**INFORMATIVA PER ACQUIRENTI DI ALLOGGI**

***Per Progetti in cui***

***le restrizioni in materia di accessibilità economica sopravvivono al pignoramento***

Lei (l'Acquirente) ha manifestato un interesse per, o è in procinto di acquistare, un alloggio situato a/in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts (il “Comune”) a un prezzo inferiore al valore equo di mercato dell’immobile. L’alloggio è stato costruito nell'ambito di un programma di sovvenzione statale che richiede che l’immobile sia venduto a un acquirente che soddisfa determinati requisiti di reddito, patrimonio e, in alcuni casi, limiti di età (un “Acquirente idoneo”)

In cambio della possibilità di acquistare l’alloggio a un prezzo pari o inferiore al suo valore equo di mercato, Lei deve accettare determinate limitazioni di utilizzo e trasferimento. In qualità di Proprietario di un'unità abitativa a prezzo accessibile, Lei deve essere consapevole del fatto che ci sono tre (3) documenti legali che sono stati, o saranno, registrati sulla Sua unità per garantire che la stessa rimanga economicamente accessibile in perpetuo. Tali documenti sono:

1. L’***Accordo di regolamentazione***.
* L'Accordo di regolamentazione è un accordo tra il costruttore che ha costruito il Suo alloggio e MassHousing. L'Accordo di regolamentazione stabilisce, tra le altre cose, i requisiti di accessibilità economica per il Suo alloggio.
1. L’***Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili*** (noto anche come “Accordo restrittivo” o “Addendum all’Atto di cessione” o “Addendum all’Atto di cessione di alloggio a prezzi accessibili”).

* L’Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili è allegato all'atto di proprietà del Suo immobile e stabilisce le restrizioni e i requisiti di accessibilità economica che Lei deve rispettare per garantire che l'unità rimanga accessibile in perpetuo.
1. L’***Ipoteca relativa all’Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili***, in cui Masshousing è il Creditore ipotecario.
* Si tratta di una garanzia ipotecaria non finanziaria tra il Proprietario dell'alloggio e MassHousing. È importante rilevare che l’**lpoteca di Masshousing non significa che Lei ha contratto un prestito nei confronti di o deve denaro a MassHousing.**  Piuttosto, questo vincolo ipotecario rafforza i termini delle Restrizioni relative all’accessibilità economica ed è stato istituito come un meccanismo deliberato per avvisare gli istituti finanziari, come banche o finanziatori, del valore dell'unità abitativa nell'ambito del programma di sovvenzioni statali.

Questi documenti, collettivamente, autorizzano il suo Agente di monitoraggio e Masshousing a far rispettare i Requisiti di accessibilità economica e garantire che vengano rispettati i requisiti di conformità annuali come previsto nell'Accordo di regolamentazione.

Tali restrizioni sono descritte in dettaglio nell’Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili che sarà allegato all'atto di proprietà del Suo alloggio.

La presente Informativa per acquirenti di alloggi riassume le restrizioni e i requisiti imposti dall’Accordo restrittivo. **LEI DEVE LEGGERE L’ACCORDO RESTRITTIVO PER ALLOGGI A PREZZI ACCESSIBILI NELLA SUA INTEREZZA PERCHÉ LE IMPONE OBBLIGHI LEGALI**.

In aggiunta alle restrizioni imposte dall'Accordo restrittivo, potrebbero esserci altre Linee guida e regolamenti che stabiliscono ulteriori requisiti o restrizioni relativi al Suo alloggio. MassHousing fornisce anche informazioni per aiutare i proprietari di alloggi a comprendere le restrizioni del programma di sovvenzioni statali.

**I. Residenza principale – Occupata dal Proprietario**

Lei deve occupare e utilizzare l’alloggio esclusivamente come Sua residenza principale durante il periodo in cui è di Sua proprietà, ad eccezione di quanto indicato di seguito.

