

FAQ

BEGÜNSTIGTES DARLEHEN – MUTUO AGEVOLATO

Beschluss der Landesregierung – Delibera della Giunta provinciale – n. 895/2025



Autonome Provinz Bozen
Provincia autonoma di Bolzano
Provincia autonoma de Bulsan
SÜDTIROL · ALTO ADIGE



INDICE

A) REQUISITI E OBBLIGHI DEI BENEFICIARI DEL MUTUO AGEVOLATO	2
B) RITIRO DELLA DOMANDA DI CONTRIBUTO E PRESENTAZIONE DI UNA NUOVA DOMANDA ..	4
C) LA DOMANDA DI MUTUO AGEVOLATO	5
D) PROGETTO OGGETTO DEL MUTUO E CUMULABILITÀ - CALCOLO DELL'IMPORTO TOTALE DEGLI INVESTIMENTI EFFETTUATI	6
E) VENDITA DELL'APPARTAMENTO E SUCCESSIONE LEGALE	8
F) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – IMPORTO DEL MUTUO	8
G) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – EROGAZIONE DEL MUTUO.....	13
H) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – COINTESTAZIONE	14
I) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – PREFINANZIAMENTO.....	15
J) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – SURROGA	16
K) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – MANCANZA O PERDITA DEI REQUISITI.....	17
L) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – ESTINZIONE ANTICIPATA	18
M) CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGEVOLATO – INTERESSI DI MORA	18
N) CONTRIBUTO PROVINCIALE	19
O) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA FINANZIARIA	20
P) CONTRATO DI MUTUO	20



A) Requisiti e obblighi dei beneficiari del mutuo agevolato

❖ Quando si può o si deve richiedere il mutuo agevolato?

Il mutuo agevolato può essere richiesto solo in collegamento ad una domanda di contributo per l'edilizia agevolata (contributi di cui all'art. 4 dei criteri).

Sono possibili due momenti:

a. Dopo la concessione del contributo

- *Il mutuo deve essere richiesto presso una banca entro 6 mesi dalla data del decreto di concessione del contributo. Per i beneficiari delle agevolazioni di cui all'art. 52-bis, comma 1, lettere b) e c), tale termine è prorogato (fino al 31 maggio 2026) a 9 mesi.*

b. Durante la fase di istruttoria della domanda

- *Il mutuo può essere richiesto se è stata presentata la domanda per il contributo per l'edilizia agevolata e non è stata ancora presa alcuna decisione (approvazione o rigetto). In tal caso il mutuo viene concesso a condizione che il contributo venga successivamente approvato.*

❖ Il proprietario o usufruttuario di un maso chiuso può richiedere il mutuo agevolato per la ristrutturazione della propria abitazione. In tal caso il vincolo per residenti ai sensi dell'art. 39 LP 9/2018 viene iscritto sull'intero maso chiuso?

L'obbligo di iscrizione del vincolo per residenti riguarda esclusivamente l'unità abitativa oggetto dell'agevolazione.

❖ Gli obblighi attualmente espressamente collegati all'art. 57 (tra cui vincolo sociale di cui all'art. 62 della L.P. n. 13/1998, il vincolo per i residenti di cui all'art. 39 della L.P. n. 9/2018) saranno applicati alle nuove forme di contributo (contributi di cui all'articolo 90 della legge provinciale per gli alloggi ceduti in proprietà, contributi per la costruzione e il recupero di abitazioni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge provinciale 14 dicembre 1998, n. 11, e successive modifiche)?



Si applicano gli obblighi di vincolo previsti per le rispettive prestazioni. La richiesta del mutuo agevolato comporta l'obbligo di iscrivere il vincolo per i residenti ai sensi dell'art. 39 della legge provinciale 9/2018, qualora tale vincolo non sia già iscritto in forza di una previsione di legge.

❖ **Quali obblighi previsti dalla disciplina delle abitazioni rurali (DGP n. 26/2023, art. 16) possono portare alla revoca del contributo?**

Le cause specifiche di revoca derivano principalmente dalla normativa che disciplina le abitazioni rurali.

❖ **È possibile richiedere il mutuo agevolato anche in presenza di contributi ai sensi degli artt. 59 (Agevolazione integrativa in caso di costruzione, acquisto o ampliamento) o 61 (Acquisto e recupero di abitazione) della LP n. 13/1998?**

No. I criteri (delibera della Giunta provinciale n. 895/2025, art. 4) definiscono chiaramente il gruppo dei beneficiari, limitandolo ai destinatari o richiedenti dei seguenti contributi:

- *contributi per la costruzione, l'acquisto o il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario ai sensi dell'art. 57 LP n. 13/1998;*
- *contributi ai sensi dell'art. 90 LP n. 13/1998 per abitazioni cedute in proprietà;*
- *contributi per la costruzione e il recupero di abitazioni rurali ai sensi del Art. 4 co. 1 lettera c) della LP n. 11/1998.*

❖ **È possibile richiedere il mutuo agevolato più volte?**

I criteri non escludono espressamente la possibilità di presentare più richieste di mutuo. Tuttavia, va tenuto conto che:

- *ogni mutuo deve essere direttamente collegato ad una iniziativa ed alla richiesta/concessione di un contributo relativo alla stessa unità abitativa ai sensi dell'art. 4 dei criteri (vedi sopra), condizione che di fatto limita la possibilità di richiedere più volte un mutuo;*
- *la somma dei contributi e dei mutui non può superare il costo complessivo dell'investimento (art. 6, comma 2).*

a) Ritiro della domanda di contributo e presentazione di una nuova domanda

❖ Cosa succede se la domanda di contributo viene ritirata prima della sua approvazione?

