

## 50. MUTUO SECONDA CASA

**Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n. 3**  
**Disposizioni in materia di politiche abitative**  
**Titolo IV - Fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia**  
**CAPO III<sup>quater</sup> - Disposizioni per la concessione di mutui**  
**agevolati per interventi di recupero edilizio privato**  
**Deliberazione di Giunta regionale n. 142 del 19 febbraio 2024 - Approvazione delle disposizioni applicative per la concessione di mutui agevolati per interventi nel settore dell'edilizia residenziale, ai sensi del Titolo IV della L.R. 3/2013, Capi II e III**

### 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 SECONDA CASA

Il mutuo seconda casa è un finanziamento a medio-lungo termine destinato al recupero edilizio privato. Il periodo di ammortamento minimo è di 10 anni e massimo è di 24 anni e 6 mesi, sia in caso di mutui erogati in unica soluzione sia in caso di mutui erogati in più soluzioni. Il periodo di preammortamento è al massimo di 66 mesi.

Il mutuo può essere richiesto da persone fisiche per finanziare interventi di **recupero edilizio e/o di recupero con ampliamento volumetrico** di una o più unità immobiliari destinate ad abitazione, anche non principale, sul territorio regionale. Per un maggiore dettaglio degli interventi di recupero ammissibili a finanziamento si rinvia alla d.g.r.

I mutui sono concessi in misura pari al **100% della spesa ammissibile**, per un importo **minimo di lavori pari ad Euro 60.000,00** e con un **massimo di Euro 200.000,00** comprensivi di un'eventuale quota di acquisto.

Nel caso di immobili con assegnazione, al termine dell'intervento, di una **classe energetica "A"** e senza climatizzazione con generatori di calore alimentati a nafta, olio combustibile, cherosene, gasolio o GPL, l'importo del mutuo è **incrementabile fino ad Euro 250.000,00** e il tasso d'interesse è ridotto di 0,5 punti percentuali a decorrere dall'inizio dell'ammortamento del mutuo.

Nei limiti della spesa definiti, una quota del mutuo può essere destinata anche **all'acquisto** dell'immobile oggetto di intervento per un importo massimo di **Euro 50.000,00**; tale quota non può superare il **50% del valore indicato nell'atto di compravendita** dell'immobile, né superare il **50% dell'importo concesso per i lavori di recupero**.

In ogni caso, l'importo massimo del mutuo concesso per il recupero non può essere superiore al costo dell'immobile calcolato secondo i valori unitari determinati con deliberazione regionale e in base al computo metrico allegato alla domanda.

**Sono fatte salve le valutazioni di FINAOSTA S.p.A. al fine della determinazione dell'importo concedibile in relazione al merito creditizio del richiedente e al valore cauzionale del bene.**

Il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado e quindi è definito "ipotecario" fatta salva diversa valutazione da parte di FINAOSTA S.p.A., e, ove insufficiente, da ulteriori garanzie integrative, personali e/o reali.

Il mutuo è intestato a tutti i **comproprietari**; nel caso di nuda proprietà il mutuo dovrà essere intestato sia al nudo proprietario che all'usufruttuario. Tenuto conto della capacità di rimborso del mutuo del richiedente, FINAOSTA può cointestare il mutuo a uno o più **soggetti terzi** per un massimo di tre cointestatari complessivi, oltre ai beneficiari.

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

Il mutuo può perfezionarsi con la stipula di un contratto che prevede **l'erogazione in un'unica soluzione** dell'intero importo e la messa a disposizione della somma mutuata dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

In caso di **erogazione in più soluzioni**, il mutuo si perfeziona con la stipula di un contratto preliminare che prevede una **prima erogazione fino al 40%** dell'ammontare complessivo della quota di recupero concessa, a prescindere dalle spese sostenute, **subordinata all'avvio dei lavori e in proporzione al valore dell'immobile oggetto dell'intervento**. L'eventuale quota di mutuo avente per oggetto l'acquisto dell'immobile da recuperare è erogata, in unica soluzione, contestualmente alla prima quota relativa al recupero. Le **successive erogazioni, fino al 90%** dell'ammontare complessivo del finanziamento, come da atto di quietanza, sono subordinate alla rendicontazione delle spese sostenute (fatture quietanzate) per i lavori inerenti la quota di erogazione immediatamente precedente.

