

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana
Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità
L'ASSESSORE

Prot. 29/64/Gab.

Palermo, li 06/09/2012

OGGETTO: Frazionamento dei mutui concessi alle imprese di costruzione e alle cooperative di costruzione. Circolare

Al Dirigente Generale del
Dipartimento Regionale
Infrastrutture mobilità e trasporti
S E D E

A TUTTI GLI OPERATORI FRUENTI DEI
BENEFICI PREVISTI PER INTERVENTI DI
EDILIZIA CONVENZIONATA-AGEVOLATA
ED INTERVENTI AD ESSA RICONDU-
CIBILI

A TUTTI I COMUNI DELLA SICILIA

La presente circolare, che integra le precedenti, viene emanata al fine di individuare, nell'ambito della normativa per i mutui previsti dalle leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95 e dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 le modalità atte a consentire da un lato il frazionamento del mutuo e quindi la trasferibilità dell'alloggio e dall'altro il mantenimento del contributo in conto interessi sugli alloggi residui, nonché la possibilità di procedere all'ultimazione progressiva dei programmi costruttivi.

Il comparto delle costruzioni sta attraversando ormai da anni una grave e prolungata crisi in conseguenza della più generale congiuntura negativa del sistema economico europeo.

In particolare il comparto dell'edilizia residenziale registra una diffusa stasi nelle transazioni commerciali conseguente non solo alla citata crisi economica, ma anche alle difficoltà che gli utenti

incontrano presso gli istituti bancari per l'accesso al credito nelle sue varie forme (anticipazioni, mutui, finanziamenti ecc.).

Questa situazione è presente anche nel settore dell'edilizia convenzionata ed agevolata, dove però la possibilità di usufruire di mutui a tasso agevolato per effetto del contributo regionale, fa registrare una teorica minore difficoltà ad accedere al credito.

Peraltro la presenza di un mutuo agevolato (in un periodo di rialzo dei tassi di interesse) e comunque di un minore costo di acquisto legato alla presenza di altre agevolazioni (area all'interno di piani di zona, minori oneri di urbanizzazione ecc.) fanno sì che l'interesse verso questa tipologia di immobili sia potenzialmente elevato da parte delle fasce sociali deboli.

Ciò nonostante la domanda è comunque rallentata rispetto al passato e le imprese e le cooperative assegnatarie di contributi regionali in conto interesse e di aree da parte dei comuni sono in difficoltà e tendono a procrastinare l'esecuzione degli interventi.

Proprio in considerazione dell'attuale congiuntura economica è necessario individuare, nell'ambito della normativa per i mutui previsti dalle leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95 e dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 le modalità atte a consentire da un lato il frazionamento del mutuo e quindi la trasferibilità dell'alloggio e dall'altro il mantenimento del contributo in conto interessi sugli alloggi residui, nonché la possibilità di procedere all'ultimazione progressiva dei programmi costruttivi.

Peraltro la questione va oggi affrontata anche alla luce di quelle che sono state le innovazioni apportate dal decreto legislativo 122/05 in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 385/93.

In particolare gli aspetti di interesse sono quelli relativi alla trasferibilità degli immobili per i quali è stato concesso un finanziamento e vi sia un'ipoteca (art. 39 comma 6, 6-bis, 6-ter, 6-quater DLgs 385/93 e art. 8 DLgs 122/05). Tali disposizioni hanno un carattere innovativo ed introducono elementi di maggiore tutela in favore del consumatore introducendo il diritto alla suddivisione del finanziamento in quote, al frazionamento dell'ipoteca, all'obbligo per il notaio di procedere alla stipula dell'atto di compravendita solo nel caso in cui si sia proceduto agli adempimenti sopradescritti.

Tali modifiche normative hanno un carattere generale e non contengono espressi divieti di applicazione nei confronti di normative speciali quale può essere quella dei mutui per l'edilizia agevolata e convenzionata di cui alla legge 457/78 e delle L.R. 79/75 e 95/77.

Considerato quindi che l'obiettivo del legislatore nazionale, in attuazione della delega del Parlamento al Governo, contenuta nella legge 210/04 era quello di assicurare la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (art. 3 comma 1 lett. n legge 210/04) anche attraverso norme dirette a rendere effettivo il diritto dell'acquirente al perfezionamento degli atti indicati all'art. 39 comma 6 del DLgs 385/93 e dell'eventuale cancellazione dell'ipoteca prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita, o contestualmente alla stessa, occorre quindi individuare le modalità attuative che consentano agli operatori (imprese e cooperative), nonché agli istituti mutuanti, di dare corretta applicazione al disposto normativo in presenza di un finanziamento della Regione.

Proprio partendo dalle modifiche ed integrazioni apportate al DLgs 385/93 una questione da verificare è quella relativa alle modalità applicative per la suddivisione del finanziamento in quote, formalità necessaria ai fini della stipula dell'atto pubblico di compravendita. Per altro da tale suddivisione dovrà necessariamente avere termine il preammortamento per passare all'inizio dell'ammortamento delle somme erogate.

Vista la presenza di un contributo regionale in conto interessi sul mutuo la soluzione della fattispecie deve essere coordinata con alcuni adempimenti preliminari posti in essere dalla Regione in base alla documentazione fornita dal soggetto attuatore che attesti l'ultimazione dell'intervento ovvero l'ultimazione dell'intervento anche per singole sue componenti (alloggi o edifici singoli nell'ambito di complessi più ampi) in grado però di avere piena autonomia funzionale. Tale possibilità e cioè quella di un'ultimazione per parti funzionalmente autonome e quindi in grado di ottenere l'agibilità, nonché di essere accatastate, assume un'importanza molto elevata in un contesto di crisi come quello attuale che vede profilarsi una discreta quota di immobili per i quali può essere conveniente soprattutto per vari motivi (furti di componenti, atti vandalici e danneggiamenti in genere, occupazioni abusive ecc.) non procedere all'ultimazione sino al momento in cui non sia stato reperito un acquirente.

In questo senso, al fine di poter consentire l'immediata cessione degli alloggi agli aventi diritto, il beneficiario dovrà presentare il quadro tecnico economico finale alla Regione relativo all'intervento nel suo insieme, non appena esso sia stato accatastato, corredato dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori per quelle parti dell'immobile in grado di poter avere propria autonomia funzionale e quindi di essere cedute agli acquirenti. Per i restanti alloggi il contributo di preammortamento continuerà ad essere erogato all'operatore sino alla scadenza dei termini previsti per legge.



L'ASSESSORE
Andrea Meconio