Se la domanda di contributo sulla base della quale è stato concesso il mutuo a tasso agevolato non viene approvata, l'interessato perde il diritto al mutuo a tasso agevolato, indipendentemente dalla motivazione per la quale la domanda non viene approvata. Anche in caso di ritiro della domanda da parte della persona richiedente prima della concessione non spetta il mutuo agevolato.

Il mutuo agevolato può essere concesso solo in relazione alla presentazione di una domanda di contributo prevista dai criteri e alla sua seguente concessione. I criteri disciplinano inoltre le conseguenze nel caso in cui il contributo su cui si basa il mutuo non venga concesso.

❖ Caso pratico

Secondo i calcoli DURP 2023 e 2024, la persona non soddisfa ancora i requisiti per ottenere un contributo provinciali ai sensi dell'art. 57 LG n. 13/1998, ma presenta comunque la domanda. Il contratto di acquisto viene stipulato nel marzo 2026. Nel luglio 2026 ritira la domanda precedente e ne presenta una nuova con la DURP 2024 e 2025, con cui ora rientra. È possibile?

La delibera della giunta provinciale n. 895/2025 disciplina i requisiti e le procedure per la concessione e la richiesta del mutuo agevolato. Va precisato che un mutuo agevolato può essere concesso esclusivamente in concessione a una domanda di contributo e alla sua concessione effettiva o successiva ai sensi dei criteri. Il ritiro della precedente domanda e la presentazione di una nuova con DURP aggiornata sono possibili, purché siano rispettati tutti i requisiti previsti per l'accesso al contributo. In questo caso perde il diritto all'eventuale mutuo a tasso agevolato deliberato sulla base della prima domanda.

❖ Caso pratico

Una persona presenta domanda ai sensi dell'art. 57 LP 13/1998 e soddisfa i requisiti. Con la ricevuta di presentazione richiede anche il mutuo agevolato, che



viene successivamente stipulato. Entro un anno nasce un figlio e la persona ritira la domanda e ne presenta una nuova. Perde il diritto al mutuo agevolato?

Perde il diritto all' eventuale mutuo a tasso agevolato eventualmente concesso sulla base della prima domanda. Se una domanda viene ritirata e ripresentata, i requisiti di ammissibilità vengono rivalutati. La concessione del mutuo agevolato è subordinata alla concessione definitiva del contributo relativo alla domanda collegata alla richiesta di mutuo. I criteri disciplinano le conseguenze in caso di mancata concessione dell'agevolazione su cui si basa il mutuo.

b) La domanda di mutuo agevolato

- ❖ **Il portale online è attivo dal 1° febbraio 2026. I documenti caricati sulla piattaforma vengono verificati dal sistema? Attualmente le persone ricevono una semplice conferma via e-mail dell'invio della domanda di contributo provinciale. Questa e-mail di conferma è sufficiente per poter procedere con il mutuo agevolato?**

Il sistema verifica che per ciascun documento da allegare obbligatoriamente sia caricato in piattaforma un file pdf, ma non verifica il contenuto del file allegato. La correttezza dei documenti caricati viene verificata in fase di trattazione della domanda.

Per il mutuo agevolato è sufficiente come prova la conferma della presentazione della domanda generata dal sistema online.

La banca deve tuttavia:

- *verificare la completezza della documentazione prevista (decreto di concessione del contributo o conferma della presentazione della domanda di contributo e della dichiarazione sostitutiva);*
- *verificare la solvibilità (art. 5, comma 3).*

I criteri disciplinano le conseguenze in caso di mancata concessione del contributo su cui si basa il mutuo.

- ❖ **L'utente riceve una conferma dell'avvenuta presentazione della domanda qualora il prezzo di acquisto o le spese per la nuova costruzione dell'appartamento (IVA esclusa) superino i limiti massimi previsti dalla legge provinciale n. 13/1998?**



Sì, l'utente riceve in ogni caso una conferma di invio. I documenti e i requisiti vengono verificati al momento dell'trattazione della domanda. Per il momento non esiste quindi alcun controllo preventivo automatico da parte del sistema sul prezzo di acquisto, sulle spese ecc. L'utente carica ad esempio il contratto di acquisto in formato PDF, ma il sistema non verifica automaticamente le informazioni in esso contenute. Si sta lavorando all'implementazione di controlli automatizzati.

❖ **Le copie digitali delle dichiarazioni sostitutive devono essere trasmesse alla Provincia?**

Per l'anno di riferimento 2026, le dichiarazioni sostitutive relative a mutui agevolati erogati entro la data del 30 giugno 2026 devono essere trasmesse in forma cumulativa entro il 31 luglio 2026. Non è necessario inviare le richieste in originale, è sufficiente una copia delle stesse.