**L'erogazione a saldo**, previa presentazione della rendicontazione delle spese sostenute almeno pari all'importo concesso e della documentazione attestante l'agibilità dell'immobile, è subordinata alla stipula del contratto definitivo di mutuo.

### **COME PRESENTARE LA DOMANDA PER OTTENERE IL MUTUO SECONDA CASA PER IL RECUPERO EDILIZIO PRIVATO**

La domanda di mutuo è presentata presso **l'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza** che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità delle spese in base alla deliberazione della Giunta regionale.

Il mutuo sarà erogato a valere sulle disponibilità del fondo di rotazione regionale istituito ai sensi dell'articolo 68 della Legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 fino all'esaurimento della quota destinata a tale finalità.

**A partire dal 2 aprile 2024** possono presentare la domanda di mutuo le persone fisiche, proprietarie o comproprietarie dell'immobile oggetto dell'intervento, in possesso dei requisiti previsti dalla deliberazione della Giunta regionale n. 142 del 19 febbraio 2024. I principali requisiti sono i seguenti: **residenza** in Valle d'Aosta o **proprietà da almeno 15 anni** dell'immobile oggetto dell'intervento.

Ciascun richiedente può beneficiare di **un solo mutuo** ad interesse agevolato **per interventi di recupero edilizio privato** sugli immobili destinati ad abitazione, anche non principale, ubicati sul territorio regionale, ai sensi del Titolo IV, Capo IIIquater della legge regionale 13 febbraio 2013 n. 3, anche se concesso ai sensi di disposizioni attuative previgenti.

La concessione del mutuo avviene previo:

- provvedimento di concessione della **Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito**, che verifica i requisiti soggettivi e l'ammissibilità della spesa;
- valutazione (istruttoria) positiva di FINAOSTA S.p.A. sul merito creditizio del mutuatario e sulla congruità delle garanzie.

### **SPESE NON AMMISSIBILI**

Non sono ammissibili a finanziamento:

- a) **le quote di acquisto intestate a parenti e affini di primo grado**, anche facenti parte di società, dei proprietari o comproprietari dell'immobile oggetto di mutuo e di tutti i componenti del nucleo familiare;
- b) gli atti di compravendita **tra coniugi anche legalmente separati**;
- c) gli acquisti con atto di compravendita **stipulato da oltre diciotto mesi dalla data di presentazione della domanda di mutuo o antecedente il 2 aprile 2024**;
- d) le **spese che non siano direttamente sostenute dai beneficiari del mutuo, come risultante dall'atto di acquisto**.

**Non sono inoltre ammissibili a finanziamento**

- a) interventi di recupero i cui titoli abilitativi edilizi siano scaduti e/o sia stata presentata la fine lavori alla data di presentazione della domanda di mutuo;
- b) gli interventi provvisti della dichiarazione di inizio lavori antecedente il 2 aprile 2024;

- c) gli interventi il cui titolo abilitativo originario abbia data antecedente il 2 aprile 2024;
- d) gli interventi di recupero di abitazioni ubicate in zone D, E e F dei piani regolatori generali comunali realizzati sulla base di titoli abilitativi edilizi rilasciati in funzione della presenza di attività produttive di tipo artigianale, alberghiero, commerciale o agricolo;
- e) gli interventi che non rispettino i requisiti energetici degli edifici di cui alla normativa regionale vigente.

## **IL MUTUO SECONDA CASA PER IL RECUPERO EDILIZIO PRIVATO E I SUOI RISCHI**

Il mutuo seconda casa 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. 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 dalla deliberazione di Giunta regionale n. 142 del 19 febbraio 2024**

### **A) Obbligo di non vendere l'immobile finanziato e di non mutare la destinazione - estinzione**

Il cliente ha l'obbligo di non alienare l'immobile finanziato e di non mutare la destinazione **per quindici anni** dalla data di inizio dell'ammortamento del mutuo. **I vincoli sono trascritti**, a cura e spese dei mutuatari, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio.

