

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.

**Intervento edilizio diretto:** Possono ottenere, per una sola volta, l'assegnazione del finanziamento agevolato per i tipi d'intervento di seguito elencati:

- a) Interventi di manutenzione straordinaria;
- b) Interventi di restauro scientifico e di restauro e di risanamento conservativo, ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia;
- c) Interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale in tutto il territorio comunale con esclusione della nuova costruzione di edificio nuovo in zona E agricola.

Tali tipologie d'intervento sono meglio descritte nell'allegato "Definizione degli interventi" alla Legge Regionale n. 31 del 25/11/2002;

Gli interventi dovranno essere finalizzati all'utilizzo diretto e del proprio nucleo familiare. L'ammontare del finanziamento sarà determinato esclusivamente sull'entità delle opere ancora da realizzare alla data della domanda, così come rilevabili da idonea documentazione fiscale (fatture).

Le richieste potranno essere inoltrate previa espletamento della necessaria pratica edilizia.

In entrambi i casi, i mutui in questione non potranno essere concessi nel caso in cui il richiedente abbia ottenuto un altro finanziamento pubblico per la casa.

#### **ART. 6** - Descrizione dell'agevolazione.

I soggetti richiedenti in possesso dei requisiti prescritti, possono accedere all'assegnazione di un contributo per l'abbattimento del tasso d'interesse calcolato su finanziamenti aventi le seguenti caratteristiche:

1. mutuo le cui caratteristiche dovranno essere concordate, nell'ambito delle indicazioni del presente regolamento, con l'Istituto di Credito prescelto.
2. ammontare del finanziamento:
  - acquisto:  
non superiore al 100% del valore di stipula notarile fino ad un massimo di € 120.000,00.
  - interventi edilizi:
    - a) non superiore al 80% della spesa rilevabile dalla presentazione delle fatture, fino ad un massimo di € 35.000,00 in caso di manutenzione straordinaria (lett. "a" precedente art. 5);

b) pari al 80% della spesa rilevabile dalla presentazione delle fatture, fino ad un massimo € 120.000,00 in caso di interventi di cui alle lettere alla b) e c) di cui al precedente art. 5);

Qualora il richiedente stipuli o abbia stipulato un mutuo di importo superiore ai valori sopra indicati, l'entità del contributo comunale sarà comunque calcolato sui valori massimi consentiti.

3. tasso d'interesse di riferimento da applicare al mutuo sarà fissato, nella misura massima pari all'Euribor (365) sei mesi, variabile "tempo per tempo" sulla base della fluttuazione dello stesso secondo i valori rilevabili dalle pubblicazioni sulla stampa specializzata, maggiorato di:

- per i primi 10 anni di ammortamento: 1,25 (unovirgolaventicinque) punti percentuali, per ammortamenti di durata fino a 20 anni;
- per i primi 10 anni di ammortamento: 1,50 (unovirgolacinquanta) punti percentuali, per ammortamenti di durata superiore a 20 anni.

Il tasso varierà in relazione alle oscillazioni del tasso di riferimento senza minimo fisso.

4. al tasso d'interesse determinato come sopra, sarà applicata una riduzione fissa, per il periodo di ammortamento massimo di 10 (dieci) anni, pari al 2,0% (es: tasso applicato: 5%, tasso a carico del richiedente: 3%);

Le "giovani coppie" rientranti nella definizioni di cui al precedente art. 4 potranno usufruire di un ulteriore abbattimento del tasso d'interesse nella misura dello 0,5% (es: tasso applicato: 5%, tasso a carico del richiedente: 2,5%).

Il contributo comunale sarà versato, secondo le modalità definite dall'apposita convenzione, direttamente all'Istituto di Credito il quale, conseguentemente, dovrà riconoscere tale contributo al mutuatario alla scadenza della rata.

Qualora il richiedente, in possesso dei requisiti prescritti dal presente regolamento, abbia già stipulato la proprietà oggetto di richiesta di finanziamento ed abbia già in essere un finanziamento con le finalità previste dal presente regolamento, il contributo comunale sarà semestralmente accreditato direttamente al richiedente, previo conferma da parte dell'Istituto di Credito erogante, dell'avvenuto pagamento della/delle rate relative al periodo in scadenza. Il riconoscimento del contributo avverrà con decorrenza dalla prima semestralità successiva alla data di presentazione della domanda.

