

21-bis. MUTUO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E IMPIANTISTICA NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

Legge Regione Valle d'Aosta 25 maggio 2015, n. 13 - TERZO AVVISO PUBBLICO
Avviso pubblico approvato con la deliberazione di Giunta regionale n. 72 del 29 gennaio 2018
come modificata dalla deliberazione di Giunta regionale n. 1057 del 31 agosto 2018

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO

Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - Società per Azioni siglabile FINAOSTA S.p.A. società con socio unico - capitale sociale di Euro 112.000.000,00 - iscrizione presso il Registro delle Imprese di Aosta e Codice Fiscale 00415280072

Sede: Via Festaz n. 22 - 11100 AOSTA

Tel.: 0165 269211 - Fax: 0165 235206

Email: finaosta@finaosta.com - sito internet: www.finaosta.com

Iscritta all'Albo unico degli intermediari finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 106 T.U.B. al n. 114 Capogruppo del gruppo finanziario FINAOSTA iscritto all'Albo dei gruppi finanziari tenuto da Banca d'Italia ex art. 109 T.U.B.

Codice meccanografico presso Banca d'Italia: 33050

Direzione e coordinamento della Regione Autonoma Valle d'Aosta

CHE COS'È IL MUTUO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E IMPIANTISTICA NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

La legge regionale 25 maggio 2015, n. 13 prevede, all'art. 44, l'erogazione di mutui per la realizzazione di interventi di trasformazione edilizia ed impiantistica nel settore dell'edilizia residenziale finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, anche mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, da attivarsi a seguito di appositi avvisi pubblici di dettaglio.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 72 del 29 gennaio 2018, modificata dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1057 del 31 agosto 2018, è stato approvato il terzo avviso per la concessione dei suddetti mutui (di seguito "D.G.R. n. 72/2018").

Gli interventi sono finanziabili se rispettano la normativa vigente, i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla D.G.R. n. 272/2016 e gli ulteriori requisiti riportati in appendice all'avviso pubblico contenuto nella D.G.R. n. 72/2018.

Gli interventi possono riguardare l'intero edificio o una porzione dello stesso, costituita da una o più unità immobiliari.

L'ammontare complessivo delle spese ammissibili per la realizzazione degli interventi, considerato al netto degli oneri fiscali, deve essere compreso tra un minimo di euro 10.000,00 ed un massimo di euro 400.000,00. I mutui sono concessi nella misura massima del 100% della spesa, considerata al netto degli oneri fiscali.

L'importo del mutuo non può essere inferiore a 5.000,00 euro.

I mutui possono essere concessi nella misura massima di:

- a) **euro 200.000,00**, per singolo contratto di mutuo, nel caso di domanda presentata da: proprietari dell'edificio oggetto di intervento, proprietari in regime di condominio dell'edificio oggetto di intervento, titolari di altro diritto reale sull'edificio oggetto di intervento, purché legittimati all'esecuzione dell'opera;
- b) **euro 300.000,00**, per singolo contratto di mutuo, nel caso di domanda presentata dai soggetti di cui alla lettera a), quando l'intervento finanziato riguarda la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- c) **euro 400.000,00**, nel caso di domanda presentata dall'amministratore condominiale regolarmente nominato e appositamente autorizzato dall'assemblea dei condomini dell'edificio oggetto di intervento.

I mutui assistiti da ipoteca sull'immobile finanziato o su altro bene immobile sono definiti "ipotecari". I mutui non assistiti da ipoteca sono definiti "chirografari".

Nel caso di domanda presentata dai soggetti di cui alle lettere a) e b) che precedono, i mutui di importo superiore a 60.000,00 euro dovranno essere assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado prioritariamente sull'immobile oggetto di intervento, mentre i mutui di importo compreso tra 60.000,00 euro e 30.000,00 euro potranno essere assistiti da garanzia ipotecaria di secondo grado qualora l'immobile ipotecato abbia un adeguato valore cauzionale e salvo eventuali ulteriori garanzie richieste da Finaosta S.p.A.. I mutui di importo pari od inferiore a 30.000,00 euro e con ammortamento inferiore a 10 anni potranno essere chirografari.