Se il cliente aliena l'immobile finanziato o muta la destinazione prima dei quindici anni, deve **restituire anticipatamente il capitale residuo** del mutuo e pagare una somma a titolo di **penalità** pari al 15% del capitale residuo, calcolato al momento della violazione. Ove la violazione sia successiva all'estinzione anticipata del mutuo la penale è calcolata sul debito residuo al momento del versamento delle somme utili all'estinzione.

Decorsi quindici anni, il cliente può alienare l'immobile finanziato o mutare la destinazione dopo aver estinto anticipatamente il mutuo.

I controlli sono effettuati dall'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza.

### **B) Obbligo di ultimazione e rendicontazione dei lavori - penale**

Se il mutuo viene erogato a stato avanzamento lavori, il cliente **entro i 60 mesi successivi alla data della prima erogazione** del mutuo deve presentare all'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza i seguenti documenti:

- ✓ copie di eventuali progetti di variante e dei relativi titoli abilitativi;
- ✓ documentazione attestante l'agibilità;
- ✓ documentazione attestante la denuncia al Catasto Fabbricati;
- ✓ documentazione attestante la rendicontazione delle spese sostenute almeno pari all'importo del mutuo concesso;
- ✓ in caso di importo concesso superiore ad Euro 200.000,00 Euro, Attestato di Prestazione Energetica regolarmente caricato/i sul Portale Beauclimat, nonché comunicazione del codice identificativo dell'impianto termico sul Catasto degli Impianti Termici della Valle d'Aosta (CIT-VDA) (qualora non già indicato nel/gli Attestato/i di Prestazione Energetica).

Se il cliente non presenta i documenti entro il termine di 60 mesi successivi alla data della prima erogazione del mutuo, **l'importo del mutuo sarà revocato limitatamente** alle somme erogate o ancora da erogare e non documentate e l'importo erogato sarà posto in ammortamento entro sei mesi dalla scadenza del termine dei sessanta mesi.

La mancata presentazione della documentazione attestante la prima quota erogata comporta la **revoca totale** del mutuo.

Qualora al termine dei lavori si verifici **una** delle seguenti ipotesi a), b) o c), verrà applicato il maggior tasso pari al 4,00% per il periodo di ammortamento del mutuo:

- a) la rendicontazione finale delle spese risulti **inferiore ad Euro 60.000,00**;
- b) **l'importo finale dei lavori risulti inferiore al doppio dell'importo riconosciuto per l'acquisto**, in violazione a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta regionale n. 142 del 19 febbraio 2024;
- c) **non sia stata raggiunta la classificazione energetica "A"** senza climatizzazione con generatori di calore alimentati a nafta, olio combustibile, cherosene, gasolio o GPL, **in difformità a quanto dichiarato nella domanda presentata**, e le somme già erogate siano superiori all'importo di Euro 200.000,00. In tale ipotesi, la quota finale dell'importo di mutuo concesso pari al 10% viene revocata.

La stipulazione del contratto definitivo di mutuo deve avvenire entro **sei mesi** dalla scadenza del termine dei sessanta mesi.

I **controlli** sono effettuati dall'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza.

Tutte le erogazioni sono inoltre subordinate all'accertamento da parte di FINAOSTA S.p.A. del merito creditizio del richiedente e della congruità del valore delle garanzie rilasciate.

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.

#### **C) Riduzione importo del mutuo concesso**

Se, all'esito delle valutazioni di FINAOSTA in relazione al merito creditizio del richiedente e al valore cauzionale del bene, l'importo concedibile è inferiore rispetto all'importo massimo del mutuo ammesso dall'amministrazione regionale, **la riduzione è applicata interamente all'importo riconosciuto per il recupero**; la parte mutuataria dovrà in ogni caso **effettuare e documentare lavori per l'intero importo ammesso dall'amministrazione regionale e su tale importo** saranno calcolati gli stati avanzamento lavori per le erogazioni intermedie e per l'erogazione a saldo.

#### **D) Non è consentita la cancellazione parziale dell'ipoteca iscritta sull'immobile finanziato.**

##### **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](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 seconda casa

per il recupero edilizio, sulla Legge Regione Valle d'Aosta 13 febbraio 2013, n.3 e sulla deliberazione di Giunta regionale n. 142 del 19 febbraio 2024 sono disponibili:

- presso la Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza (Ufficio Mutui - Via Promis n. 2 - Aosta);
- presso la sede di FINAOSTA S.p.A. (Via Festaz n. 22 - Aosta).