In caso di acquisto di unità immobiliare da Cooperative o da società partecipate e/o controllate da Cooperative o da Società costituite allo scopo, i soggetti richiedenti l'agevolazione, in alternativa al mutuo da stipulare direttamente, previo nulla osta del Comune, potranno accollarsi la quota del mutuo contratta dalla Cooperativa o da Società partecipata e/o controllata dalla Cooperativa o da Società costituite allo scopo, alle condizioni previste dal presente regolamento.

5. La durata massima del piano d'ammortamento del mutuo è stabilita in anni 20. Nei confronti delle "Giovani coppie" di cui all'art. 4, tale durata potrà raggiungere i 30 anni.

**ART. 7** - Modalità e tempi di presentazione delle domande.

Per l'ottenimento dei finanziamenti occorre presentare domanda al Sindaco del Comune di Lugo su apposito modulo disponibile presso il Servizio Assistenza e Politiche Sociali del Comune di Lugo e presso la sede degli Istituti di Credito convenzionati.

Con la firma apposta in calce al modulo-domanda il richiedente, consapevole delle pene previste per false e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, rilascia una dichiarazione in cui attesta la sussistenza dei requisiti previsti nel presente Regolamento e delle condizioni indicate nella domanda medesima, impegnandosi a produrre, a richiesta dell'ufficio competente e ove necessario, idonea documentazione o dichiarazione per quanto riguarda il possesso dei requisiti e delle condizioni.

In ogni caso debbono essere allegate alle domande, le seguenti documentazioni:

1. attestazione e dichiarazione sostitutiva unica relativa all'I.S.E. ed I.S.E.E. del nucleo del richiedente;
2. Fotocopia del preliminare di promessa di vendita, o compromesso, o delibera di assegnazione in proprietà, per lo stesso alloggio stipulato/sottoscritto in data non anteriore al 01/01/2006 e regolarmente registrato;

La documentazione di cui al precedente punto 2 può essere sostituita dall'atto notarile di compravendita qualora questo sia già stato stipulato.

Le richieste verranno esaminate in ordine cronologico di presentazione fino al 31.12.2006, data di sospensione dell'iniziativa.

**ART. 8** - 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, nel caso di interventi edilizi;
- rispettare e conservare le destinazioni d'uso abitativa;
- utilizzare direttamente, trasferendo la residenza del proprio nucleo familiare, gli alloggi acquistati o ristrutturati entro 8 (otto) mesi dalla data di stipula della proprietà, in caso di compravendita, o dalla data di fine lavori, in caso di interventi edilizi.
- presentare agli uffici comunali la pratica per l'esecuzione di eventuali lavori previsti entro mesi 3 (tre) dalla data di stipula della proprietà in caso di acquisto di alloggi per i quali sia previsto qualche intervento edilizio, anche se di sola manutenzione ordinaria.
- comunicare al Sindaco del Comune di Lugo 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.
- Il nucleo familiare titolare dell'assegnazione del finanziamento dovrà mantenere i requisiti prescritti al precedente art. 3 per tutto il periodo di contribuzione da parte del Comune fatta eccezione per il limite di reddito previsto al punto 5.1) e 5.2) dell'allegato A al presente Regolamento, che non dovrà superare rispettivamente i valori pari a € 45.000 e € 30.000.

#### **ART. 9 - Sanzioni.**

Il Sindaco, 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:

1. cessazione del pagamento da parte del Comune, del contributo comunale sul tasso di interesse globale;
2. diritto del Comune di essere rimborsato dal mutuatario della quota già versata all'Istituto di Credito per il titolo di cui sopra;
3. 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 Sindaco, su istanza dell'interessato, potrà tenere in considerazione la presenza di cause di forza maggiore nella richiesta di derogare agli obblighi assunti in base a quanto indicato al precedente art. 8.

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, interrompe i benefici e gli obblighi di cui all'art. 8.

#### **ART. 10 - Vincoli**

L'assegnatario del mutuo ha l'obbligo di addivenire alla relativa stipula con l'Istituto di Credito prescelto fra quelli convenzionati, entro mesi 9 (nove) dalla data di comunicazione dell'ammissione al finanziamento.

Il Sindaco, su proposta della dell'ufficio casa, preposto all'istruttoria delle domande, può eccezionalmente concedere una proroga, pari ad un massimo di ulteriori mesi 3 (tre), a tali termini su richiesta motivata e documentata del richiedente in relazione a sistemazioni di particolare complessità comunque non imputabili al richiedente.