Nel caso di domanda presentata dall'amministratore condominiale in nome e per conto del condominio il mutuo è chirografario indipendentemente dall'importo. Qualora però la ripartizione del mutuo tra i singoli proprietari o titolari di diritto reale di una o più unità immobiliari preveda importi superiori a 30.000,00 euro in capo ad un singolo soggetto, si applica nei confronti del medesimo, relativamente alle garanzie, quanto sopra indicato per i soggetti di cui alle lettere a) e b), limitatamente alla quota parte di competenza del soggetto stesso.

Le garanzie e le modalità sopra descritte si applicano anche qualora il limite di 30.000,00 euro derivi dalla sommatoria di domande di mutuo inoltrate, dallo stesso soggetto richiedente, nell'ambito dell'avviso di cui alla D.G.R. n. 72/2018.

La durata massima del mutuo, incluso l'eventuale periodo di preammortamento, è pari a:

- a) **30 anni**, per mutui di importo superiore a Euro 30.000,00 nel caso di domanda presentata da proprietari, anche in regime di condominio, dell'edificio oggetto di intervento e da titolari di altro diritto reale, purché legittimati all'esecuzione delle opere;
- b) **20 anni**, nel caso in cui il richiedente sia un'impresa;
- c) **15 anni**, per mutui di importo superiore a Euro 30.000,00 nel caso di domanda presentata dai condomini rappresentati dall'amministratore condominiale regolarmente nominato e appositamente autorizzato dall'assemblea dei condomini dell'edificio oggetto di intervento;
- d) **10 anni**, per mutui di importo pari o inferiore ad Euro 30.000,00.

Su richiesta del soggetto interessato, la durata del mutuo può essere ridotta a venticinque, venti, quindici, dieci o cinque anni.

Con riferimento alla durata di cui alla lettera a), in caso di mutuo cointestato a soggetti cui si applicano durate massime diverse, si considera la durata massima inferiore, fatta salva la facoltà dei soggetti interessati di optare per la riduzione della durata del mutuo a quindici, dieci o cinque anni.

Per tutti i beneficiari, anche indiretti, aventi natura di impresa, che effettuano interventi su beni immobili di proprietà dell'impresa stessa, le agevolazioni sui mutui sono concesse **in regime "de minimis"**, nel rispetto della vigente normativa relativa all'applicazione degli articoli 107 e 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di importanza minore, anche qualora la domanda sia presentata dall'amministratore condominiale; per beneficiario indiretto si intende quel soggetto che risulta essere beneficiario del vantaggio economico derivante dalla realizzazione dell'intervento oggetto di mutuo, pur non avendo chiesto il finanziamento.

I mutui non sono cumulabili con altri contributi o finanziamenti pubblici concessi per la realizzazione degli stessi interventi.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso. Le rate possono essere semestrali, con scadenza il 1° aprile e il 1° ottobre di ogni anno, o mensili, con scadenza il 1° di ogni mese, a scelta del richiedente.

L'erogazione del mutuo avviene, di norma, in più soluzioni, in base allo stato di avanzamento dei lavori previa stipulazione:

- a) del contratto preliminare, con l'acquisizione delle eventuali garanzie, al momento della prima erogazione;

- b) di singoli atti di quietanza, al momento di ciascuna erogazione a stato avanzamento lavori;
- c) del contratto definitivo, al momento dell'erogazione a saldo.

Il mutuo stesso può anche essere erogato in un'unica soluzione, al termine dei lavori, previa stipulazione del contratto con l'acquisizione delle eventuali garanzie.

Per mutui di importo inferiore o uguale a euro 30.000,00 è previsto un periodo di preammortamento non superiore a 24 mesi, con conseguente obbligo di stipulare il contratto definitivo entro il medesimo termine, pena la risoluzione del contratto di mutuo. Per mutui superiori a euro 30.000,00 il periodo di preammortamento non può essere superiore a 60 mesi, con conseguente obbligo di stipulare il contratto definitivo entro il medesimo termine, pena la risoluzione del contratto di mutuo.