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO (TAEG)

Esempio di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) per un mutuo ipotecario di **Euro 100.000,00**, al tasso annuo del **1,50%, 1,70%, 2,00% o 2,50%**, da rimborsare in **anni 24** mediante rate mensili posticipate, senza preammortamento, con spese di istruttoria pari a **Euro 250,00**, spese per l'assicurazione dell'immobile ipotecato pari a **Euro 1.215,00** (importo calcolato su tutta la durata del mutuo), tasse ipotecarie a carico del cliente pari ad **Euro 70,00** (di cui Euro 35,00 per l'iscrizione ipotecaria a garanzia del finanziamento ed Euro 35,00 per la costituzione del vincolo di destinazione), da erogare in unica soluzione:

Importo mutuo	Durata anni	Tasso annuo	TAEG
Euro 100.000,00	24	1,50%	1,66%
		1,70%	1,86%
		2,00%	2,18%
		2,50%	2,70%

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 0,270 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 0,270 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 DEL MUTUO

VOCI	COSTI
<b>Importo minimo e massimo finanziabile</b> (mutuo per il solo recupero)	L'importo del mutuo è pari al <b>100%</b> della spesa ammissibile e non può essere inferiore ad <b>Euro 60.000,00</b> e superiore a <b>Euro 250.000,00</b> o comunque al costo dell'immobile risultante dall'ammontare del computo metrico allegato alla domanda di mutuo o dall'applicazione dei valori unitari convenzionali determinati con deliberazione della Giunta regionale.
<b>Importo minimo e massimo finanziabile</b> (mutuo per acquisto e recupero)	L'importo del mutuo può essere destinato pro quota e fino all'ammontare massimo di <b>Euro 50.000,00</b> all'acquisto dell'immobile oggetto di intervento. Resta ferma la quota destinata al recupero che non può essere inferiore ad <b>Euro 60.000,00</b> . L'ammontare della quota di mutuo destinata all'acquisto non può comunque essere superiore al 50% del prezzo di acquisto dell'immobile indicato in atto, né al 50% della quota destinata al recupero, fermo restando l'importo massimo del mutuo concedibile pari ad <b>Euro 250.000,00</b> .

### DURATA DEL MUTUO

VOCI	COSTI
<b>Durata del mutuo</b>	La durata del mutuo può variare da un minimo di <b>10 anni</b> ad un massimo di <b>30 anni, comprensivi di preammortamento; di cui massimo 5 anni e 6 mesi di preammortamento e 24 anni e 6 mesi di ammortamento.</b>

**TASSI**

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b> (preammortamento e ammortamento)	Il tasso di interesse è fisso ed è calcolato sulla base dei <b>valori ISEE del richiedente</b> . Nel caso di immobili che, al termine dei lavori, ricadano in <b>classe energetica da A1 ad A4</b> e non siano climatizzati da generatori di calore alimentati a nafta, olio combustibile, cherosene, gasolio o GPL, il tasso di interesse è <b>ridotto di 0,5 punti percentuali</b> a decorrere dall'inizio dell'ammortamento (nel periodo di preammortamento sono sempre applicati i tassi di seguito riportati). Nel caso di immobile costituito da più unità immobiliari il requisito deve essere soddisfatto per tutte le unità oggetto di finanziamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b> per valori ISEE di ciascun richiedente fino a euro 20.000 qualora i richiedenti siano <b>residenti in Valle d'Aosta da almeno otto anni</b>	<b>1,50%</b>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b> per valori ISEE di ciascun richiedente fino a euro 40.000	<b>1,70%</b>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b> per valori ISEE di ciascun richiedente fino a euro 60.000	<b>2,00%</b>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b> per valori ISEE di ciascun richiedente fino a euro 80.000	<b>2,50%</b>
<b>Tasso di mora</b>	Il tasso di mora è pari al tasso di interesse contrattuale maggiorato del tasso legale (art. 1284 Codice Civile) in vigore alla data di scadenza di ciascuna rata e alla data di risoluzione del contratto.
<b>Tasso legale</b>	<b>2,50% in vigore dal 1° gennaio 2024</b>

**PIANO AMMORTAMENTO**

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Tipo di ammortamento	Ammortamento "francese"
Tipologia della rata	Rata di ammortamento costante
Periodicità delle rate	Rate di ammortamento mensili

**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 del mutuo (anni)	Importo della rata mensile
Euro 100.000,00	1,50%	24	Euro 413,68
		20	Euro 482,55
	1,70%	24	Euro 423,11
		20	Euro 491,80
	2,00%	24	Euro 437,49
		20	Euro 505,89
2,50%	24	Euro 462,10	
	20	Euro 529,91	

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)).

