

FAQ Risparmio Casa

Dal 01.12.2022

Deliberazione Giunta provinciale n. 1210 del 20.11.2018 e s.m.

Indice argomenti:

1. Il modello Risparmio Casa e il Mutuo Risparmio Casa	2
2. Finalità del Mutuo Risparmio Casa	3
3. Requisiti per accedere al Mutuo Risparmio Casa	6
4. Caratteristiche del Mutuo Risparmio Casa	7
5. Modalità di richiesta e stipula del Mutuo Risparmio Casa	11

1. Il modello Risparmio Casa e il Mutuo Risparmio Casa

1.1 Cos'è il modello Risparmio Casa?

Il modello Risparmio Casa della Provincia Autonoma di Bolzano è volto a incentivare il risparmio privato per il finanziamento della proprietà abitativa. Il modello si compone di una prima fase di risparmio della durata di almeno 8 anni mediante contribuzione ad una forma pensionistica complementare (c.d. fondo pensione) e di una successiva fase di finanziamento agevolato attraverso il c.d. Mutuo Risparmio Casa.

1.2 Cos'è il Mutuo Risparmio Casa?

Il Mutuo Risparmio Casa è un finanziamento a tasso agevolato a medio-lungo termine (da un minimo di 18 mesi ad un massimo di 20 anni) destinato esclusivamente all'acquisto, alla costruzione o al recupero della prima casa di abitazione, concesso dalla Provincia Autonoma di Bolzano attraverso l'ente da essa incaricato con cui le banche si sono convenzionate. Tale mutuo è concesso agli iscritti ai fondi pensione che hanno aderito al modello Risparmio Casa. La banca convenzionata, esamina i requisiti del richiedente che può avere un mutuo di importo fino al doppio del capitale maturato nel fondo pensione complementare. A causa dei limiti normativi al conferimento del TFR alla previdenza complementare, qualora il richiedente sia un dipendente pubblico e sia iscritto ad un fondo pensione tra quelli riservati ai dipendenti pubblici (c.d. fondo pensione negoziale o di categoria) aderente al modello Risparmio Casa, l'importo da considerare ai fini del Mutuo Risparmio Casa può essere fino al triplo della posizione ivi maturata.

1.3 Cosa si intende per banche convenzionate e quali sono?

Per poter erogare un Mutuo Risparmio Casa la banca deve stipulare una "convenzione" con la Provincia Autonoma di Bolzano o l'ente da esso incaricato.

Le banche convenzionate sono pubblicate sul sito www.risparmiocasa.bz.it nella sezione [I Partner](#).

1.4 Quali sono i fondi pensione che hanno aderito al modello Risparmio Casa?

Solo gli iscritti ai fondi pensione che hanno aderito formalmente al modello Risparmio Casa possono accedere ad un Mutuo Risparmio Casa.

I fondi pensione che hanno aderito al modello sono pubblicati sul sito www.risparmiocasa.bz.it nella sezione [I Partner](#).

1.5 A chi posso rivolgermi per avere maggiori informazioni sul modello Risparmio Casa e/o sul Mutuo Risparmio Casa?

Per informazioni generali relative al funzionamento del modello Risparmio Casa è possibile rivolgersi a Pensplan ovvero a uno dei numerosi sportelli della rete Pensplan Infopoint in provincia di Bolzano, nonché alle banche convenzionate. Presso i Pensplan Infopoint è inoltre possibile richiedere una consulenza neutrale e gratuita in materia di previdenza complementare.

Per informazioni dettagliate sul Mutuo Risparmio Casa e/o per verificare l'effettiva possibilità di accedere ad un Mutuo Risparmio Casa è necessario rivolgersi ad una banca convenzionata.

2. Finalità del Mutuo Risparmio Casa

2.1 Per quali finalità posso richiedere il Mutuo Risparmio Casa?

Il Mutuo Risparmio Casa viene concesso in relazione alla prima casa di abitazione del richiedente per le seguenti finalità:

- acquisto nell'ambito di una compravendita, nonché le fattispecie di acquisto in cooperativa o acquisto di immobile in costruzione, qualora la concessione edilizia non sia a nome del richiedente il Mutuo Risparmio Casa, ma, per esempio, a nome di un'impresa edile;
- costruzione (o acquisto in costruzione se l'acquirente porta a termine la costruzione): in tali casi la concessione edilizia deve essere a nome del richiedente il Mutuo Risparmio Casa;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio come definiti dall'art. 59 della Legge provinciale 11 agosto 1997, n.13 (legge urbanistica provinciale) per i quali sia richiesta una comunicazione di inizio e di fine lavori all'autorità competente comprensiva di dichiarazione del tecnico incaricato (in assenza di comunicazione di inizio e di fine lavori non è possibile accedere al Mutuo Risparmio Casa).

