



COMUNE DI GANGI
Provincia di Palermo

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI MUTUI
DESTINATI ALL'ACQUISTO ED AL RECUPERO DI
IMMOBILI UBICATI NEL CENTRO STORICO DEL
COMUNE DI GANGI.

Approvato con delibera del C.C. n.7 del 23.01.2003

Modificato con delibera del C.C. n.39 del 14.04.2003

Modificato con delibera del C.C. n.67 del 26.09.2008

ART. 1

Oggetto e Scopo

1. Il Comune promuove interventi, nella forma di contributi in conto interessi a persone fisiche e giuridiche singole o associate, residenti e non, volti a favorire: a) l'acquisto, b) l'acquisto e il recupero, la conservazione e manutenzione di immobili ubicati nel centro storico e nella zona di margine A4 del Comune di Gangi ; c) il recupero, la conservazione, la manutenzione di immobili ubicati nel centro storico e nella zona di margine, A4.
2. Il Comune intende favorire interventi di acquisto e recupero degli immobili secondo quanto previsto alle condizioni di cui ai successivi articoli per favorire la permanenza degli abitanti e l'incremento di nuove residenze, per salvaguardare le caratteristiche del patrimonio del centro storico, da parte dei cittadini o di chi abbia un centro di interesse all'interno del centro storico.
3. I contributi previsti dal presente regolamento non sono cumulabili con quelli previsti da altre leggi o regolamenti ed aventi ad oggetto lo stesso immobile, salvo quanto disposto nel comma successivo.
4. Qualora l'immobile risulta inserito nella graduatoria per l'assegnazione dei contributi di decoro urbano ma non ancora finanziato, l'interessato può presentare richiesta di contributi in conto interessi anche per gli stessi interventi e se verrà ammesso a detti contributi dovrà rinunciare espressamente al contributo di decoro urbano chiedendo l'esclusione della graduatoria salvo quanto previsto dall'art. 3, punto 8.
5. In caso di acquisto e recupero degli immobili il cittadino potrà scegliere di richiedere un contributo in conto interessi ai sensi del presente regolamento sia per l'acquisto che per l'intervento di recupero oppure potrà richiedere il contributo in conto interessi per l'acquisto e quello in conto capitale ai sensi del regolamento sul decoro urbano per il recupero.
6. Infine il cittadino può accedere in ogni caso al mutuo presso la Banca convenzionata, alle condizioni previste dalla Convenzione stipulata con la stessa, senza contribuzione del Comune ai sensi del presente regolamento.

Art. 2

Condizioni di mutuo

1. Il Comune stipulerà con le Banche che si renderanno disponibili apposita convenzione, il cui schema verrà approvato dalla Giunta Comunale, nel rispetto delle condizioni di cui al presente regolamento.

Con il termine "Banca" si fa riferimento alle banche, enti ed intermediari finanziari assimilati ai sensi del D.Leg.vo 385/93 e successive modifiche ed integrazioni.

2. In ogni caso si stabilisce sin da ora che:

- La Banca si dichiarerà disponibile a concedere mutui destinati all'acquisto e /o al recupero, alla conservazione e alla manutenzione di immobili ubicati nel centro storico del Comune di Gangi, come meglio esposto nell'art. 1.

- I mutui verranno concessi dalla Banca, nel rispetto delle norme del presente regolamento:

- **durata massima 10 anni;**
- **tasso annuo di ammortamento e di preammortamento: gli interessi corrispettivi saranno calcolati al saggio nominale annuo, pari al tasso Euribor a sei mesi aumentato di....., da rilevare il 30/06 e il 31/12 di ogni anno e valevole per il semestre successivo;**
- **riduzione al 30 % delle tariffe dei compensi d'istruttoria tempo per tempo pubblicizzato ai sensi di legge;**

Art. 3 Contributi del Comune

1. Il Comune determina gli incentivi di cui all'art. 1 attraverso un contributo in conto interesse sui mutui di cui all'art. 2 inteso ad agevolare il raggiungimento dei fini previsti dal presente regolamento .