## SPESE DA PAGARE A FINAOSTA SPA

VOCI	COSTI
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Istruttoria e perizia	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 ipoteca	Euro 0,00
Rinnovo Ipoteca	Euro 0,00
Cancellazione ipoteca	Euro 0,00
Accollo mutuo	Euro 0,00

## PROSPETTO SPESE DI ISTRUTTORIA

Importo mutuo	Spese istruttoria Euro
mutuo compreso tra 50.000,00 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

## SPESE DA PAGARE A SOGGETTI TERZI

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 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 in ogni caso a carico della parte mutuataria le seguenti tasse, nella misura fissata dalla vigente disciplina fiscale:**

- taxa ipotecaria di iscrizione di ipoteca e annotamento del contratto definitivo;
- taxa ipotecaria di costituzione del vincolo di destinazione;
- taxa ipotecaria in caso di rinnovo dell'ipoteca.

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

Dopo l'invio della pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte **dell'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza**, il cliente deve presentare a FINAOSTA S.p.A. la documentazione necessaria per l'istruttoria.

La durata dell'istruttoria è pari ad un tempo massimo di **60 giorni**. Il tempo massimo indicato decorre dal momento in cui FINAOSTA ha a disposizione la documentazione completa e necessaria per la valutazione del merito creditizio e del bene immobile offerto in garanzia.

Il contratto di mutuo deve essere stipulato entro il termine di **12 mesi** dalla data di trasmissione della

pratica di mutuo a FINAOSTA S.p.A. da parte **dell'Ufficio Mutui della Presidenza della Regione - Dipartimento Bilancio, Finanze, Patrimonio - Struttura Credito e previdenza**, pena la revoca del mutuo.

#### **Disponibilità dell'importo**

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 e sono autorizzate dall'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo ed edilizia residenziale pubblica. Ricevuta l'autorizzazione all'erogazione, FINAOSTA provvede all'aggiornamento della perizia e istruttorio. Completati gli aggiornamenti, le erogazioni avvengono entro **10 giorni** lavorativi. 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**".

### **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. In caso di estinzione parziale verrà ricalcolato il piano di ammortamento, ferma restando la durata del mutuo. L'estinzione anticipata, effettuata **entro anni quindici** a decorrere dalla data dell'inizio dell'ammortamento, non comporta la decadenza dei vincoli previsti dalla delibera Regione Valle d'Aosta (vincolo di destinazione e divieto di alienazione), con conseguente pagamento della penalità nell'ipotesi di violazione.

#### **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.

#### **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 - 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

Accollo	Contratto tra il debitore e una terza persona che si impegna a pagare al creditore il debito (capitale residuo) derivante dal mutuo.
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.
Imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642)	Imposta di bollo sul contratto di mutuo e sugli atti conseguenti al mutuo su cui è dovuta l'imposta.
Imposta catastale (D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347)	Imposta dovuta in caso di variazione dell'intestazione catastale del bene (voltura) a seguito di atti di compravendita, donazione, successione.
Imposta di registro (D.P.R. 26 ottobre 1986, n.131)	Imposta da versare per la registrazione del contratto di mutuo e sugli atti conseguenti al mutuo su cui è dovuta l'imposta.
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 delle Entrate 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.
ISEE	L'Isee scaturisce dal rapporto tra l'Ise e il numero dei componenti del nucleo familiare in base ad una scala di equivalenza stabilita dalla legge. L'Ise è un parametro che determina la situazione economica del nucleo familiare; questo parametro scaturisce dalla somma dei redditi e del 20% del patrimonio mobiliare e immobiliare di tutto il nucleo familiare.
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.
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 specificieventi 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 leggesull'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.