

## 17. MUTUO PER INTERVENTI PER IL RECUPERO DI BENI CONFISCATI

Legge Regione Valle d'Aosta 29 marzo 2010, n. 11  
Politiche e iniziative regionali per la promozione della legalità e della sicurezza

### 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 INTERVENTI PER IL RECUPERO DI BENI CONFISCATI

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata del **mutuo per recupero di beni confiscati** non può essere superiore a **19 anni**, di cui 4 di preammortamento.

Il mutuo può essere richiesto per progetti di recupero che abbiano ad oggetto la ristrutturazione o la riqualificazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata assegnati a enti territoriali ai sensi dell'articolo 48, comma 3, lettera c) del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca e quindi si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un **tasso fisso**. Le rate sono semestrali.

Il mutuo si perfeziona, a condizione che l'iniziativa finanziata risulti realizzata nella sua totalità, con la stipula di un contratto che prevede l'erogazione dell'intero importo, previa acquisizione delle garanzie.

### COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO PER INTERVENTI DI RECUPERO DI BENI CONFISCATI

Possono presentare la domanda di mutuo:

- a) gli enti territoriali della Regione Valle d'Aosta, assegnatari dei beni confiscati per progetti di recupero per fini istituzionali o per fini sociali;
- b) gli enti territoriali non appartenenti alla Regione Valle d'Aosta, assegnatari di beni confiscati per progetti di recupero per fini sociali, a condizione che si impegnino a garantire la fruibilità della struttura da parte di utenti provenienti dalla Regione Valle d'Aosta.

Con bando annuale, approvato con provvedimento dirigenziale del Capo del Servizio affari di prefettura della Regione Valle d'Aosta, vengono stabiliti i termini iniziali e finali per la presentazione a FINAOSTA S.p.A. delle domande di concessione di mutuo.

### IL MUTUO PER INTERVENTI DI RECUPERO DI BENI CONFISCATI E I SUOI RISCHI

Il mutuo per interventi di recupero di beni confiscati 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

### Vincoli previsti dal disciplinare allegato alla delibera della Giunta regionale n. 2373 del 14 ottobre 2011

Il mutuo è revocato, con conseguente obbligo di estinzione totale anticipata, nelle seguenti ipotesi:

- mutamento di destinazione d'uso dell'immobile finanziato;
- mancato mantenimento degli *standard* qualitativi eventualmente previsti;
- qualora non venga più garantita la fruibilità della struttura finanziata agli utenti provenienti dalla Regione Valle d'Aosta in caso di mutuo concesso a enti territoriali non appartenenti alla Regione Valle d'Aosta.

I controlli sono effettuati dal Servizio affari di prefettura e dall'Assessorato sanità, salute e politiche sociali.

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.

#### Per saperne di più (sul contratto di mutuo):

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](http://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](http://www.finaosta.com).

**Le informazioni sul mutuo per interventi di recupero di beni confiscati e sulla Legge Regione Valle d'Aosta 29 marzo 2010, n. 11** e sul disciplinare sono disponibili:

- presso il Servizio affari di prefettura (Via Giorgio Elter n. 6 - Aosta);
- 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](http://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 60.000,00**, al tasso annuo del **1,00%** da rimborsare in **anni 15** di ammortamento, oltre 4 di preammortamento, con spese di istruttoria pari a Euro 250,00, spese di assicurazione dell'immobile ipotecato pari a Euro 600,00 e tasse ipotecarie a carico del cliente pari a Euro 35,00, da erogare in unica soluzione: **TAEG 1,13%**.

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 0,200 per mille alla ipotetica somma assicurata di Euro 150.000,00 (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 0,200 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 spese notarili per la stipula del contratto.

### IMPORTO E DURATA DEL MUTUO

VOCI	COSTI
<b>Importo massimo finanziabile</b>	L'importo del mutuo non può essere superiore a Euro <b>60.000,00</b> e non può essere superiore al <b>100% della spesa ammissibile</b>
<b>Durata del mutuo</b>	La durata del mutuo non può essere superiore a 19 anni, inclusi 4 anni di preammortamento

### TASSI

VOCI	COSTI
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Il tasso di interesse è fisso. <b>Ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 13 del 19/12/2014, il tasso di interesse è determinato in misura non superiore al 2,50% annuo.</b>
<b>Tasso di mora</b>	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
<b>Tasso legale</b>	<b>1,25% in vigore dal 1° gennaio 2022</b>

### SPESE

VOCI	COSTI
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
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
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Incasso rata	Euro 0,00
Invio comunicazioni	Euro 0,00
Restrizione, rinnovo e cancellazione ipoteca	Euro 0,00

### 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 60.000,00 Euro	250,00

### PIANO AMMORTAMENTO

VOCI	COSTI
Tipo di ammortamento	Ammortamento "francese"
Tipologia della rata	Rata di ammortamento costante
Periodicità delle rate	Rate di ammortamento semestrali

**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 della rata semestrale
Euro 60.000,00	1,00%	15	30	Euro 2.158,74
Euro 60.000,00	2,50%	15	30	Euro 2.410,72

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](http://www.finaosta.com)).

## **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

Per la stipula del mutuo il cliente deve sostenere i costi relativi agli **adempimenti notarili**: i costi da sostenere sono quelli previsti dalla tariffa notarile per la stipula del contratto; i costi sono pagati direttamente al Notaio da parte del cliente.

## **IMPOSTE**

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**

Le domande presentate nei termini individuati nel bando annuale sono istruite da FINAOSTA S.p.A. che ne verifica la conformità rispetto a quanto stabilito all'articolo 5 del disciplinare allegato alla delibera della Giunta regionale n. 2373 del 14 ottobre 2011, ne effettua una valutazione sotto il profilo economico finanziario e verifica la congruità delle garanzie. FINAOSTA S.p.A., entro 120 giorni decorrenti dal termine di presentazione della domanda (prorogabili a 150 giorni nell'ipotesi di analisi di particolare complessità) provvede a comunicare le risultanze dell'istruttoria al Servizio affari di prefettura. Le domande istruite positivamente sono valutate dalla Commissione di cui all'articolo 8 del disciplinare, che provvede a redigere apposita graduatoria, sulla base dei criteri indicati all'articolo 9 del disciplinare.

La graduatoria è approvata con provvedimento del dirigente della struttura regionale competente.

FINAOSTA S.p.A., ricevuto il provvedimento di cui sopra, provvede all'erogazione dei mutui nei limiti delle disponibilità del fondo di rotazione.

### **Disponibilità dell'importo**

La messa a disposizione del cliente dell'importo del 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.

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

## **ESTINZIONE ANTICIPATA 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, la FINAOSTA S.p.A. provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

### **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 c/o il Servizio Legale, Contenzioso e Contratti - Via Festaz, 22 - 11100 AOSTA;
- b) posta elettronica ordinaria, indirizzata a [reclami@finaosta.com](mailto:reclami@finaosta.com);
- c) posta elettronica certificata (PEC), indirizzandolo a [finaosta.dg@legalmail.it](mailto: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](http://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](http://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](http://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**

Capitale residuo	Parte del capitale finanziato che il debitore deve ancora rimborsare al creditore al netto degli interessi futuri.
Contratto di mutuo	Contratto che prevede l'erogazione del mutuo in unica soluzione.
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 allo 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.
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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel corso del quale sono pagate solo delle quote interessi sulle somme erogate.
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 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 interesse legale	Il saggio degli interessi legali è determinato secondo le indicazioni contenute all'art. 1284 del Codice Civile.
Vincoli	Obblighi a carico del mutuatario previsti dalla normativa regionale che disciplina le modalità di concessione del mutuo.