Nel caso di domanda presentata da proprietari in regime di condominio dell'edificio oggetto di intervento o dall'amministratore condominiale, in nome e per conto del condominio, qualora alcuni condomini intendano usufruire della facoltà prevista dalla vigente normativa fiscale, di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, l'importo della quota di mutuo loro imputabile sarà ridotta dell'ammontare della detrazione che ha originato il credito ceduto. Non sono in ogni caso finanziabili spese ulteriori rispetto a quelle inerenti l'intervento cui è destinato il mutuo (a titolo di esempio: commissioni di intermediazione, oneri finanziari associati alla cessione del credito). L'intenzione di usufruire della facoltà di cedere il credito deve essere esplicitata, riferita al singolo condòmino e con indicazione del relativo importo, in sede di presentazione della domanda, al fine di definire l'importo del mutuo spettante. Qualora l'adesione alla cessione del credito da parte di alcuni condomini avvenga entro i termini previsti dalla normativa fiscale e successivamente alla presentazione della domanda, le singole erogazioni sono subordinate alla presentazione di apposita dichiarazione contenente l'elenco aggiornato dei condomini che hanno aderito alla cessione del credito, al fine di consentire la corrispondente riduzione dell'importo del mutuo.

COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO

Possono presentare la domanda i soggetti privati:

- a) proprietari dell'edificio oggetto di intervento;
- b) proprietari in regime di condominio dell'edificio oggetto di intervento;
- c) titolari di altro diritto reale sugli edifici oggetto di intervento, purché legittimati all'esecuzione dell'opera;
- d) condominii rappresentati dall'amministratore condominiale regolarmente nominato e appositamente autorizzato dall'assemblea dei condomini dell'edificio oggetto di intervento.

I soggetti beneficiari persone fisiche devono avere età non inferiore a diciotto anni e non superiore a settanta anni. In caso di mutuo cointestato, tale requisito può essere soddisfatto anche solo da uno dei soggetti beneficiari.

Tali requisiti devono essere posseduti all'atto di presentazione della domanda.

Non possono beneficiare del mutuo le multiproprietà.

Non sono finanziabili gli interventi eseguiti da imprese di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita su edifici alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

La domanda deve essere redatta su apposita modulistica predisposta dalla Struttura competente e scaricabile dal sito istituzionale della Regione Autonoma Valle d'Aosta (di seguito REGIONE), canale tematico "Energia" (<http://www.regione.vda.it/energia>); la domanda deve essere compilata in ogni sua parte, corredata da tutta la documentazione tecnica ed amministrativa specificata nella modulistica, in conformità a quanto previsto dal terzo avviso di cui alla D.G.R. n. 72/2018, e deve essere presentata, in competente bollo, **prima dell'avvio degli interventi oggetto della richiesta di mutuo.**

La Struttura competente riporta le domande ritenute ammissibili in un apposito elenco, ordinandole sulla base dell'ordine cronologico di presentazione (data e ora) e per le stesse riserva provvisoriamente i fondi richiesti a titolo di mutuo nella misura indicata dai richiedenti, fino ad esaurimento delle disponibilità finanziarie previste. Tali domande sono ammesse alla successiva fase istruttoria.

L'attività istruttoria si svolge in tre fasi:

- istruttoria tecnica svolta dalla Struttura competente in collaborazione con FINAOSTA S.p.A.;
- istruttoria economico-finanziaria di FINAOSTA S.p.A. (parere in ordine al merito creditizio del richiedente e alla valutazione delle garanzie offerte);
- deliberazione dalla Giunta regionale.

In esito alla deliberazione, la Struttura competente ne dà comunicazione ai beneficiari.

Il richiedente è comunque tenuto al pagamento delle spese di istruttoria, dovute a FINAOSTA S.p.A., qualora rinunci al finanziamento richiesto in data successiva alla comunicazione dell'esito positivo della valutazione economico-finanziaria.

IL MUTUO PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E I SUOI RISCHI

Il mutuo per **interventi di miglioramento dell'efficienza energetica** è un **mutuo a tasso fisso**.