In ogni caso il richiedente deve essere proprietario (in caso di recupero e costruzione) o diventare proprietario (in caso di acquisto) dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile oggetto di acquisto, costruzione o recupero sia gravato da un diritto reale di godimento intestato ad altri (es. usufrutto, diritti di abitazione, oneri di mantenimento) non è possibile richiedere il Mutuo Risparmio Casa.

2.2 Posso chiedere il Mutuo Risparmio Casa se ho già fruito di un'anticipazione della posizione di previdenza complementare per lo stesso scopo?

No, il Mutuo Risparmio Casa è alternativo rispetto all'anticipazione presso il fondo pensione per lo stesso scopo previsto nel contratto di mutuo.

2.3 Cosa si intende per acquisto in costruzione?

Per acquisto in costruzione si intende il caso in cui il richiedente il Mutuo Risparmio Casa acquista un immobile in fase di costruzione dal costruttore o se si tratta di alloggi realizzati in cooperativa, in quanto la concessione edilizia rimane a nome del costruttore o della cooperativa.

Qualora invece il richiedente acquisti un bene in fase di costruzione che intende portare a termine si tratta di finanziamento per la nuova costruzione che sarà pertanto finanziabile con il Mutuo Risparmio Casa solamente qualora la concessione edilizia risulti a nome del richiedente o venga trascritta a suo nome prima della richiesta del Mutuo Risparmio Casa.

2.4 Cosa si intende per recupero o ristrutturazione della prima casa di abitazione ai fini del Mutuo Risparmio Casa?

Per recupero o ristrutturazione ai fini del Mutuo Risparmio Casa si intendono gli interventi di recupero del patrimonio edilizio come definiti dall'art. 62, comma 1, lettere a), b), c) e d), della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 che riguardino la prima casa di abitazione di proprietà del richiedente. In particolare, l'anzidetto art. 62 definisce i seguenti interventi di recupero:

1. interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
2. interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli

consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

3. interventi di restauro e di risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso, purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dalla pianificazione comunale. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
4. interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli storico-artistici, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Nei casi di recupero per i quali non sia prevista una comunicazione di inizio e di fine lavori all'autorità competente comprensive di dichiarazione del tecnico incaricato non è possibile accedere ad un Mutuo Risparmio Casa.

Il risanamento delle parti comuni (come per esempio: tetto, giro scale, facciate ecc.) può essere finanziato con il Mutuo Risparmio Casa solo in concomitanza con il risanamento dell'alloggio.

2.5 Quali sono i documenti autorizzativi rilasciati dal Comune nel caso di nuova costruzione, acquisto in costruzione o recupero?

Per poter richiedere il Mutuo Risparmio Casa occorre disporre di uno dei seguenti documenti autorizzativi rilasciati dal comune competente:

- Concessione edilizia;
- Denuncia di inizio attività (la cosiddetta DIA) in caso non sia obbligatoria una concessione edilizia ma sia necessaria una denuncia al competente ufficio comunale ai sensi dell'art. 132 della Legge provinciale 11 agosto 1997, n.13;
- Autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori (asseverazione in caso di esecuzione di lavori interni ai sensi dell'art. 98 della Legge provinciale 11 agosto 1997, n.13)

2.6 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per il recupero di un immobile su cui ho un diritto reale di godimento?

Il Mutuo Risparmio Casa può essere richiesto solo se si è proprietari della prima casa di abitazione oggetto di interventi di recupero edilizio e in assenza di diritti reali di godimento intestati ad altri (es. usufrutto, diritti di abitazione, oneri di mantenimento).

2.7 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa se acquisto dal costruttore un immobile in fase di costruzione/recupero oppure se sto costruendo in cooperativa edilizia?

In caso di acquisto di un immobile in fase di costruzione/recupero oppure se si sta costruendo in cooperativa edilizia si può richiedere la concessione del Mutuo Risparmio Casa solamente per la fattispecie di acquisto della prima casa di abitazione. In tali casi non è infatti possibile richiedere il Mutuo Risparmio Casa per la fattispecie di

costruzione/recupero, in quanto la concessione edilizia non è a nome del richiedente, ma del costruttore ovvero della cooperativa.

2.8 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto della "nuda proprietà"?

Il Mutuo Risparmio Casa non può essere richiesto per l'acquisto della sola nuda proprietà, ossia per un immobile gravato da diritti reali di godimento di terzi (ad es. diritto di superficie, usufrutto, abitazione, onere di mantenimento nel caso di maso chiuso, ecc.).

2.9 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto di diritti reali di godimento?