L'articolo 9, co. 3, dei criteri prevede in via generale che le banche comunichino alla Provincia entro il 31 gennaio di ogni anno un elenco dei mutui agevolati concessi che sono ancora attivi al 31 dicembre dell'anno precedente e che soddisfano i requisiti.

❖ **La trasmissione deve avvenire tramite PEC?**

L'accordo prevede che le comunicazioni tra la Provincia e le banche avvengano tramite PEC, a meno che non esista una piattaforma dedicata.

c) Progetto oggetto del mutuo e cumulabilità - Calcolo dell'importo totale degli investimenti effettuati

❖ **Quali oneri accessori possono essere inclusi nel totale degli investimenti effettuati?**

„L'acquisto, la costruzione o il recupero delle pertinenze sono finanziabili tramite mutuo agevolato solo se effettuati in concomitanza e in collegamento all'acquisto, alla costruzione o al recupero dell'alloggio” (art. 6 co. 2 – delibera n. 895/2025).

❖ **Nel calcolo dell'importo totale degli investimenti effettuati è possibile tenere conto dell'IVA o deve essere esclusa?**

La delibera provinciale non esclude la possibilità di includere l'IVA nel totale dei costi di investimento di cui tenere conto ai fini della determinazione della somma complessiva. Per i consumatori finali – e quindi per i privati cittadini richiedenti – l'IVA rappresenta a tutti gli effetti un costo non detraibile e, come tale, rilevante ai fini della determinazione della spesa complessiva.

❖ **Nel calcolo dell'importo totale degli investimenti effettuati è possibile tenere conto delle spese tecniche o queste devono essere escluse?**

“La somma dei contributi e degli importi dei mutui (...) non può superare l'importo totale degli investimenti effettuati per l'abitazione (...) e gli annessi direttamente collegati”. “I costi tecnici possono essere riconosciuti fino al limite massimo previsto dai criteri per la concessione di contributi per la costruzione, l'acquisto o il recupero di abitazioni per il fabbisogno abitativo primario di cui alla Delibera della Giunta provinciale 1014/2025” (cfr. art. 6, comma 2 - Delibera della Giunta provinciale 895/2025). Ai sensi dell'articolo 4, comma 5 della Delibera della Giunta provinciale 1014/2025, nel caso di nuova costruzione o recupero le spese tecniche vengono riconosciute fino ad un massimo del 10 per cento della spesa preventivata ed effettivamente sostenuta, IVA esclusa.

❖ **Mancato raggiungimento dei costi preventivati: caso concreto: ristrutturazione**

La persona richiede un mutuo risparmio casa, un mutuo agevolato e un contributo a fondo perduto ai sensi dell'art. 57. Cosa succede se i costi preventivati non vengono raggiunti? In questo caso, il mutuo agevolato può essere ridotto per rispettare i requisiti di cui all'art. 6, comma 2 (la somma dei contributi e dei mutui non può superare l'importo totale delle spese sostenute), oppure il contributo a fondo perduto viene ridotto di conseguenza, poiché è stato versato per ultimo??

L'articolo 6, co. 2, dei criteri stabilisce che «l'importo complessivo dei contributi e dei mutui non può superare l'importo totale delle spese effettivamente sostenute». Sono quindi determinanti i costi effettivamente documentati e riconosciuti, non quelli inizialmente preventivati.

Qualora, in fase di rendicontazione finale delle spese effettivamente sostenute, si riscontrino un superamento dell'importo totale, l'importo del mutuo concesso dovrà essere adeguato.



- ❖ **L'articolo 6, comma 2, della delibera della Giunta provinciale n. 895/2025 prevede quanto segue: “Per l'importo coperto dal mutuo agevolato non possono essere richiesti ulteriori contributi provinciali”. Chi e come controlla il rispetto di tale disposizione?**

Il richiedente è responsabile del rispetto dei criteri e delle dichiarazioni rese. L'attività di controllo relativa ad ulteriori contributi spetta alla Provincia.

d) Vendita dell'appartamento e successione legale

- ❖ **Esistono meccanismi per trasferire i contributi per gli alloggi agricoli ad altri tipi di alloggi?**

Si rimanda alla disciplina contenuta nei criteri di concessione dei relativi contributi.

- ❖ **È possibile cedere l'immobile con un atto giuridico tra vivi, ovvero proseguire il mutuo agevolato? I criteri relative agli edifici agricoli prevedono quanto segue: "La concessione del contributo obbliga i beneficiari a utilizzare il progetto finanziato per le esigenze abitative principali proprie e della propria famiglia per un periodo di dieci anni a partire dal pagamento finale del contributo. Se durante questi dieci anni l'azienda agricola viene ceduta, tale obbligo si considera rispettato anche se il progetto finanziato viene utilizzato come abitazione principale dal cessionario dell'azienda agricola".**

Si rimanda alla disciplina contenuta nei criteri di concessione dei relativi contributi.

e) Caratteristiche del mutuo agevolato – Importo del mutuo

- ❖ **Come viene calcolato l'importo del mutuo agevolato?**

Ai sensi dell'articolo 6 della delibera della Giunta provinciale n. 895/2025, la somma di tutti i contributi concessi, dei mutui già utilizzati e del mutuo agevolato richiesto non può superare l'importo totale degli investimenti effettuati.