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate di ammortamento.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Nel caso di tasso fisso, il cliente è certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

RISCHI SPECIFICI LEGATI ALLA TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Gli interventi devono essere ultimati e l'edificio oggetto di intervento, nonché di garanzia ipotecaria, deve risultare agibile entro:

- a) 60 mesi dalla data di concessione del mutuo da parte della Giunta regionale, per mutui di importo superiore a euro 30.000,00;
- b) 24 mesi dalla data di concessione del mutuo da parte della Giunta regionale, per mutui di importo inferiore o uguale a euro 30.000,00.

Entro i termini sopra indicati, il beneficiario deve presentare alla Struttura competente la documentazione di cui alla D.G.R. n. 72/2018.

Il contratto di mutuo prevede i seguenti obblighi a carico del beneficiario:

- a) trasmettere, secondo le modalità definite dalla Struttura competente, i dati relativi all'effettivo risparmio energetico conseguito per ciascuna delle tre stagioni di riscaldamento successive alla fine dei lavori;
- b) consentire l'effettuazione dei controlli e degli eventuali sopralluoghi da parte della Struttura competente, in collaborazione con FINAOSTA S.p.A., sugli interventi finanziati, allo scopo di verificarne lo stato di attuazione e di accertare il rispetto degli obblighi o di altri adempimenti previsti dall'avviso, nonché la veridicità delle dichiarazioni e delle informazioni rese dai soggetti beneficiari.

Le erogazioni successive alla prima previste in base all'avanzamento dei lavori non sono effettuate in caso di sopravvenuto rilevante deterioramento del merito creditizio della parte mutuataria.

Il finanziamento sarà revocato dall'Amministrazione regionale, con deliberazione della Giunta regionale, qualora:

- emerga la non veridicità delle dichiarazioni e delle informazioni rese dai soggetti beneficiari al fine della concessione del mutuo;
- non siano rispettati i termini di ultimazione dell'intervento e di presentazione della documentazione definitiva;
- la realizzazione delle opere risulti sostanzialmente difforme rispetto all'intervento oggetto del provvedimento di concessione del mutuo;
- il beneficiario non consenta l'effettuazione dei controlli di cui sopra.

La revoca del mutuo comporta l'obbligo di restituire a FINAOSTA S.p.A., entro 60 giorni dal ricevimento del relativo provvedimento, il capitale residuo maggiorato di una somma pari alla differenza tra gli interessi calcolati sulla base della media ponderata del tasso ufficiale di riferimento e gli interessi corrisposti nel periodo ricompreso tra la data di erogazione e la data di estinzione del mutuo. Nel provvedimento di revoca sono fissate le eventuali condizioni di rateizzazione, per un periodo comunque non superiore a dodici mesi. La mancata restituzione degli importi, nei termini ivi previsti, comporta il divieto, per il soggetto inadempiente, di beneficiare di altri mutui a valere sulle disponibilità del capo III della L.R. n. 13/2015. Il predetto divieto viene meno all'atto dell'eventuale regolarizzazione della posizione debitoria.

Per saperne di più:

Può essere utile consultare la **Guida "Comprare una casa Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta) e sul sito di FINAOSTA S.p.A. www.finaosta.com.

Le informazioni sul mutuo per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e sulla Legge Regione Valle d'Aosta 25 maggio 2015, n. 13 e sulle relative disposizioni di attuazione sono disponibili:

- a) presso l'Assessorato sviluppo economico, formazione e lavoro, struttura "Sviluppo energetico sostenibile (Piazza della Repubblica 15 - Aosta);
- b) presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta).

NUOVA DEFINIZIONE DI "DEFAULT"

Dal 1° gennaio 2021 trovano applicazione **le nuove regole europee in materia di classificazione dei debitori in "default"**, termine inglese che identifica coloro che non sono più in grado di adempiere agli impegni presi e che sono quindi "inadempienti".