Il Mutuo Risparmio Casa non può essere richiesto per l'acquisto di diritti reali di godimento su cosa altrui (ad es. diritto di superficie, usufrutto, abitazione, ecc.).

2.10 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto di pertinenze (es. garage) o porzioni immobiliari?

Le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (c.d. pertinenze, come ad es. il garage), sono considerate come parte della prima casa di abitazione ai fini del modello Risparmio Casa esclusivamente se l'acquisto, la costruzione o il recupero delle stesse è contestuale a quello dell'immobile al servizio del quale sono destinate.

Il Mutuo Risparmio Casa può essere richiesto nei casi di acquisto di una porzione immobiliare destinata ad ampliare la prima casa di abitazione (ad es. una stanza o l'intero appartamento confinante).

2.11 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto di una quota o dell'intero immobile di proprietà del coniuge o del convivente di fatto?

Il Mutuo Risparmio Casa non può essere richiesto per i casi di acquisto dal coniuge o dal convivente di fatto di una quota o dell'intero della proprietà dell'immobile.

2.12 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per acquistare una quota di proprietà dell'immobile che il coniuge o il convivente di fatto sta costruendo?

Il Mutuo Risparmio Casa non può essere richiesto per acquistare dal coniuge o dal convivente di fatto una quota di proprietà di un immobile in fase di costruzione, mentre può essere richiesto per sostenere le spese per terminare i lavori di costruzione, qualora il richiedente il Mutuo Risparmio Casa sia nel frattempo diventato proprietario di una quota dell'immobile in costruzione e la concessione edilizia sia stata trascritta a nome di entrambi i coniugi o conviventi di fatto.

2.13 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa se sono già proprietario di un immobile?

Solamente se viene rispettato il requisito fondamentale ovvero che l'immobile per il quale è richiesto il Mutuo Risparmio Casa sia destinato a prima casa di abitazione ai sensi del modello Risparmio Casa (vedi specifica FAQ).

2.14 Posso accedere al Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto di mobili?

Il Mutuo Risparmio Casa non può essere richiesto per l'acquisto di mobili.

2.15 È possibile accedere al Mutuo Risparmio Casa in caso di donazione dell'immobile?

Il Mutuo Risparmio Casa presuppone sempre la presenza di spese sostenute dal richiedente e pertanto non può essere richiesto nel caso in cui il trasferimento della proprietà sia avvenuto a titolo di liberalità, come nella donazione.

2.16 È possibile richiedere un Mutuo Risparmio Casa per l'estinzione di un mutuo precedentemente contratto per l'acquisto, la costruzione o il recupero della prima casa?

Non è ammesso richiedere un Mutuo Risparmio Casa per l'estinzione di un mutuo precedentemente contratto. È ammesso però che il Mutuo Risparmio Casa sia destinato all'estinzione di un eventuale prefinanziamento all'uopo concesso (fatto salvo il rispetto di tutti gli altri requisiti, in particolare i termini temporali: es. contestualità tra stipula del Mutuo Risparmio Casa e stipula dell'atto notarile di compravendita/rogito).

2.17 È possibile richiedere un Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto da una cooperativa che ha ottenuto un contributo edilizio nell'ambito del programma per il ceto medio?

Non è ammesso richiedere un Mutuo Risparmio Casa per l'acquisto di un alloggio da cooperativa che ha beneficiato di un contributo edilizio nell'ambito del programma per il ceto medio

2.18 Possono essere finanziati con il Mutuo Risparmio Casa i lavori in economia?

Le spese relative a lavori in economia non possono essere finanziate con il Mutuo Risparmio Casa.

2.19 Le spese per il rilascio del certificato "Casa Clima", quelle notarili ed altri tributi dovuti al Comune possono essere finanziati con il Mutuo Risparmio Casa?

Con il Mutuo Risparmio Casa non possono essere finanziate tutte queste spese.

3. Requisiti per accedere al Mutuo Risparmio Casa

3.1 Quali sono i requisiti per poter richiedere un Mutuo Risparmio Casa?

I requisiti necessari per poter richiedere un Mutuo Risparmio Casa devono sussistere alla data di presentazione della domanda e sono:

- iscrizione ad un fondo pensione aderente al modello Risparmio Casa;
- almeno 5 anni continuativi di residenza nella Provincia di Bolzano;
- età anagrafica non superiore ai 65 anni;
- anzianità di iscrizione alla previdenza complementare pari ad almeno 8 anni;
- posizione previdenziale complementare pari ad almeno 15.000 euro libera da pesi, oneri, vincoli o gravami di ogni genere;
- l'immobile in progetto di acquisto, costruzione o recupero deve essere situato in Provincia di Bolzano e deve essere o diventare prima casa di abitazione e di piena proprietà del richiedente o in comproprietà con il coniuge o convivente di fatto.