**II. Consensi richiesti all'Agente di monitoraggio**

Lei deve ottenere il previo consenso scritto di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (l'“Agente di monitoraggio”) prima di realizzare **una qualsiasi** delle seguenti operazioni:

1. Affittare o locare il Suo alloggio
	* Il Suo Agente di monitoraggio può concedere il permesso di affittare il Suo immobile su base temporanea e per periodi non superiori a un (1) anno, ma Lei deve contattarlo prima di affittare o locare il Suo immobile.
2. Rifinanziare il Suo mutuo o ottenere un secondo prestito ipotecario
	* Deve contattare il Suo Agente di monitoraggio, che esaminerà la Sua richiesta **prima di poter** **sottoscrivere un nuovo prestito ipotecario.**

**Importante:** la Sua nuova ipoteca di primo o secondo grado deve avere le seguenti caratteristiche:

* ipoteca a tasso fisso, interamente ammortizzabile
* nessuna penalità di pagamento anticipato o rimborso attraverso rate non vincolate a date fisse
* tasso di interesse di mercato equo - non superiore di oltre il 2% rispetto al tasso prevalente al momento
* importo del prestito non superiore al 97% del Prezzo massimo di rivendita corrente
* ipoteca di secondo grado: gli importi complessivi di tutte le ipoteche non possono superare il 97% del Prezzo massimo di rivendita

NON SONO CONSENTITE LINEE DI CREDITO HOME EQUITY (HELOCS)

1. Apportare migliorie al Suo alloggio
	* Le Ristrutturazioni devono essere “interventi di manutenzione necessari, non coperti da un’associazione di condomini o proprietari di case che, laddove non fossero eseguiti, comprometterebbero l'integrità strutturale della proprietà. In altre parole, solo le ristrutturazioni e gli interventi di manutenzione necessari possono essere presi in considerazione per il prezzo di vendita futuro. Le Ristrutturazioni possono essere aggiunte al prezzo di rivendita, se approvate in anticipo.
	* Se Lei sta considerando di apportare migliorie al Suo alloggio, deve contattare il proprio Agente di monitoraggio.
	* Di seguito è riportata una tabella non esaustiva di migliorie suddivise tra quelle che **si** qualificano come Ristrutturazioni e quelle che **non** si qualificano come tali.

|  |  |
| --- | --- |
| SI QUALIFICANO COME RISTRUTTURAZIONI | NON SI QUALIFICANO COME RISTRUTTURAZIONI  |
|  |  |
| Nuovo tetto | Installazione di aria condizionata centralizzata |
| Sostituzione di finestre per usura | Pavimenti esterni |
| Sostituzione di rivestimenti a causa di danni, usura | Ampliamenti |
| Pittura esterna per deterioramento | Rifinitura di spazi non finiti |
| Sostituzione di impianto di riscaldamento o idraulico | Garage |
| Carenze strutturali come danni da termite o altri parassiti, danni causati dall'acqua o altra manutenzione, se necessari | Progettazione e trasformazione giardini |
| Sostituzione fossa settica | Miglioramento delle pavimentazioni (ad es., da moquette a parquet di legno duro) |
| Sostituzione di elettrodomestici e apparecchiature (fornello, lavastoviglie, frigorifero) | Altri elementi identificati dal proprietario che potrebbero essere considerati migliorie o ristrutturazioni di lusso |
| Altre migliorie identificate dal proprietario e approvati dall'Agente di monitoraggio |  |

Se Lei sta pensando di affittare o locare il Suo alloggio, di rifinanziare il Suo mutuo o di ottenere un secondo mutuo o di apportare miglioramenti al Suo alloggio, **DEVE CONTATTARE IL SUO AGENTE DI MONITORAGGIO** (inserire nome, indirizzo email e numero di telefono)

**Se non ottiene qualsiasi consenso richiesto dall'Agente di monitoraggio in relazione a qualsiasi operazione di cui sopra, Le potrebbe essere richiesto di versare** qualsiasi canone di affitto, profitto o provente che Lei riceve dall’operazione su richiesta al Comune per il suo Fondo per alloggi a prezzi accessibili. L'Agente di monitoraggio o l’Amministrazione comunale possono avviare procedimenti per recuperare tali affitti, profitti o proventi e costi di recupero crediti, comprese le spese legali. Al momento del recupero, dopo il pagamento delle spese, il saldo sarà versato all’Amministrazione comunale per il deposito al suo Fondo per alloggi a prezzi accessibili.

Nel caso in cui l'Agente di monitoraggio acconsenta a qualsiasi locazione, rifinanziamento o mutuo, sarà una condizione per tale consenso che tutti gli affitti, i profitti o i proventi dell’operazione, che eccedono i costi effettivi di mantenimento della proprietà come determinato dall'Agente di monitoraggio, dovranno essere versati all’Amministrazione comunale per il deposito nel suo Fondo per alloggi a prezzi accessibili.

L’Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili può richiedere il pagamento di una Commissione di rivendita all'Agente di monitoraggio per il suo lavoro richiesto in relazione a qualsiasi rivendita dell’immobile, come descritto di seguito.