Tali nuove regole stabiliscono criteri più stringenti in materia di classificazione di un debitore in "default" rispetto a quelli finora adottati. In particolare le nuove regole prevedono che l'Intermediario finanziario classifichi automaticamente il debitore in "default" quando l'esposizione debitoria scaduta superi una **soglia di rilevanza**, espressa in termini assoluti e relativi, tenendo conto dell'ammontare totale di tutte le esposizioni che il debitore ha presso lo stesso intermediario finanziario.

Il "default" del debitore in relazione a un rapporto di credito in essere con l'intermediario finanziario può determinare il **"default" degli altri rapporti di credito** che lo stesso debitore ha con il medesimo intermediario finanziario.

Per il dettaglio dei criteri di classificazione in "default" si rinvia all'apposita comunicazione reperibile nella sezione "Trasparenza" del sito di Finaosta S.p.A. (www.finaosta.com).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Esempio di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per un mutuo ipotecario di **Euro 200.000,00** al tasso annuo del **1,00%**, da rimborsare in **anni 15**, con rate semestrali posticipate, senza preammortamento, con spese di istruttoria pari a Euro 450,00 e spese di assicurazione dell'immobile ipotecato pari a Euro 1.000,00, tasse ipotecarie a carico del cliente pari a Euro 35,00, da erogare in unica soluzione: **TAEG 1,18%**.

Il premio dell'assicurazione dell'immobile ipotecato contro il rischio di scoppio e di incendio è stato calcolato applicando il tasso annuo lordo fisso dello 0,20 per mille alla ipotetica somma assicurata di Euro 250.000,00 (pari al valore di ricostruzione a nuovo del bene risultante dalla perizia redatta per la stipula del mutuo) moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Il tasso annuo lordo fisso dello 0,20 per mille è un tasso esemplificativo calcolato quale media dei tassi applicati da una rosa ristretta di compagnie di assicurazione.

Oltre al TAEG vanno considerate le eventuali spese notarili per la stipula del contratto.

IMPORTO E DURATA DEL MUTUO

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	<p>L'importo del mutuo non può essere superiore a:</p> <p>a) Euro 400.000,00, nel caso in cui il richiedente sia un condominio rappresentato dall'amministratore condominiale regolarmente nominato e appositamente autorizzato dall'assemblea dei condomini dell'edificio oggetto di intervento;</p> <p>b) Euro 300.000,00 per singolo contratto di mutuo, nel caso di richiedente diverso da quello di cui alla precedente lettera a), qualora l'intervento finanziato consista nella totale demolizione e ricostruzione dell'immobile oggetto dello stesso;</p> <p>c) Euro 200.000,00 per singolo contratto di mutuo, nel caso di richiedente diverso di quello di cui alla lettera a) e di interventi diversi da quelli di cui alla precedente lettera b).</p> <p>In ogni caso l'importo del mutuo non può essere superiore al 100% della spesa ammissibile.</p>
Durata del mutuo	<p>La durata del mutuo non può essere superiore a:</p> <p>a) 30 anni, per mutui di importo superiore a Euro 30.000 nel caso di domanda presentata da proprietari, anche in regime di condominio, dell'edificio oggetto di intervento e da titolari di altro diritto reale, purché legittimati all'esecuzione delle opere;</p> <p>b) 20 anni, nel caso in cui il richiedente sia un'impresa;</p> <p>c) 15 anni, per mutui di importo superiore a Euro 30.000 nel caso di domanda presentata dai condomini rappresentati dall'amministratore condominiale regolarmente nominato e appositamente autorizzato dall'assemblea dei condomini dell'edificio oggetto di intervento;</p> <p>d) 10 anni, per mutui di importo pari o inferiore ad Euro 30.000.</p>

TASSI

VOCI	COSTI
Tasso di interesse nominale annuo (preammortamento e ammortamento)	Il tasso di interesse è fisso e pari all'1,00%
Tasso di mora	Il tasso di mora è pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato del tasso legale (art. 1284 del Codice Civile) in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto
Tasso legale	2,50% in vigore dal 1° gennaio 2024

Tasso BCE	4,50% in vigore dal 20 settembre 2023
------------------	--

Il tasso BCE è rilevabile sul sito internet di Banca d'Italia (www.bancaditalia.it).