Ai fini della concessione del Mutuo Risparmio Casa, il richiedente deve dimostrare inoltre la complessiva finanziabilità del progetto di acquisto, costruzione e recupero della prima casa di abitazione.

Se è già avvenuto il rogito per l'acquisto o l'assegnazione in cooperativa ovvero se i lavori di costruzione o di recupero sono già conclusi il Mutuo Risparmio Casa non può essere richiesto.

3.2 Cosa si intende per prima casa di abitazione?

Ai fini del modello Risparmio Casa la "prima casa di abitazione" è l'immobile situato nella Provincia di Bolzano destinato a residenza del richiedente il Mutuo Risparmio Casa ai sensi dell'articolo 43 del codice civile. In ogni caso il richiedente deve essere o diventare proprietario della prima casa di abitazione.

3.3 In quale momento viene valutato il requisito dell'età anagrafica non superiore a 65 anni?

L'età anagrafica viene valutata alla data di presentazione della richiesta di Mutuo Risparmio Casa presso la banca convenzionata.

Al compimento di 65 anni e 1 giorno si perdono i requisiti per la richiesta del Mutuo Risparmio Casa.

3.4 Come vengono valutati i 5 anni di residenza nella Provincia di Bolzano?

I 5 anni di residenza nella Provincia di Bolzano si intendono continuativi e quindi senza interruzioni.

Gli emigrati all'estero già residenti per almeno 5 anni in provincia prima dell'emigrazione, i quali intendono ristabilire la loro residenza in provincia, sono parificati alle persone residenti in provincia.

3.5 Cosa si intende per convivente di fatto ai fini del modello Risparmio Casa?

Ai fini del modello Risparmio Casa sono considerati conviventi di fatto le coppie che convivono da almeno 2 anni (medesima residenza per almeno 2 anni) e non hanno legami di parentela in linea retta o collaterale entro il III° grado.

3.6 Come posso accedere ad un Mutuo Risparmio Casa se sono iscritto ad un fondo pensione che non ha aderito al modello Risparmio Casa?

È possibile chiedere al proprio fondo pensione di aderire al modello Risparmio Casa, ovvero, in alternativa, trasferire la propria posizione previdenziale complementare ad un fondo pensione già aderente al modello.

3.7 Posso accedere ad un Mutuo Risparmio Casa indipendentemente dal mio reddito?

Il reddito non rientra tra i requisiti previsti, ciononostante incide nella valutazione del merito creditizio da parte della banca convenzionata.

3.8 Il Mutuo Risparmio Casa prevede l'annotazione tavolare del vincolo sociale?

Il Mutuo Risparmio Casa non comporta l'annotazione tavolare del vincolo sociale.

3.9 Se sono già beneficiario di un'agevolazione edilizia della Provincia di Bolzano e/o Statale posso comunque richiedere un Mutuo Risparmio Casa?

Il Mutuo Risparmio Casa è cumulabile con il contributo a fondo perduto concesso dalla Ripartizione Edilizia Abitativa della Provincia Autonoma di Bolzano. Non è cumulabile con i contributi per il risanamento energetico e con le anticipazioni sulle detrazioni fiscali per il risanamento concessi dalla Provincia Autonoma di Bolzano.

La somma delle agevolazioni di cui si beneficia non può, però, superare i costi effettivamente sostenuti per l'acquisto, la costruzione o il recupero della propria prima casa, ad esclusione delle spese notarili.

Per le spese relative ad opere per il risparmio energetico il richiedente può scegliere se chiedere la detrazione fiscale allo Stato o il contributo che concede l'Agenzia provinciale per l'ambiente della Provincia Autonoma di Bolzano.

4. Caratteristiche del Mutuo Risparmio Casa

4.1 A quanto ammonta il finanziamento massimo concedibile con un Mutuo Risparmio Casa?

L'importo del Mutuo Risparmio Casa non può essere superiore al doppio della posizione previdenziale complementare maturata presso un fondo pensione aderente al modello Risparmio Casa. A causa dei limiti normativi al conferimento del TFR alla previdenza complementare, qualora il richiedente sia un dipendente pubblico e sia iscritto ad un fondo pensione tra quelli riservati ai dipendenti pubblici (c.d. fondo pensione negoziale o di categoria) aderente al modello Risparmio Casa, l'importo da considerare ai fini del Mutuo Risparmio Casa può essere fino al triplo della posizione ivi maturata.

L'importo del Mutuo Risparmio Casa deve comunque essere compreso tra i 15.000 e i 200.000 euro e, nei casi di mutuo per richiedenti coniugati o coppie di fatto, tra 30.000 e 300.000 euro.