L'articolo 13 della delibera della Giunta Provinciale n. 508/2025 stabilisce quanto segue per il mutuo di risparmio casa:

- *Persona singola: 30.000 - 150.000 €*
- *Coppia sposata o conviventi di fatto: 30.000 -250.000 €*

L'art. 8 del BLR n. 895/2025 prevede invece gli importi minimi e massimi dei prestiti agevolati:

- *Persona singola: 50.000 - 250.000 €*
- *Coppia sposata o conviventi di fatto: 50.000 - 350.000 € (a condizione che tali persone siano comproprietarie dell'immobile)*

Il cumulo con un eventuale mutuo di risparmio casa per lo stesso acquisto, la stessa costruzione o la stessa misura di recupero è possibile fino al raggiungimento dei limiti massimi di cui al comma 1 e tenendo conto dell'articolo 6, comma 2. Per il calcolo dei limiti massimi si utilizza l'importo originariamente approvato ed erogato del mutuo di risparmio casa.

❖ **Caso pratico: Calcolo dell'importo del mutuo**

Prezzo di acquisto: 450.000 € - Contributo provinciale: 50.000 € - mutuo Risparmio casa: 170.000 €

A quanto ammonta il mutuo agevolato (in caso di comproprietà) a cui ha diritto la persona?

Ai sensi dell'articolo 6 della delibera della Giunta Provinciale n. 895/2025, la somma di tutti i contributi concessi, dei mutui già utilizzati e del mutuo agevolato richiesto non può superare l'importo totale degli investimenti effettuati. Nel caso in esame, l'importo non può superare i 450.000 euro. In linea di principio, per l'importo totale dei mutui si applicano i limiti sopra indicati (vedi risposta precedente). Tenendo conto delle informazioni da voi fornite (vedi calcolo nella tabella):



Importo complessivo investimento		Importo	450.000,00	
Landesbeitrag		Importo	50.000,00	
Mutuo risparmio casa (RISP)	Singolo	Utilizzato	150.000,00	Massimale Art. 13 DGP 508/2025
	Coppia		170.000,00	Singolo
			250.000,00	Coppia
mutuo agevolato (MA)	Singolo	può essere utilizzato	250.000,00	Massimale (incl. Mutuo risp. casa) Art. 8 DGP 895/2025
	Coppia		180.000,00	Singolo
			350.000,00	Coppia
Controllo superamento investimento			50.000,00	

La persona può richiedere alla banca un mutuo agevolato per un importo massimo di 180.000 €.

❖ **Caso pratico Calcolo dell'importo del mutuo**

Prezzo di acquisto: 340.000 € - Contributo provinciale: 50.000 € - mutuo risparmio casa: 170.000 €

A quanto ammonta il mutuo agevolato (in caso di comproprietà) a cui ha diritto la persona?

Tenendo conto delle informazioni fornite – vedi calcolo nella tabella:

Importo complessivo investimento		Importo	340.000,00	
Landesbeitrag		Importo	50.000,00	
Mutuo risparmio casa (RISP)	Singolo	Utilizzato	150.000,00	Massimale Art. 13 DGP 508/2025
	Coppia		170.000,00	Singolo
			250.000,00	Coppia
mutuo agevolato (MA)	Singolo	può essere utilizzato	250.000,00	Massimale (incl. Mutuo risp. casa) Art. 8 DGP 895/2025
	Coppia		120.000,00	Singolo
			350.000,00	Coppia
Controllo superamento investimento			0,00	



La persona può richiedere alla banca un mutuo agevolato per un importo massimo di 120.000 €.

❖ **Come si calcola il costo totale del mutuo agevolato nell'esempio seguente?**

Punto di partenza:

Due fratelli sono proprietari per metà ciascuno di un immobile. L'immobile ha un valore di mercato di 550.000 euro. Ora il figlio di uno dei due fratelli desidera acquistare l'immobile. Quest'ultimo è sposato e ha a sua volta due figli. Lo zio (non parente in linea diretta) chiede un prezzo di acquisto di 200.000 euro. Il padre (parente in linea diretta) gli dona una parte e chiede 100.000 euro per la parte restante. La famiglia ha diritto a un contributo provinciale (68.000 euro) per l'acquisto della quota dello zio e quindi anche a un mutuo agevolato. In questo caso, il costo totale è pari a 200.000 euro??

Ai sensi dei criteri per i contributi di edilizia abitativa agevolata, l'acquisto di un appartamento da parenti o affini di primo grado non è ammissibile al contributo. Pertanto, la spesa o l'importo corrisposto al padre non può essere considerato ai fini del calcolo. Qualora i parenti o affini di primo grado siano proprietari solo di una quota dell'abitazione, il contributo spetta in misura proporzionale alla quota degli altri proprietari. Pertanto, nel caso descritto, spetta un contributo pari a 34.000 euro (68.000 euro per 50% pari alla quota acquistata dallo zio).

❖ **Come può la banca calcolare l'importo corretto del mutuo agevolato se il contributo provinciale non è ancora stato concesso/erogato (in questo caso la persona ha presentato domanda per ottenere un contributo provinciale)?**

La Provincia comunicherà alla banca, su richiesta, l'importo esatto del contributo? Oppure verrà trasmessa solo una stima dell'importo??