SPESE

VOCI	COSTI
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria e perizia tecnica	Le spese di istruttoria e di perizia sono costituite da un unico importo, parametrato sull'ammontare del mutuo, come da prospetto sotto riportato
Spese per la gestione del rapporto	
Incasso rata	Euro 0,00
Invio comunicazioni	Euro 0,00
Restrizione ipoteca	Euro 0,00
Rinnovo Ipoteca	Euro 0,00
Cancellazione ipoteca	Euro 0,00

VOCI	COSTI
Accollo mutuo	Euro 0,00
Spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato (scoppio e incendio)	
Premio annuo da versare direttamente alla compagnia di assicurazione scelta dal cliente	0,20 per mille*

*Tasso annuo lordo esemplificativo calcolato quale media dei tassi applicati da una rosa ristretta di compagnie di assicurazione

Prospetto spese istruttoria

Importo mutuo	Spese istruttoria Euro
mutuo di importo fino a 50.000,00 Euro	150,00
mutuo compreso tra 50.001,00 Euro e 100.000,00 Euro	250,00
mutuo compreso tra 100.001,00 Euro e 150.000,00 Euro	350,00
mutuo compreso tra 150.001,00 Euro e 200.000,00 Euro	450,00
mutuo compreso tra 200.001,00 Euro e 250.000,00 Euro	550,00
mutuo compreso tra 250.001,00 Euro e 400.000,00 Euro	750,00

PIANO AMMORTAMENTO

VOCI	COSTI
Tipo di ammortamento	Ammortamento "francese"
Tipologia della rata	Rata di ammortamento costante
Periodicità delle rate	Rate di ammortamento semestrali o mensili a scelta del richiedente

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al Documento di Sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO

Importo mutuo	Tasso di interesse annuo	Durata ammortamento (anni)	Numero rate semestrali	Importo rate semestrali	Numero rate mensili	Importo rate mensili
Euro 200.000	1,00%	15	30	Euro 7.195,79	180	Euro 1.197,00
Euro 200.000	2,5%	15	30	Euro 8.035,71	180	Euro 1.333,58

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della **Legge sull'Usura** (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso la sede di FINAOSTA S.p.A. e sul sito internet (www.finaosta.com).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Per la stipula del mutuo, assistito da ipoteca, il cliente deve sostenere i costi per gli adempimenti notarili previsti dalla tariffa notarile per la stipula degli atti pubblici; i costi sono pagati direttamente al Notaio da parte del cliente.

IMPOSTE E TASSE

I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e, quando previste, le imposte ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, ai sensi degli articoli 15 e 17 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura fissata dalla legislazione pro-tempore vigente.

I finanziamenti integralmente erogati con fondi somministrati o conferiti dallo Stato o dalle regioni o gestiti per conto degli stessi, ai quali è riconducibile il mutuo, non concorrono a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).

Restano a carico della parte mutuataria le seguenti tasse, nella misura fissata dalla vigente disciplina fiscale:

- tassa ipotecaria in caso di iscrizione di ipoteca e in caso di annotamento del contratto definitivo;
- tassa ipotecaria in caso di rinnovo dell'ipoteca;
- tassa ipotecaria in caso di restrizione dell'ipoteca e di cancellazione dell'ipoteca con atto notarile.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Dopo l'invio della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte dell'Assessorato finanze, attività produttive, artigianato e politiche del lavoro, il cliente deve presentare a FINAOSTA S.p.A. la documentazione necessaria per l'istruttoria valutativa economico-finanziaria. FINAOSTA S.p.A. richiede la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'istruttoria e dei relativi adempimenti normativi, che deve essere fornita entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta. La valutazione si conclude entro 60 giorni nel caso di mutui chirografari o entro 90 giorni negli altri casi decorrenti dal ricevimento della precitata documentazione. FINAOSTA S.p.A. provvede a comunicare al cliente e all'Assessorato finanze, attività produttive, artigianato e politiche del lavoro le risultanze dell'analisi effettuata.