Nel caso di singolo richiedente che sia comproprietario (con il coniuge o compagna/o nella coppia di fatto) dell'immobile, l'importo del Mutuo Risparmio Casa concesso è rapportato alla quota di proprietà rispetto al valore totale dell'investimento finanziabile. Ad esempio in caso di acquisto di un immobile del valore di 400.000 euro, il richiedente per ottenere un mutuo di 100.000 euro dovrà avere una quota di proprietà pari ad almeno il 25%.

Inoltre l'importo del mutuo non può essere superiore ai costi per l'acquisto, la costruzione o il recupero. I costi per i quali è possibile richiedere il Mutuo Risparmio Casa si intendono comprensivi di IVA.

4.2 Nel calcolo del finanziamento massimo concedibile con un Mutuo Risparmio Casa vengono tenuti in considerazione tutti i contributi versati al fondo pensione?

Ai fini della verifica dei requisiti e della determinazione dell'importo massimo del Mutuo Risparmio Casa a cui si può accedere vengono tenuti in considerazione tutti i contributi versati a fondi pensione aderenti al modello Risparmio Casa, ad eccezione dei seguenti casi:

- in relazione agli 8 anni precedenti la richiesta del Mutuo Risparmio Casa i contributi versati al fondo pensione eccedenti i 15.000 euro annui non vengono tenuti in considerazione;
- i contributi versati al fondo pensione (direttamente o tramite il datore di lavoro) vengono tenuti in considerazione solo se il fondo pensione ha già provveduto ad assegnare le relative quote alla posizione previdenziale complementare dell'aderente. Di norma i fondi pensione negoziali/chiusi assegnano le quote entro 15 giorni lavorativi dalla data di valorizzazione, che coincide con la fine del mese, mentre i fondi pensione aperti assegnano le quote entro 5 giorni dalla data di valorizzazione, che è a metà e a fine mese.

4.3 Se sono iscritto a più fondi pensione aderenti al modello Risparmio Casa come viene effettuato il calcolo per determinare l'importo massimo concedibile in forma di Mutuo Risparmio Casa?

Su domanda della banca convenzionata, Pensplan emette un'attestazione che tiene conto di tutti i fondi pensione aderenti al modello ai quali il richiedente il Mutuo Risparmio Casa è iscritto (nessun altro soggetto al di fuori della banca convenzionata può domandare a Pensplan l'emissione dell'attestazione). A tal fine è però necessario che nella domanda della banca vengano indicati tutti i fondi pensione aderenti per i quali si vuole ricevere l'anzidetta attestazione (il richiedente è comunque libero di decidere quali fondi pensione debbano essere tenuti in considerazione nell'attestazione). Il requisito dell'anzianità di iscrizione pari ad almeno 8 anni dev'essere accertato (vale la data di prima iscrizione alla previdenza complementare) almeno per uno dei fondi pensione oggetto della richiesta. Ai fini della verifica dell'importo minimo di 15.000 euro previsti per poter richiedere il Mutuo Risparmio Casa viene tenuto conto della somma degli importi attestati dai singoli fondi pensione. Occorre inoltre considerare che il limite massimo di 15.000 euro annui, relativamente ai contributi versati negli 8 anni precedenti la richiesta, riconosciuti ai fini del calcolo del finanziamento massimo concedibile, non vale per singolo fondo pensione, bensì per l'insieme dei fondi pensione per i quali viene richiesta l'attestazione.

A causa dei limiti normativi al conferimento del TFR alla previdenza complementare, qualora il richiedente sia un dipendente pubblico e sia iscritto ad un fondo pensione tra quelli riservati ai dipendenti pubblici (c.d. fondo pensione negoziale o di categoria) aderente al modello Risparmio Casa, l'importo da considerare ai fini del Mutuo Risparmio Casa può essere fino al triplo della posizione ivi maturata. Qualora lo stesso richiedente sia iscritto anche ad altri fondi pensione aderenti al modello Risparmio Casa (es. fondo pensione aperto), le posizioni ivi maturate possono essere considerate al massimo fino al doppio.

4.4 Quali modalità di rimborso del Mutuo Risparmio Casa sono previste?

Il Mutuo Risparmio Casa può essere rimborsato in due modi differenti:

- rateizzazione del capitale (francese): ogni rata periodica sarà composta da una quota di capitale del finanziamento ricevuto e da una quota di interessi, proprio come per qualsiasi altro mutuo ordinario;
- restituzione posticipata del capitale (bullet): per l'intera durata del finanziamento le rate sono costituite da soli interessi, l'importo del capitale viene rimborsato interamente alla scadenza del finanziamento.

Dopo la stipula del contratto di mutuo è possibile modificare la modalità di ammortamento da metodo "Bullet" a metodo alla "francese". Non è permesso il contrario.