L'articolo 6, co. 2, dei criteri stabilisce che «l'importo complessivo dei contributi e dei mutui non può superare l'importo totale delle spese effettivamente sostenute». Qualora, al momento della concessione definitiva del contributo, si riscontri un superamento dell'importo totale, l'importo del mutuo concesso dovrà essere adeguato.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della Deliberazione di Giunta Provinciale 895/2025 la Provincia mette a disposizione delle banche l'informazione sull'avvenuta richiesta del contributo tramite la ricevuta di consegna in possesso della persona richiedente e l'informazione sull'avvenuta concessione del contributo, disponibile nella sezione

“Amministrazione trasparente” del sito web della Provincia Autonoma di Bolzano al seguente link <https://amministrazione-trasparente.provincia.bz.it/it/atti-di-concessione>.

- ❖ **In base a quale importo stimato la banca deve verificare che non venga superato il totale degli investimenti effettuati, il contributo provinciale previsto (il cui importo sarà noto solo con il decreto di concessione) e gli importi dei prestiti?**

Caso partico:

Il prezzo di acquisto dell'appartamento è pari a 380.000 euro; la richiesta di mutuo agevolato è pari a 350.000 euro; secondo l'attuale simulazione, i richiedenti ricevono un contributo provinciale per l'acquisto della prima casa pari a 41.600 euro.

L'importo massimo del mutuo agevolato è pari a 338.400 euro (380.000 euro meno 41.600 euro) oppure nel costo totale dell'investimento possono essere inclusi anche i costi aggiuntivi (ad es. spese notarili, spese di mediazione immobiliare, ecc.)? In caso affermativo, quali costi aggiuntivi possono essere considerati?

I criteri per la concessione di mutui agevolati disciplinano i costi ammissibili. Ai fini del calcolo dell'importo massimo del mutuo agevolato è possibile includere l'IVA, dato che è direttamente collegata ai costi ammessi e non è detraibile per le persone fisiche richiedenti. Non possono invece essere considerati costi aggiuntivi come quelli fatturati dal notaio o le commissioni dell'agente immobiliare, né le spese per prestazioni proprie nonché le spese per mobili, altri arredi e similari (art. 6 comma 2 della delibera della Giunta provinciale 895/2025).

- ❖ **Mutuo agevolato e mutuo Risparmio casa**

Caso pratico: nel 2026 la persona ha ricevuto 350.000 € come mutuo agevolato e contributo provinciale per l'acquisto dell'appartamento. Non soddisfa i requisiti per il mutuo risparmio casa. Nel 2029 la persona desidera ristrutturare l'appartamento e richiede un mutuo risparmio casa, poiché ora soddisfa i requisiti. La persona ha diritto a un mutuo risparmio casa?

Sì. La persona avrà diritto a un mutuo Risparmio casa nel 2029, a condizione che al momento della richiesta soddisfi tutti i requisiti del modello di Risparmio casa. Dalle informazioni fornite si ricava che si tratta di due progetti distinti.

Il contributo del 2026 per l'acquisto (1° progetto) non preclude il contributo per la ristrutturazione (2° progetto).



Nei criteri sul mutuo Risparmio casa (delibera Giunta provinciale n. 508/2025) non è prevista alcuna esclusione per le persone che hanno già ricevuto contributo per un progetto precedente. L'unica restrizione rilevante è la seguente (art. 3 comma 3 delibera 508/2025): “Il mutuo risparmio casa viene concesso una sola volta per persona”.

- ❖ **In caso di concessione di un secondo mutuo agevolato, concesso in seguito a una nuova concessione di contributi ai sensi dell'art. 57 della L.G. n. 13/1998, gli importi massimi vengono ridotti dell'importo del mutuo già concesso in precedenza?**

Qualora si tratti di un'iniziativa nuova e separata no, la legge provinciale prevede però solo situazioni particolari molto limitate che consentono di richiedere nuovamente un contributo.

f) Caratteristiche del mutuo agevolato – Erogazione del mutuo

- ❖ **È possibile il pagamento di un „mutuo fondiario“?**

Ai sensi dell'art. 8 DGP n. 895/2025, il mutuo agevolato è concesso esclusivamente sotto forma di mutuo ipotecario. Il “mutuo fondiario” ai sensi dell'art. 38 del Testo Unico Bancario (TUB) costituisce una forma di mutuo ipotecario a medio-lungo termine. Pertanto, è ammesso purché siano pienamente rispettati i criteri della DGP n. 895/2025 (importo, durata, destinazione).

- ❖ **Sono possibili pagamenti parziali per il mutuo agevolato? Quanto può durare il periodo di preammortamento??**

Le condizioni per i pagamenti rateali e/o gli ammortamenti anticipati sono definite dalla banca.

Il contributo provinciale è concesso ai sensi dell'art. 9, comma 3, della delibera n. 895/2025 in relazione al saldo del prestito al 31 dicembre dell'anno precedente ed è erogato di conseguenza. Il comma 5 definisce inoltre che “il contributo spetta per un numero di anni non superiore alla metà della durata del mutuo agevolato e comunque non superiore a 10 anni...”.