La stipula del contratto di mutuo è subordinata alla deliberazione della Giunta regionale che approva le graduatorie e dispone la concessione dei mutui indicando i beneficiari, le caratteristiche dell'intervento finanziato, l'importo della spesa considerata ammissibile, l'importo del mutuo, la durata e il tasso d'interesse annuo da applicare.

Disponibilità dell'importo

In caso di mutuo chirografario, la messa a disposizione del cliente dell'importo del mutuo avviene nel giorno di firma del contratto.

In caso di mutuo ipotecario, la messa a disposizione del cliente dell'importo del mutuo (o della prima erogazione in caso di contratto preliminare di mutuo) avviene entro **5 giorni lavorativi** dalla data di trasmissione da parte del Notaio del duplo della nota di iscrizione dell'ipoteca e subordinatamente alla presentazione a FINAOSTA S.p.A. da parte del cliente della polizza di assicurazione (incendio) e di eventuali altri documenti indicati nel contratto di mutuo.

Le erogazioni successive alla prima, in caso di contratto preliminare di mutuo, dipendono dallo stato di avanzamento dei lavori finanziati ed avvengono entro **10 giorni lavorativi** dal ricevimento dell'autorizzazione dell'Assessorato attività produttive, energia e politiche del lavoro. Il tempo indicato, relativamente all'erogazione a saldo e alla stipula del contratto definitivo di mutuo, non tiene conto dei tempi necessari al Notaio per gli adempimenti notarili.

Tutte le erogazioni sono comunque subordinate alla verifica da parte di FINAOSTA dell'assenza di inadempimenti all'obbligo di versamento in capo alla parte mutuataria ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. n. 602/1973 "**Disposizioni sulla riscossione delle imposte sul reddito**" e all'acquisizione della documentazione antimafia quando prevista dal Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 recante "**Codice delle leggi antimafia** e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto a FINAOSTA S.p.A. tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Reclami, ricorsi e conciliazione

Il cliente può presentare un reclamo a FINAOSTA S.p.A. attraverso le seguenti modalità:

- a) posta ordinaria e lettera raccomandata a/r indirizzata all'Ufficio Reclami - Via Festaz, 22 - 11100 AOSTA;
- b) posta elettronica ordinaria, indirizzata a reclami@finaosta.com;
- c) posta elettronica certificata (PEC), indirizzandolo a finaosta.dg@legalmail.it;
- d) fax, al numero +39.0165. 548636.

FINAOSTA S.p.A. fornisce conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo mediante le medesime modalità tramite le quali lo stesso è pervenuto. Al momento della conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo, FINAOSTA S.p.A. rende edotto il cliente delle modalità di trattazione del reclamo attraverso la "Informativa sulle modalità di trattazione dei reclami", informativa disponibile anche sul sito internet di FINAOSTA S.p.A. e fornita altresì gratuitamente su richiesta del cliente. FINAOSTA S.p.A. risponde al reclamo entro 60 giorni.

Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di cui sopra, prima di ricorrere al giudice, il cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) alle seguenti condizioni:

- a) non sono trascorsi più di dodici mesi dalla presentazione del reclamo a FINAOSTA S.p.A.;
- b) la controversia riguarda operazioni e servizi finanziari: 1) fino a 200.000 Euro, se il cliente chiede una somma di denaro; 2) senza limiti di importo, quando si chiede soltanto di accertare diritti, obblighi e facoltà;
- c) la controversia è relativa a operazioni o comportamenti non anteriori al sesto anno precedente la data di proposizione del ricorso;
- d) la controversia non è già stata all'esame di arbitri o di conciliatori; il ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario è tuttavia possibile se una procedura di conciliazione non va a buon fine.

Per sapere come rivolgersi all'ABF, il cliente può consultare l'apposita "Guida" disponibile nei locali aperti al pubblico di FINAOSTA S.p.A. e pubblicata sul sito internet della stessa, consultare direttamente il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, contattare direttamente la Segreteria tecnica dell'Arbitro Bancario Finanziario o chiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia.