La periodicità di rimborso rata potrà essere esclusivamente mensile o semestrale. È possibile modificare la periodicità di rimborso passando da quello semestrale a quello mensile mentre il contrario non è permesso.

La concessione del mutuo è rimessa alla libera valutazione del merito creditizio da parte della banca, che valuta anche l'ammissibilità o meno delle ipotesi di restituzione posticipata del capitale (bullet).

4.5 Qual è il tasso del Mutuo Risparmio Casa?

Il Mutuo Risparmio Casa viene erogato ad un tasso nominale annuale fisso pari all'1,0%.

Non è prevista l'opzione di un tasso variabile.

4.6 Quali spese vengono applicate al Mutuo Risparmio Casa?

Le uniche spese che possono essere previste a carico del mutuatario sono: tasse e imposte previste dalla legge, spese connesse alla stipula e alla registrazione del contratto di mutuo, il rimborso di spese documentate, spese per la costituzione e la cancellazione delle garanzie, spese per il recupero del credito.

Le banche convenzionate non possono applicare, per tutta la durata del Mutuo Risparmio Casa, ulteriori spese rispetto all'elenco di cui al punto precedente e in particolare non possono applicare spese che hanno natura retributiva in relazione alle attività svolte dalle banche. Di seguito sono elencate le spese che non possono essere addebitate al richiedente il Mutuo Risparmio Casa:

- spese di istruttoria;
- spese per il rilascio della certificazione sugli interessi passivi;
- spese per la predisposizione/produzione di documenti da parte della banca (es. comunicazioni relative alla trasparenza, copie di documenti);
- spese per l'avviso di scadenza della rata e di sollecito;
- spese di incasso della rata;
- spese di accollo del mutuo;
- spese per le attività della banca legate alla rinegoziazione e ad accordi integrativi;
- spese per l'invio di comunicazioni (eccezione per le spese postali, che possono essere documentate);
- spese per le attività della banca legate alla sospensione del pagamento delle rate;
- spese per l'estinzione anticipata totale o parziale.

4.7 La banca convenzionata è obbligata a concedere un Mutuo Risparmio Casa?

La concessione del Mutuo Risparmio Casa non è obbligatoria ed è comunque rimessa alla libera valutazione del merito creditizio da parte della banca convenzionata.

4.8 Il Mutuo Risparmio Casa è sempre assistito da ipoteca?

La banca può anche decidere di non richiedere l'ipoteca sull'immobile. A tal riguardo si ricorda che solo gli interessi pagati su un mutuo ipotecario possono essere detratti fiscalmente.

4.9 È possibile detrarre gli interessi passivi del Mutuo Risparmio Casa?

Qualora siano soddisfatti i requisiti previsti dalla normativa fiscale di riferimento. Uno dei requisiti fondamentali per poter detrarre gli interessi di un mutuo è la previsione di un'ipoteca sull'immobile.

4.10 Cosa succede se il Mutuo Risparmio Casa rispettivamente le spese di investimento non sono comprovate da regolari fatture?

Se le spese di investimento o il Mutuo Risparmio Casa non è comprovato da regolari fatture, il Mutuo Risparmio Casa deve essere totalmente o parzialmente restituito.

4.11 Posso affittare l'immobile per il quale è stato richiesto il Mutuo Risparmio Casa?

In caso di affitto dell'immobile per il quale è stato richiesto un Mutuo Risparmio Casa si applica, per analogia, quanto previsto dall'art. 9 della Deliberazione Giunta provinciale n. 1210 del 20.11.2018 e s.m. che, per la vendita dell'immobile, prevede quanto segue: "Se l'abitazione finanziata viene venduta, il mutuo risparmio casa deve essere restituito, salvo il caso in cui venga trasferito su una nuova prima casa di abitazione."

5. Modalità di richiesta e stipula del Mutuo Risparmio Casa

5.1 Se sono in possesso di tutti i requisiti dove devo presentare la richiesta di concessione del Mutuo Risparmio Casa?

Se si è in possesso dei necessari requisiti ci si deve rivolgere ad una banca convenzionata, la quale provvederà a fornire tutte le informazioni ed a raccogliere la documentazione richiesta. Occorre portare con sé un documento del fondo pensione che riporti l'importo della somma maturata sulla posizione previdenziale complementare (es. comunicazione periodica, estratto conto, ecc.).

5.2 Quali sono le tempistiche per la presentazione della richiesta di Mutuo Risparmio Casa?

In caso di acquisto della prima casa, la stipula dell'atto notarile di compravendita (rogito) e la contestuale stipula del Mutuo Risparmio Casa devono avvenire entro 18 mesi dalla data di presentazione della richiesta del Mutuo Risparmio Casa alla banca convenzionata. Non è possibile chiedere il Mutuo Risparmio Casa successivamente al rogito della compravendita.