❖ **Nella durata massima è compreso il periodo di preammortamento?**

Si, qualora vi sia una fase di preammortamento questa è parte del periodo di durata del mutuo. Ai sensi dell'articolo 9 comma 2 dei criteri «il contributo viene versato al mutuatario annualmente in via posticipata, dopo l'inizio del periodo di rimborso...».

g) Caratteristiche del mutuo agevolato – cointestazione

❖ **In quali casi è consentito che il mutuo agevolato sia contratto congiuntamente da più richiedenti?**

In particolare:

- **quali requisiti soggettivi devono soddisfare i co-mutuatari?**
- **se è necessario che tutti i co-mutuatari siano beneficiari (o richiedenti) dei contributi previsti (art. 57 o art. 90 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998);**
- **se la cointestazione è ammessa anche nel caso in cui solo uno dei richiedenti sia beneficiario dei contributi previsti (art. 57 o art. 90 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998).**

La cointestazione del mutuo agevolato è ammessa nei limiti e alle condizioni di cui all'articolo 8 dei criteri approvati con delibera 895/2025. In particolare, si applica quanto segue:

La cointestazione da parte di più persone è ammessa se queste sono comproprietarie dell'immobile oggetto dell'intervento e soddisfano i requisiti soggettivi per l'accesso ai contributi previsti (art. 57 o art. 90 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998).

La cointestazione è rilevante ai fini dell'innalzamento del limite massimo (fino a 350.000 euro), ma non costituisce un'eccezione al principio secondo cui il mutuo agevolato è complementare e funzionale alla concessione del contributo.

Pertanto, tutti i cointestatori devono essere beneficiari o co-richiedenti del contributo; la cointestazione del mutuo a favore di persone che non hanno diritto al contributo non è conforme dei criteri.

La dichiarazione sostitutiva deve essere firmata solo dal mutuatario.



- ❖ **È ammissibile che il mutuo agevolato sia intestato a un solo richiedente, nonostante questi possa accedere al limite familiare di 350.000 euro in quanto sua moglie è comproprietaria? Oppure il mutuo agevolato deve essere intestato a entrambi?**

I criteri prevedono la comproprietà dell'immobile per l'importo del mutuo aumentato, non un mutuo congiunto obbligatorio.

La dichiarazione sostitutiva deve essere firmata solo dal mutuatario.

- ❖ **Diversa intestazione dei mutui tra il mutuo di risparmio casa e il mutuo agevolato. Tenendo conto che il mutuo di risparmio casa e il mutuo agevolato prevedono requisiti diversi, ci si chiede se sia ammessa una diversa intestazione dei due mutui, ad esempio:**
 - **mutuo di risparmio casa intestato a una sola persona;**
 - **mutuo agevolato intestato a più persone congiuntamente.**

In caso affermativo, quali requisiti devono essere rispettati in termini di cumulo/cumulabilità e verifica dei requisiti?

È consentita una diversa intestazione dei due mutui, a condizione che:

- *siano soddisfatti i requisiti soggettivi delle singole misure;*
- *il cumulo sia verificato tenendo conto della misura nel suo complesso;*
- *il mutuo agevolato sia concesso esclusivamente a persone che hanno diritto al contributo provinciale.*

h) Caratteristiche del mutuo agevolato – Prefinanziamento

- ❖ **Prefinanziamento: scopo e modalità di utilizzo. Tenendo conto che l'articolo 8, co. 8, prevede il prefinanziamento, si chiede di chiarire:**
 - **se il prefinanziamento debba essere deciso contemporaneamente al mutuo agevolato o se possa essere concesso anche in un momento successivo;**

- se esso possa essere utilizzato esclusivamente per il pagamento di acconti relativi alla misura beneficiaria (ad esempio caparra o pagamenti in base allo stato di avanzamento dei lavori);
- se sia escluso qualsiasi utilizzo del prefinanziamento per il ripristino della liquidità.

Il prefinanziamento:

- può essere deciso sia contemporaneamente che successivamente al mutuo agevolato;
- deve essere utilizzato in modo diretto e documentabile per l'intervento sovvenzionato (acconti, stati di avanzamento, spese strettamente imputabili all'intervento).
- non può essere utilizzato al solo scopo di ripristinare la liquidità o per scopi che non hanno nulla a che vedere con l'investimento ammissibile.

- ❖ **Rimborso del prefinanziamento dei contributi provinciali previsti (art. 57 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998) mediante il mutuo agevolato.**

È possibile ottenere il prefinanziamento (sotto forma di fido in conto corrente) dei contributi provinciali previsti (art. 57 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998) tramite il mutuo agevolato per lo stesso acquisto, la stessa costruzione o lo stesso intervento di recupero?