In alternativa all'ABF, o per le questioni che esulano la sua competenza così come sopra delineata, il cliente può presentare, anche in assenza di preventivo reclamo a FINAOSTA S.p.A., domanda di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario (ADR) consultando il sito www.conciliatorebancario.it oppure presso uno degli organismi autorizzati ai sensi di legge (Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28) che svolgono la mediazione nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia disponibile sul sito www.giustizia.it.

In ogni caso, l'istanza di soluzione stragiudiziale delle controversie ai sensi di una delle procedure descritte ai precedenti commi, costituisce condizione di procedibilità della eventuale domanda giudiziale.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra il debitore e una terza persona che si impegna a pagare al creditore il debito (capitale residuo) derivante dal mutuo.
Aiuto di Stato	Qualsiasi misura che risponda a tutti i criteri stabiliti all'articolo 107, paragrafo 1, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE).
Capitale residuo	Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri.
Grado dell'ipoteca	Indica l'ordine temporale di iscrizione dell'ipoteca. L'ipoteca iscritta per prima ha il primo grado.
Contratto di mutuo	Contratto che prevede l'erogazione del mutuo in unica soluzione.
Contratto preliminare di mutuo	Contratto che prevede l'erogazione del mutuo a stato avanzamento lavori e in più soluzioni in tempi diversi. Il contratto preliminare è seguito da un contratto definitivo da stipulare al momento dell'erogazione a saldo del mutuo.
ESL (intensità lorda dell'aiuto)	Il valore dell'agevolazione concessa (attualizzata in caso di abbuono di interessi) espressa come percentuale dei costi ammissibili dell'investimento.

Imposta sostitutiva (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601)	I contratti di finanziamento a medio e lungo termine sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposte di registro, di bollo e quando previste quelle ipotecarie e catastali). A seguito di specifica opzione da esercitarsi per iscritto in contratto, è possibile optare per la corresponsione di un'imposta sostitutiva, prevista ai sensi degli articoli 15 e 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e s.m.i., in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente legislazione (attualmente generalmente pari al 0,25%). Per i finanziamenti integralmente erogati con fondi di natura pubblica, l'importo del mutuo concesso non concorre a formare la base imponibile dell'imposta sostitutiva che, pertanto, è uguale a zero (art. 19, D.P.R. n. 601/1973).
Imposta - tassa ipotecaria (T.U. 31 ottobre 1990, n.347)	Tassa da versare all'Agenzia del Territorio per l'esecuzione delle formalità (ad esempio, iscrizione ipoteca).
Ipoteca	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Penalità	Pagamento di una determinata somma di denaro nei casi di inadempimento contrattuale (vincoli previsti dalla normativa regionale).
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano prevede rate costanti, con una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piccole e medie imprese (PMI)	Imprese che soddisfano i criteri di cui all'allegato I del regolamento (UE) n. 651/2014.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel corso del quale sono pagate solo delle quote interessi sulle somme erogate.
Quietanza	Atto che viene sottoscritto dal mutuatario nell'ipotesi di mutuo da erogare in più soluzioni e che attesta il versamento di somme da parte del mutuante.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Risoluzione del contratto	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi previsti nel contratto stesso (ad esempio, insolvenza del mutuatario). In tal caso, FINAOSTA S.p.A. avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del mutuo per rate insolte, capitale, interessi, spese e ogni altra somma dovuta.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del mutuo concesso. Comprende il tasso di interesse, le spese di istruttoria della pratica, i costi dell'assicurazione dell'immobile ipotecato e l'eventuale tassa ipotecaria. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del contratto preliminare di mutuo alla data di inizio dell'ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate o di risoluzione del contratto.
Tasso BCE - tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali	Tasso ufficiale delle operazioni dell'Eurosistema fissato dal Consiglio direttivo della BCE. Il tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali - che fornisce la maggior parte della liquidità necessaria al sistema - segnala al mercato l'orientamento di politica monetaria in quanto indica le condizioni alle quali la BCE è disposta a effettuare transazioni con il mercato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un

	tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso di attualizzazione/rivalutazione	Tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese.
Tasso di interesse legale	Il saggio degli interessi legali è determinato secondo le indicazioni contenute all'art. 1284 del Codice Civile.