In caso di cooperativa edilizia, il Mutuo Risparmio Casa deve essere stipulato contestualmente con l'atto di assegnazione dell'alloggio.

In caso di costruzione, acquisto in costruzione o recupero della prima casa, la richiesta del Mutuo Risparmio Casa deve essere presentata alla banca convenzionata entro 18 mesi dalla data della concessione edilizia, o dalla data di autorizzazione del sindaco (asseverazione) o decorso il termine di 30 giorni dalla data della presentazione della dichiarazione dell'inizio dei lavori (DIA) e comunque prima dell'ultimazione dei lavori stessi.

Nei casi di recupero per i quali non sia richiesta una comunicazione di inizio e di fine lavori all'autorità competente comprensive di dichiarazione del tecnico incaricato non è possibile accedere ad un Mutuo Risparmio Casa.

5.3 In caso di acquisto della prima casa di abitazione, cosa succede se trascorrono più di 18 mesi dalla data di presentazione della richiesta del Mutuo Risparmio Casa senza che sia stato ancora fatto il rogito?

Se trascorrono più di 18 mesi dalla data di presentazione della richiesta del Mutuo Risparmio Casa alla banca convenzionata, senza che sia stato stipulato l'atto notarile d'acquisto, la pratica in corso si conclude senza l'erogazione del mutuo. In tal caso la prenotazione dei fondi presso la struttura incaricata dalla Provincia decade. Pertanto, l'interessato dovrà eventualmente attivare un nuovo processo di richiesta del Mutuo Risparmio Casa, sempre attraverso la banca convenzionata, compreso l'ottenimento di una nuova attestazione da parte di Pensplan. La banca, previa pronuncia di nuova delibera, dovrà provvedere ad una nuova prenotazione dei fondi presso la struttura incaricata dalla Provincia. I fondi, qualora disponibili, rimarranno prenotati per 18 mesi dalla data della nuova domanda alla banca. Il rogito e la contestuale stipula del mutuo dovranno essere conclusi entro 18 mesi dalla data della nuova richiesta.

5.4 In caso di costruzione, recupero e acquisto in costruzione della prima casa di abitazione, cosa succede se trascorrono più di 18 mesi dalla data della domanda del richiedente alla banca di concessione del Mutuo Risparmio Casa senza che sia stato erogato il mutuo?

Se trascorrono più di 18 mesi dalla data della domanda da parte del richiedente alla banca di concessione del Mutuo Risparmio Casa senza che sia stato erogato il mutuo, la pratica in corso si conclude senza l'erogazione del mutuo. In tal caso la prenotazione dei fondi presso la struttura incaricata dalla Provincia decade. In questo caso non potrà più essere attivato un nuovo processo di richiesta per il medesimo investimento.

5.5 Rogito e stipula del Mutuo Risparmio Casa devono essere sempre contestuali?

Il rogito presso il notaio (o l'assegnazione dell'alloggio per le cooperative) deve essere sempre contestuale alla stipula del Mutuo Risparmio Casa. Unica eccezione riguarda l'acquisto dell'alloggio all'asta.

5.6 È possibile stipulare più di un Mutuo Risparmio Casa?

Ogni cittadino in possesso dei necessari requisiti può accedere solamente ad un Mutuo Risparmio Casa.

5.7 E' possibile stipulare un Mutuo Risparmio Casa cointestato?

E' possibile stipulare un Mutuo Risparmio Casa cointestato solamente se i richiedenti:

- sono coniugati o conviventi di fatto ai sensi del modello Risparmio Casa (vedi specifica FAQ);
- entrambi hanno i requisiti per accedere al Mutuo Risparmio Casa;
- entrambi sono comproprietari dell'immobile.

Nel caso di richiedenti coniugati o conviventi di fatto in cui solo uno dei due abbia i requisiti, solo quest'ultimo può accedere al Mutuo Risparmio Casa. Il coniuge/convivente di fatto privo dei requisiti, ma che sia/divenga proprietario di quota dell'immobile potrà eventualmente intervenire nel contratto quale terzo datore di ipoteca.

Nel caso di richiedenti coniugati o conviventi di fatto di cui solo uno è/diventa proprietario dell'immobile, solo quest'ultimo può accedere al Mutuo Risparmio Casa, chiaramente in presenza di tutti gli altri requisiti.

5.8 Può essere concesso un Mutuo Risparmio Casa ad una persona che si trovi in una relazione affettiva ma non sia coniugata o convivente di fatto ai fini del modello Risparmio Casa e sia comproprietaria del bene?