Quando si tratta del prefinanziamento dei contributi ai sensi degli art. 57 della L.P. n. 13/1998 o 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998), questo è sostanzialmente coperto dal versamento definitivo del contributo corrispondente. In tal senso, l'utilizzo del mutuo agevolato per coprire un importo già coperto dal versamento del contributo provinciale non è di per sé necessario né conforme allo scopo della agevolazione.

i) Caratteristiche del mutuo agevolato – surroga

- ❖ **Cosa succede al contributo di cui all'articolo 9 del DGP n. 895/2025 in caso di trasferimento (surroga) di un mutuo agevolato ad un'altra banca entro i primi 10 anni o durante il periodo di erogazione del contributo?**

L'articolo 4, paragrafo 8, del DGP n. 895/2025 prevede quanto segue:

“I contributi di cui all'articolo 9 spettano esclusivamente in relazione al contratto di mutuo per il quale era stata originariamente richiesta l'agevolazione di cui all'articolo 5. In caso di risoluzione o modifica del contratto non spettano ulteriori contributi”.

Qualsiasi cambiamento del contratto originario comporta la perdita del diritto al contributo provinciale. I criteri si riferiscono espressamente al contratto di mutuo per il quale era stato originariamente richiesto il contributo, ovvero al contratto di mutuo direttamente correlato al contributo per l'edilizia agevolata richiesto e concesso. La surroga di un mutuo agevolato ad un'altra banca - anche a una delle banche convenzionate - è un cambiamento e come tale comporta la perdita del diritto al contributo provinciale.

j) Caratteristiche del mutuo agevolato – mancanza o perdita dei requisiti

- ❖ **Mancato riconoscimento dei contributi previsti (art. 57 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998) dopo la conclusione del mutuo agevolato:**

Se il mutuo agevolato è già stato erogato e successivamente il contributo (art. 57 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998) non viene concesso, il mutuo agevolato può essere portato avanti alle condizioni di mercato previste dal contratto?

È consentito prevedere nel contratto di mutuo un tasso di mercato sostitutivo specifico, da applicare a partire dalla data della comunicazione formale da parte della Provincia della perdita o del rifiuto del contributo??

Vedi articolo 4 comma 1 dei criteri (Delibera della Giunta provinciale n. 895/2025).

- ❖ **Come fa la banca a sapere, dopo 10 anni o alla scadenza del contributo provinciale, che la persona non soddisfa più i requisiti (mancanza o perdita dei requisiti)?**

Al momento la situazione non può ancora verificarsi concretamente. Sarà gestita nell'ambito dell'articolo 9 comma 4 dei criteri.



Per completezza, si precisa che ai sensi dell'articolo 4 della delibera n. 895/2025, la «revoca o la rinuncia ai contributi (art. 57 o art. 90 della L.P. n. 13/1998 o art. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998) la richiesta di cancellazione del vincolo sociale o del vincolo per i residenti ... comportano l'obbligo di rimborso anticipato del mutuo agevolato entro 30 giorni dalla revoca, dalla rinuncia o dalla richiesta».

Il comma 5 disciplina, inoltre, il mantenimento degli effetti prodotti e dei contributi versati fino alla rinuncia o alla richiesta di cancellazione.

Se invece il contributo viene revocato, ai sensi del comma 6 i contributi versati devono essere rimborsati maggiorati degli interessi legali a partire dalla data della liquidazione.

k) Caratteristiche del mutuo agevolato – estinzione anticipata

- ❖ **Cosa succede al contributo di cui all'art. 9 del DGP n. 895/2025 se il beneficiario estingue anticipatamente il mutuo agevolato (estinzione parziale o totale dell'importo del mutuo)?**

Il contributo provinciale si riferisce all'importo del mutuo residuo alla fine dell'anno, purché siano soddisfatte le condizioni previste dei criteri.

l) Caratteristiche del mutuo agevolato – interessi di mora

- ❖ **L'articolo 8 del DGP n. 895/2025 elenca le condizioni economiche previste per i mutui agevolati. Mancano gli interessi di mora (a differenza dei criteri per il mutuo di risparmio casa). Quali interessi di mora possono essere applicati al mutuo agevolato?**

La delibera della Giunta provinciale n. 895/2025 non prevede alcuna disposizione specifica al riguardo. La regolamentazione avviene nell'ambito del contratto di mutuo.

m) Contributo Provinciale

- ❖ **Tipo di contributo provinciale e trattamento fiscale: il contributo provinciale annuale ai sensi dell'art. 9 DGP n. 895/2025, sebbene sia collegato al mutuo, è da intendersi come contributo in fondo perduto o sovvenzione all'investimento e non come contributo in interessi?**

L'articolo 9 comma 1 della DGP n. 895/2025 prevede quanto segue: «Il contributo provinciale è concesso ai mutuatari che soddisfano i requisiti previsti come contributo a fondo perduto e come contributo in conto investimento, a integrazione dei contributi una tantum di cui agli art. 57 della L.P. n. 13/1998 o 4 comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998 e con lo scopo di consentire la realizzazione del progetto di acquisto, costruzione o recupero dell'abitazione oggetto della domanda di contributo ai sensi del suddetto articolo.»

In caso di rate arretrate, viene comunque versato il contributo annuale degli interessi? In caso affermativo, il capitale residuo dovrebbe rimanere nella classe superiore a causa delle rate arretrate, quindi verrà versato il contributo di capitale corrispondentemente più elevato (ad esempio, il capitale residuo rimane nella classe > 250.000 € a causa delle rate arretrate - contributo 3.200 € invece di 2.800 €)?