2. Detto contributo sarà pari alle seguenti percentuali del tasso di ammortamento determinato dalla

banca :

- 1) 2% per acquisto di immobili;
- 2) 2,50 % in favore degli interventi per acquisto e recupero o recupero di: immobili ricadenti nella Zona di margine (ampliamento del centro storico D.A./206/DRU del 05.05.97, Zona A4 ;
- 3) 3% in favore degli interventi per acquisto e recupero o recupero di immobili ricadenti nella Zona A2.4, Contesto del Monastero dei cappuccini e Zona A2.3, Contesto del Calvario e Zona A3.1 ;
- 4) 3,50% in favore degli interventi per acquisto e recupero o recupero di immobili ricadenti nella zona A2. 2, nella Zona A2.1 e Zona A3.2;
Il contributo di cui ai commi 2), 3) e 4) del presente articolo relativamente agli interventi di acquisto e recupero spetta a condizione che l'ammontare della spesa sostenuta per la ristrutturazione sia almeno pari al 50% del costo complessivamente sostenuto per acquisto e recupero. In presenza di una percentuale più bassa il contributo spettante, è pari a quello di cui al punto 1;
- 5) per interventi relativi alla 1^a casa, al contributo di cui ai punti precedenti verrà aggiunto un punto percentuale, di cui lo 0,25% a carico della Banca e lo 0,75% a carico del Comune; il trasferimento della residenza anagrafica presso l'immobile oggetto dell'intervento, dovrà avvenire entro 90 giorni dal rilascio del certificato di abitabilità, pena la revoca del contributo;
- 6) per interventi che prevedono il rifacimento o il ripristino della facciata in pietra previa eliminazione degli intonaci esistenti nelle sole zone di cui al punto 3, al contributo verrà aggiunto 1,5 punti percentuali;
- 7) per interventi su immobili con finalità culturali e su laboratori artigianali fruibili al pubblico durante tutte le fasi della lavorazione e destinati a ciò per almeno cinque anni, il contributo ammonterà al 5%;
- 8) per interventi relativi ad immobili siti in C.so Umberto, P.zza del Popolo e Corso Vitale, limitatamente a casi di deturpazione del decoro urbano, non rispettosi delle peculiarità urbanistiche del centro storico, non vige il divieto di cumulo tra il contributo di cui al presente regolamento e quello di cui al regolamento sul decoro urbano, fatta salva la discrezionalità dell'Amministrazione nella concessione. L'importo del mutuo sarà decurtato dell'importo del contributo del decoro urbano.

3. In ogni caso il contributo del Comune non potrà mai superare l'intera l'ammontare complessivo dell'interesse da versare alla Banca.

Art. 4
Ulteriori condizioni

1. L'applicazione dei benefici del presente regolamento è subordinato, fra l'altro, all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) **l'importo massimo delle operazioni finanziabili per acquisto, acquisto e recupero o recupero di immobili non potrà eccedere la somma di € 100.000,00. Nelle operazioni di acquisto il costo dell'immobile preso a base è quello risultante dal rogito notarile.**
La spesa relativa al recupero dovrà essere rendicontata entro 6 mesi dal rilascio del certificato di abitabilità, pena la perdita del contributo, tramite la presentazione di copia autenticata delle fatture con allegati i bonifici di pagamento.
La banca è facultata ad accordare mutui anche di importo superiore al limite di cui sopra; sulla parte eccedente non verranno applicate le agevolazioni di cui al presente Regolamento.
- b) **La Banca, nei casi di cui alla lettera sub a) si impegna tuttavia, ad applicare per la parte eccedente le stesse condizioni di partenza in termini di tassi bancari di cui al presente Regolamento;**
- c) **potranno essere oggetto di finanziamento di recupero esclusivamente immobili ultimati anteriormente al 31 dicembre 1980;**
- d) **potranno essere oggetto di finanziamento Acquisti e lavori di ristrutturazione da iniziare, in corso e/o ultimati a condizione che l'acquisto e l'inizio lavori siano successivi al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione del bando;**
- e) **in caso di cessione dell'immobile interessato durante l'ammortamento del mutuo, lo stesso insieme al contributo del Comune verranno trasferiti all'acquirente, tramite contratto di accollo e previo consenso della banca.**

Art. 5
Istanze

1. I soggetti interessati dovranno presentare alla Banca formale domanda di finanziamento corredata dai seguenti documenti entro e non oltre 45 giorni dalla data di pubblicazione del Bando:

- a) planimetria dell'immobile da acquistare e/o ristrutturare, a scala adeguata a firma di un tecnico abilitato e planimetria catastale e del P.R.G. vigente;
- b) computo metrico estimativo o preventivo di spesa dei lavori da eseguire, formulati sulla scorta del prezziario ufficiale ; le voci di analisi non devono comprendere utile di impresa e spese generali;
- c) per gli acquisti già effettuati, attestazione notarile con l'indicazione degli estremi dell'atto pubblico di compravendita;
- d) documentazione attestante, per gli immobili già posseduti, il pagamento dell'ICI;
- e) nel caso di società documentazione attestante la forma di società ;
- f) Scrittura privata o preliminare di vendita o idoneo documento attestante la volontà delle parti;
- g) Dichiarazione circa altri prestiti allo stesso titolo ottenuti o richiesti;
- h) Ogni altra documentazione d'uso o comunque richiesta dalla Banca, la quale si impegna a semplificare ed accelerare, per quanto possibile, l'istruttoria delle pratiche.
- i) Copia di detta richiesta di finanziamento, con gli allegati documenti, dovrà essere trasmessa contestualmente al Comune di Gangi ai fini degli adempimenti di propria competenza e del conseguente rilascio del nulla-osta di ammissione alle agevolazioni.

Tale rilascio comproverà anche l'intervenuta verifica da parte del Comune di Gangi in ordine:

- alla ubicazione degli immobili da finanziare nell'ambito territoriale (centro storico) delimitato dallo stesso Comune di Gangi, ai fini del presente regolamento;
- all'esistenza dei presupposti di cui al precedente art. 4 ;
- l'inesistenza di altri contributi già concessi o richiesti per lo stesso immobile, ad eccezione di quanto previsto nell'ultimo punto di cui all'art. 3, punto 8.
- Il nulla osta sarà sottoscritto dal funzionario espressamente delegato, il cui nominativo sarà reso noto alla Banca.

Art. 6

Formazione graduatoria

1. Ogni anno l'Ufficio competente pubblicherà entro 30 giorni dalla disponibilità delle somme nel bilancio di previsione dell'Ente un avviso pubblico, che rimarrà pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio, nel quale si indicherà lo stanziamento di bilancio per le finalità del regolamento relativo a quella e soltanto a quella annualità in corso . Nello stesso avviso verranno annualmente riportate le modalità di accesso e le condizioni essenziali di cui al regolamento.
Al fine di consentire agli interessati una adeguata programmazione degli interventi, (acquisto e/o recupero) l'ufficio competente procederà alla pubblicazione del bando decorsi almeno 90 giorni dall'affissione dell'avviso pubblico di cui al punto precedente.
2. In presenza di più domande di ammissione a contribuzione, in relazione alla disponibilità di bilancio e alle fattispecie contemplate dall'apposito Regolamento, il Comune provvederà, entro quindici giorni dal termine ultimo di presentazione delle istanze, a formulare apposita graduatoria ai fini del rilascio del predetto nulla osta, assegnando un punteggio decrescente pari al punteggio assegnato ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento .
3. Alle istanze di acquisto verrà destinata la percentuale del 20% dello stanziamento di bilancio, con formazione di una graduatoria secondo l'ordine cronologico della presentazione delle domande; in caso di assenza di istanze la quota verrà destinata al resto della graduatoria
4. In merito alla graduatoria su acquisti e /o recuperi a parità di punteggio verranno assegnate le seguenti priorità nel rispetto dell'ordine cronologico:
 - a) **Lavori per i quali verrà richiesta la concessione e l'autorizzazione;**
 - b) **Lavori in corso;**
 - c) **Atti di compravendita per i quali risulta stipulato un preliminare di vendita registrato;**
 - d) **Atti di compravendita per i quali risulta solo la scrittura privata.**
5. **Entro sei mesi dall'approvazione della graduatoria i titolari delle istanze inserite nella stessa dovranno presentare la concessione e/ o autorizzazione, pena l'esclusione della stessa.**
6. Le istanze non corredate di tutta la prescritta documentazione di cui all'art.5 del presente regolamento non saranno sottoposte a valutazione di merito, pertanto verranno escluse dalla graduatoria e conseguentemente si procederà alla restituzione alla ditta richiedente. L'eventuale accertamento di false dichiarazioni, oltre i conseguenti adempimenti previsti per legge, comporterà l'esclusione dalla graduatoria e la restituzione della pratica.
7. In ogni caso di decadenza dal contributo l'Ufficio scorrerà la graduatoria entro la fine dell'anno, fino all'esaurimento dei fondi previsti in bilancio.

