

Acquisto prima casa

FORMA TECNICA

Concessione di garanzia su rischio di insolvenza rilasciata a favore dell'Istituto finanziatore nell'interesse dei soggetti beneficiari.

BENEFICIARI

Nuclei familiari in possesso dei seguenti requisiti

A) requisiti soggettivi che deve possedere il solo richiedente

1) cittadinanza e residenza

1a) Cittadinanza italiana o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

1b) Residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno due anni consecutivi.

B) requisiti soggettivi che devono possedere TUTTI i componenti il nucleo familiare

Tra i componenti il nucleo familiare si considera comunque incluso anche il coniuge che, per vari motivi, non è presente nello stesso stato di famiglia anagrafico del richiedente, purché tra i due non sussista separazione legale.

1) impossidenza di alloggi su tutto il territorio nazionale

I componenti il nucleo familiare non devono essere proprietari, comproprietari, nudi proprietari o usufruttuari di alloggi o quote parti di essi ovunque ubicati sul territorio nazionale.

E' ammessa la proprietà d'altri immobili (negozi, garage, ecc.), purché siano accatastati al NCEU in categorie diverse dalla A), e la proprietà di terreni.

2) limiti di reddito

a) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare il cui valore ISEE, calcolato sulla base della vigente normativa, non deve essere superiore ad € 28.000,00;

b) per coloro che intendono distaccarsi dal nucleo familiare di origine:

1. avere un reddito annuo complessivo ai fini fiscali non superiore ad € 35.000, qualora trattasi di nucleo familiare composto da una sola persona;

2. avere un reddito annuo complessivo ai fini fiscali non superiore ad € 55.000 qualora trattasi di un nucleo familiare composto di due o più persone;

Alla data della domanda il nucleo familiare deve essere percettore di reddito.

Non si considerano percettori di reddito i nuclei familiari che possiedono unicamente redditi da fabbricati, dominicali o agrari.

Il reddito da considerare, ai fini della verifica della presenza del reddito, è quello che risulta dall'ultimo documento reddituale, in ordine di tempo, valido ai fini fiscali (mod. CU, mod. 730, mod. UNICO, ecc) ed in possesso del soggetto interessato prima della data della domanda.

Sono ammessi anche i nuclei familiari che non hanno ancora documentazione reddituale, in quanto i relativi componenti hanno solo recentemente iniziato un'attività lavorativa, purché tale inizio sia anteriore alla data della domanda.

COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari di futura costituzione, i cui componenti, al momento della domanda, fanno parte di altri nuclei anagrafici. In tale ipotesi il richiedente indica, in un apposito modello, i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di questi ultimi.

Pertanto, la dichiarazione di cui agli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/00 deve essere compilata dal richiedente tenendo conto del nucleo che si formerà.

Se uno dei componenti è coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

Il nuovo nucleo familiare deve essere costituito e documentato, pena la revoca delle agevolazioni, entro 6 mesi dalla data della domanda.

Il periodo di sei mesi è vincolante nei confronti del richiedente che deve costituire il nuovo nucleo familiare, in conformità a quanto dallo stesso dichiarato.

SPESE AMMISSIBILI

Sono ammesse a beneficio le spese inerenti l'acquisto di immobili "prima casa" ubicati nel territorio regionale (esclusa IVA), ad eccezione delle abitazioni unifamiliari, da destinare a prima abitazione, già accatastati al NCEU, con esclusione delle categorie A/1, A/7 e A/8, situati in centri abitati, giusta definizione di cui all'art. 3 punto 8 del D.lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 1(***). La spesa ammissibile non potrà comunque superare il valore di perizia dell'immobile.

(***)¹Art. 3 n. 8 del D.lgs n. 285 del 30 aprile 1992 – Nuovo Codice della strada:”, Definizioni stradali e di traffico: 8) *Centro abitato: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze,, giardini, o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.*”

IMPORTO GARANZIA

La garanzia Gepafin non potrà essere superiore all'81% della spesa ammissibile (corrispondente al 90% del mutuo concesso dalla Banca, che a sua volta non può eccedere il 90% della spesa ammissibile).

DURATA GARANZIA

La durata massima della garanzia è pari a 25 anni di cui massimo 24 mesi di preammortamento; è tuttavia possibile un allungamento della durata della garanzia oltre i 25 anni normalmente previsti nel caso di sospensione del pagamento rate previsto dal "Piano Famiglie" siglato da ABI e da Associazioni dei Consumatori o analoghi futuri provvedimenti a livello nazionale.

TASSI MASSIMI APPLICABILI AGLI INTERVENTI

È libera la contrattazione di tassi variabili, fissi o modulari con l'utilizzo di indicatori Euribor / IRS con durata di rilevazione in accordo alla rateazione scelta (mensile / trimestrale / semestrale).

Lo spread massimo aggiuntivo ai predetti tassi sarà:

1. durata finanziamento da 1 a 10 anni: 3,3%;
2. durata finanziamento da 11 a 20 anni: 3,4%;
3. durata finanziamento oltre 20 anni: 3,5%.

in aggiunta, per i finanziamenti con cap, lo spread massimo applicabile sarà:

1. durata finanziamento da 1 a 10 anni: 4,1%;
2. durata finanziamento da 11 a 20 anni: 4,2%;
3. durata finanziamento oltre 20 anni: 4,3%.

SPESE ACCESSORIE APPLICABILI DALLA BANCA FINANZIATRICE

Massimo euro 300 comprensive di spese peritali, istruttorie, con esclusione delle spese notarili

COMMISSIONI A CARICO DEI BENEFICIARI

Nessuna