Il contributo provinciale di cui all'articolo 9 della delibera 895/2025 è concesso in relazione al saldo del mutuo al 31 dicembre dell'anno precedente e versato di conseguenza. In caso di mancato pagamento delle rate la banca deve avviare le misure previste dal contratto di mutuo.

- ❖ **È possibile ottenere una dilazione delle rate del mutuo agevolato? Se sì, quali sono le conseguenze sul contributo annuale della Provincia?**

Il contributo provinciale di cui all'articolo 9 della delibera 895/2025 è concesso in relazione al saldo del prestito al 31 dicembre dell'anno precedente ed è erogato di conseguenza.

- ❖ **Calcolo del contributo provinciale – Esempio pratico**

Esempio di mutuo agevolato con erogazione in base allo stato di avanzamento dei lavori (SAL) su 24 mesi con stipula del contratto nel 2026. Per il calcolo del contributo si applica il caso 1 o il caso 2?

MUTUO FONDIARIO	DESCRIZIONE	ADEMPIMENTI BANCA	CASA 1		CASA 2	
			CONTRIBUTO PAB	CONTRIBUTO PAB	CONTRIBUTO PAB	CONTRIBUTO PAB
PERIODO DI DISPONIBILITA' (addebito solo interessi)	Il 10/06/2026 viene stipulato un mutuo ventennale di nominali 250.000 euro, a stato avanzamento lavori (S.A.L) per un periodo di ulteriori 24 mesi, con prima erogazione di 45.000 euro, scadenza ultima al 10/06/2048 (22 anni totali)	ATTO NOTARILE INIZIALE stipula e iscriz. ipoteca				
	al 31/12/2026 il deb. residuo è pari a 45.000 euro		NON PREVISTO		700 EURO	
	il 15/03/2027 avviene la seconda erogazione per 30.000 euro;					
	il 20/09/2027 avviene la terza erogazione per 25.000 euro;					
	al 31/12/2027 il deb. residuo è pari a 100.000 euro			NON PREVISTO		1200 EURO
PERIODO DI RIMBORSO (addebito quota cap. + interessi)	il 28/02/2028 avviene la quarta erogazione di 80.000 euro;					
	il 10/06/2028 avviene la quinta ed ultima erogazione di 70.000 euro;	ATTO NOTARILE DI RICOGNIZIONE FINALE				
	il 10/07/2028 PRIMA RATA IN AMMORTAMENTO					
	il 10/08/2028 SECONDA RATA IN AMMORTAMENTO					
	Etc. etc.					
	al 31/12/2028 il deb. residuo è pari a 246.000 euro		2800 EURO per il 2028 + ulteriori contributi annuali fino al 31/12/2037		2800 EURO per il 2028 + ulteriori contributi annuali fino al 31/12/2035	

Ai sensi dell'articolo 9 comma 2 dei criteri “il contributo viene versato al mutuatario annualmente in via posticipata, dopo l'inizio della fase di rimborso...”. Trova quindi applicazione il caso 1. Cfr. anche sezione Caratteristiche del mutuo agevolato – Erogazione del mutuo.

n) Clausola di salvaguardia finanziaria

- ❖ **Come si procede nel caso in cui i mezzi finanziari non siano sufficienti per il pagamento dei contributi annuali in capitale?**

Tali clausole sono previste in tutti i criteri di contributi per motivi finanziari, ma finora non hanno trovato applicazione pratica nel settore dell'edilizia abitativa. Qualora si verificasse l'ipotesi, per quanto molto improbabile, di un'insufficienza dei fondi, l'ulteriore procedura da seguire dovrà essere decisa dagli organi competenti nel rispetto del quadro giuridico e finanziario.

o) Contratto di mutuo

- ❖ **Il contratto per il mutuo agevolato può essere firmato in Austria??**

Nella misura in cui siano rispettati i criteri e le condizioni di finanziamento pertinenti, non sussistono ostacoli giuridici alla firma del contratto per il mutuo agevolato in Austria o presso un notaio con sede in Austria.



❖ **Quali verifiche deve effettuare la banca per accertare che il richiedente soddisfi i requisiti di cui all'art. 4 DGP n. 895/2025?**

- L'art. 13, comma 1, DGP n. 895/2025 prevede quanto segue: “La banca concede il mutuo agevolato dopo aver verificato i requisiti del richiedente e le condizioni di finanziabilità dell'investimento”;
- La banca dispone della dichiarazione sostitutiva firmata per il mutuo agevolato, nella quale il dichiarante conferma di soddisfare, al momento della presentazione della domanda in oggetto, i requisiti di cui all'art. 4 DGP n. 895/2025;

L'art. 9, comma 4, DGP n. 895/2025 prevede quanto segue: “In relazione agli elenchi trasmessi, la Provincia comunica alle banche, di norma entro due mesi dalla scadenza di cui al comma 3, le conferme di concessione del contributo, nonché i mutui per i quali i contributi di cui agli art. 57 o 90 della L.P. n. 13/1998 o. 4, comma 1, lett. c) della L.P. n. 11/1998 non sono stati approvati o per i quali non sussistono i requisiti per l'erogazione del contributo”.

La banca assume i compiti previsti dei criteri.