Le istanze non ammesse al finanziamento possono essere presentate dai titolari nel successivo bando.

Art. 7

Adempimenti della Banca

1. Ad avvenuta ricezione del predetto nulla-osta, la Banca darà avvio all'istruttoria di rito.

Ogni valutazione o decisione sulla concessione dei finanziamenti sarà assunta dalla Banca a proprio insindacabile giudizio.

Esperita con esito positivo la fase istruttoria, la Banca delibererà la concessione condizionata del mutuo e comunicherà al Comune entro i successivi trenta giorni i dati di concessione (nominativo, importo, scopo e durata del mutuo, ubicazione dell'immobile) ai fini della determinazione del contributo.

La concessione condizionata del mutuo deve prevedere le clausole dissolventi previste dal Regolamento Comunale ed in particolare quelle riguardanti gli obblighi del beneficiario con conseguente perdita, in caso di inosservanza, del contributo del Comune.

La Banca comunicherà all'Ente anche il mancato accoglimento delle istanze per le quali era stato rilasciato Nulla Osta da parte del Comune. Il diniego non può riguardare le condizioni di ammissibilità verificate dal Comune.

Ogni altro adempimento ed obbligo sarà oggetto della convenzione tra Comune e Banca.

Art. 8

Adempimenti del Comune di Gangi

1. Il Comune, ricevuta la comunicazione di cui al precedente art. 6 ed espletati gli accertamenti di propria competenza, emetterà il provvedimento definitivo di concessione del contributo.

2. Il contributo verrà liquidato entro il 31/7 e 31/1 di ogni anno, previa comunicazione da parte della Banca dell'avvenuto pagamento delle rate di ammortamento scadute nel semestre precedente, per essere retrocesso al beneficiario del contributo.

Al fine di consentire al Comune una agevole programmazione e quantificazione dell'onere finanziario a proprio carico, l'ammontare complessivo del contributo verrà corrisposto alle scadenze di cui al punto 2, in rate semestrali di uguale ammontare per tutta la durata del mutuo.

3. Sarà cura della Banca trasmettere documentazione giustificativa dell'avvenuta retrocessione del contributo al beneficiario

4. Qualora il mutuatario non restituisca alle scadenze fissate

il prestito ricevuto o contravvenga agli obblighi del presente Regolamento, ovvero estingua anticipatamente il contratto di mutuo, perderà i benefici previsti (per l'intero o per la parte restante in relazione alle ipotesi realizzatesi).

Le eventuali perdite sono gestite dalla Banca secondo le norme in vigore.

5. Il Comune si riserva per il futuro di promuovere un apposito fondo di garanzia o consorzio FIDI tra i mutuatari.

Art. 9

1. Ricevuta copia del provvedimento definitivo di concessione del contributo, la Banca provvederà a stipulare con il mutuatario, nel rispetto delle proprie disposizioni interne e/o di legge e a propria esclusiva scelta, l'atto di mutuo.
2. La Banca darà comunicazione al Comune dell'avvenuta stipula dell'atto.
3. Nel caso di mutui destinati al recupero, la Banca potrà effettuare a suo insindacabile giudizio, erogazioni in conto sulla base dello stato di avanzamento dei lavori. Gli interessi su dette erogazioni sono poste a totale carico del soggetto richiedente non essendo assistite da contributo da parte del Comune, che interverrà solo in seguito all'erogazione finale ed integrale del mutuo.

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI MUTUI DESTINATI ALL'ACQUISTO ED AL RECUPERO DI IMMOBILI UBICATI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GANGI.

(Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 7 del 23.01.2003 modificato con delibera n. 39 del 14.04.2003 e n. 67 del 26.09.2008)

scadenza bando 27/01/2009