Per una persona non coniugata e non convivente di fatto in base al modello Risparmio Casa, che sia solo comproprietaria del bene, non è possibile ottenere il Mutuo Risparmio Casa. Qualora questa persona fosse piena proprietaria del bene o lo acquisti e sia in possesso degli altri requisiti per la concessione del Mutuo Risparmio Casa, questo può essere concesso.

5.9 Se coniugi o conviventi di fatto intendono acquistare/costruire o risanare un alloggio in comproprietà ma vogliono stipulare due distinti contratti di Mutuo Risparmio Casa, qual è l'ammontare massimo che possono ricevere?

Il limite massimo ammissibile per i coniugi o conviventi di fatto che sono/diventano comproprietari della prima casa è di 300.000 euro anche se stipulano due distinti Mutui Risparmio Casa.

5.10 Entro quando devo spostare la mia residenza nella casa di abitazione che ho acquistato, costruito o su cui ho effettuato lavori di recupero con il Mutuo Risparmio Casa?

Il termine è di 18 mesi e decorre dal rogito di compravendita, dall'atto di assegnazione dell'immobile (nel caso di cooperativa edilizia) oppure dalla conclusione dei lavori (nel caso di acquisto in costruzione, recupero o nuova costruzione).

5.11 Una volta richiesto il Mutuo Risparmio Casa cosa succede con la mia posizione previdenziale complementare? Sono previsti particolari obblighi o vincoli?

Nel periodo intercorrente tra la data di richiesta di concessione del Mutuo Risparmio Casa e la data di stipula del mutuo stesso il richiedente non deve richiedere al fondo pensione alcun tipo di prestazione, anticipazione, riscatto o trasferimento, altrimenti il Mutuo Risparmio Casa non potrà più essere stipulato ed erogato.

Nei 18 mesi successivi alla stipula del Mutuo Risparmio Casa il richiedente si obbliga a non richiedere al fondo pensione:

- un'anticipazione per lo stesso scopo previsto per il Mutuo Risparmio Casa, ad es. anticipazione per acquisto prima casa a seguito di Mutuo Risparmio Casa finalizzato all'acquisto;

- un riscatto superiore al 50% della posizione previdenziale complementare maturata, ad eccezione del riscatto per i casi di invalidità permanente;
- il trasferimento ad un fondo pensione non aderente al modello Risparmio Casa.

Nel caso in cui tale impegno non venga rispettato la banca deve provvedere alla risoluzione del contratto di Mutuo Risparmio Casa.

Gli aderenti che accedono alla rendita integrativa temporanea anticipata (RITA) o alle prestazioni pensionistiche complementari in forma di capitale o di rendita, non sono soggetti ad alcun vincolo, potendo chiedere le predette prestazioni anche nei 18 mesi successivi alla stipula del Mutuo Risparmio Casa.

5.12 Cosa succede in caso di separazione o divorzio quando il Mutuo Risparmio Casa è cointestato con il coniuge?

Il Mutuo Risparmio Casa potrà essere accollato ad uno dei due coniugi in base a quanto stabilito dalla sentenza del giudice, ovvero in base alle volontà delle parti. Eventuali modifiche alla titolarità del Mutuo Risparmio Casa devono essere comunicate dalla banca convenzionata alla struttura incaricata dalla Provincia e Pensplan. Il coniuge "accollato" (ovvero quello liberato dall'obbligo di rimborso del mutuo) non potrà richiedere un nuovo Mutuo Risparmio Casa per un altro immobile, in quanto ne ha già beneficiato.

5.13 Se acquisto una nuova prima casa di abitazione posso mantenere il Mutuo Risparmio Casa stipulato per la precedente prima casa di abitazione?

In caso di vendita e successivo acquisto di una nuova prima casa di abitazione il Mutuo Risparmio Casa può essere mantenuto e la eventuale ipoteca prevista spostata sul nuovo immobile.

5.14 Il Mutuo Risparmio Casa è accollabile?

Il Mutuo Risparmio Casa non è accollabile eccetto la fattispecie di separazione tra coniugi con assunzione per intero del debito da parte di uno dei due, sia in caso di mutuo cointestato, che in caso di mutui intestati ai singoli.

5.15 Quanto tempo occorre alla banca per l'elaborazione della richiesta del Mutuo Risparmio Casa?

La banca convenzionata è obbligata entro 4 mesi dalla data di presentazione della domanda e dopo aver deliberato la concessione o meno del mutuo in seguito alla verifica dei requisiti del richiedente ed alla valutazione del merito creditizio dello stesso, ad effettuare la richiesta di prenotazione dei fondi alla struttura incaricata. In seguito alla conferma della sussistenza dei mezzi finanziari, la banca può richiedere l'erogazione del mutuo.