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.

Ai fini dell'accertamento annuale del possesso dei requisiti per il mantenimento del contributo comunale, l'assegnatario dell'agevolazione ha l'obbligo di produrre al Servizio Assistenza e Politiche Sociali del Comune di Lugo la documentazione attestante i valori I.S.E. ed I.S.E.E. aggiornati.

La perdita dei requisiti prescritti per la permanenza del contributo comunale o la mancata presentazione della documentazione di cui al precedente capoverso, comporterà l'applicazione dei provvedimenti di cui al precedente art. 9 con esclusione dei punti 2) e 3) dello stesso.

**ART. 11** -Compiti istruttori

L'istruttoria e la gestione delle pratiche è affidata al Servizio Assistenza e Politiche Sociali del Comune di Lugo.

## **ALLEGATO "A"**

### **1) CITTADINANZA**

- 1.1) il cittadino italiano;
- 1.2) il cittadino di Stato aderente alla Unione Europea;
- 1.3) il cittadino straniero, purchè in regola con le vigenti norme in tema di immigrazione;

### **2) RESIDENZA O ATTIVITA` LAVORATIVA.**

E` richiesto ad almeno un componente il nucleo avente diritto uno dei seguenti requisiti:

- 2.1) residenza anagrafica nel Comune di Lugo;
- 2.2) attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Lugo.  
Per attività lavorativa principale si intende l'attività predominante alla quale vengono dedicati almeno due terzi del tempo di lavoro complessivo e dalla quale vengono ricavati almeno i due terzi del reddito globale da lavoro, quale risulta dalla posizione fiscale;
- 2.3) attività lavorativa da svolgere presso nuovi insediamenti produttivi o di servizio compresi nel Comune di Lugo;
- 2.4) attività lavorativa svolta all'estero. In tal caso, è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale.

### **3) NON TITOLARITA` DI DIRITTI REALI.**

- 3.1) Il nucleo avente diritto non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio ubicato nell'ambito provinciale relativo al Comune di Lugo, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 2 volte la tariffa della categoria A/2 classe I, considerando la zona censuaria più bassa.
- 3.2) Fatto salvo quanto previsto al punto 3.1, il nucleo avente diritto non deve essere titolare, anche pro quota, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale complessiva rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe I del Comune di Lugo, considerando la zona censuaria più bassa.

Nei casi di cui alle lettere 3.1 e 3.2, la rendita catastale complessiva rivalutata è elevata a 5 volte la tariffa, qualora la titolarità di un diritto reale da parte del richiedente si riferisca all'immobile assegnato alla controparte in sede di separazione legale o di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso.

#### **4) ASSENZA DI PRECEDENTI ASSEGNAZIONI**

- 4.1) Assenza di precedenti assegnazioni di alloggi E.R.P. cui è seguito il riscatto o l'acquisto ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93 o di altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi di E.R.P.;
- 4.2) Assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

#### **5) REDDITO PER L'ACCESSO**

Il limite di reddito per l'accesso è calcolato, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche ed integrazioni, in base all'I.S.E. (Indicatore Situazione Economica) e all'I.S.E.E. (Indicatore Situazione Economica Equivalente), nel modo seguente:

5.1) Valore I.S.E.

Non deve superare € 30.000,00

Il patrimonio mobiliare del nucleo non deve essere superiore a € 35.000, al lordo della franchigia prevista dal D.Lgs. 109/98 come modificato dal D. Lgs. 130/2000, ossia di € 15.493,71;

5.2) Valore I.S.E.E.

Non deve superare € 15.000,00.

5.2.1) Per i nuclei con presenza di un solo reddito derivante da solo lavoro dipendente o da pensione il valore I.S.E.E. del nucleo familiare risultante dall'attestazione rilasciata dall'INPS è diminuito del 20%.

5.2.2) Per i nuclei con reddito da sola pensione e presenza di almeno un componente di età superiore a 65 anni, il valore I.S.E.E. del nucleo familiare risultante dall'attestazione rilasciata dall'INPS è diminuito del 20%.

Le condizioni 5.2.1. e 5.2.2 non sono tra loro cumulabili.

#### **PRECISAZIONI**

Per nucleo avente diritto si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo purchè conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado.

Per nucleo avente diritto si intende anche quello fondato sulla stabile convivenza more uxorio, nonché il nucleo di persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata almeno due anni prima della data di presentazione della domanda di finanziamento.