**III. Requisiti di rivendita**

**Quando intende vendere il Suo alloggio, Lei è anche tenuto a darne comunicazione scritta all’Agente di monitoraggio e a MassHousing (Reparto Progettazione e Programmi) in modo che possano individuare un Acquirente idoneo.**

Il prezzo di vendita consentito è definito come il “Prezzo massimo di rivendita" nell'Accordo restrittivo. Viene calcolato adeguando il prezzo di acquisto da Lei pagato per la proprietà in modo da riflettere qualsiasi cambiamento nel reddito medio dell'area dal momento in cui Lei ha acquistato l’immobile al momento della rivendita, più:

* la Commissione di rivendita come indicato nell’Accordo restrittivo
* le commissioni di marketing approvate, se presenti; e
* le Ristrutturazioni approvate, se del caso.

Il Prezzo massimo di rivendita non potrà in nessun caso essere superiore all'importo che potrebbe pagare un Acquirente idoneo che guadagna il 70% del reddito medio dell'area, come definito da una formula stabilita nell'Accordo restrittivo. Il prezzo di vendita non potrà mai nemmeno essere inferiore al prezzo di acquisto da Lei pagato, a meno che Lei non accetti un prezzo inferiore.

L'Agente di monitoraggio avrà fino a 90 giorni dalla Sua comunicazione dell’intenzione di vendere l’alloggio per chiudere una vendita a un Acquirente idoneo o all'Agente di monitoraggio o all’Amministrazione comunale o a un soggetto da essa designato. Tale termine può essere esteso come previsto nell’Accordo restrittivo per organizzare i dettagli della chiusura della transazione, per individuare un acquirente sostitutivo, se il primo acquirente selezionato non è in grado di ottenere un finanziamento, o per mancanza di cooperazione da parte Sua.

È Suo obbligo cooperare pienamente con l’Agente di monitoraggio e MassHousing durante il periodo di rivendita. Se un Acquirente idoneo non riesce ad acquistare l’alloggio e l'Agente di monitoraggio o l’Amministrazione comunale o il suo designato non riescono ad acquistare l’alloggio, in tal caso Lei può vendere a un acquirente che non si qualifica come Acquirente idoneo (questo acquirente è indicato come acquirente non idoneo) a condizione che:

* la vendita non deve essere a un prezzo superiore al Prezzo massimo di rivendita,
* la chiusura della vendita deve avvenire almeno 30 giorni dopo il termine di chiusura sopra descritto,
* l’alloggio deve essere venduto soggetto all’Accordo restrittivo, e
* se vi sono più di un acquirente non idoneo interessato, la preferenza sarà concessa a qualsiasi acquirente identificato dall'Agente di monitoraggio come una famiglia di dimensioni adeguate il cui reddito è superiore all'80% ma inferiore al 120% del reddito medio dell'area.

Qualsiasi vendita da Lei effettuata a un Acquirente idoneo o a un acquirente non idoneo (come descritto nell'Accordo restrittivo) è soggetta ai termini normali e consueti per la vendita dell'immobile di cui all'Accordo restrittivo e che saranno inclusi nel Contratto di compravendita.

**Non vi è alcun impegno o garanzia rispetto al fatto che un Acquirente idoneo acquisterà il Suo alloggio o che Lei riceverà il Prezzo massimo di rivendita (o qualsiasi altro prezzo) per la vendita del Suo alloggio.**

Una vendita o trasferimento dell'alloggio sarà valido solo se (1) il valore totale di tutti i corrispettivi e pagamenti di qualsiasi tipo versati o pagati dall'acquirente selezionato non supera il Prezzo massimo di rivendita e (2) il Certificato di conformità per alloggi a prezzi accessibili, che conferma che la vendita o il trasferimento è stato effettuato in conformità con i requisiti dell'Accordo restrittivo, è sottoscritto dall'Agente di monitoraggio e/o Masshousing e registrato presso il Registro degli atti.

**Se Lei tenta di vendere o trasferire l’alloggio senza rispettare i requisiti dell’Accordo restrittivo, l'Agente di monitoraggio e/o MassHousing può, tra gli altri diritti a loro disposizione, annullare qualsiasi contratto per tale vendita o la vendita stessa.**

**IV. Pignoramento**

Se il titolare di un credito ipotecario notifica che intende avviare una procedura di pignoramento, l'Accordo restrittivo conferisce all’Amministrazione comunale un’opzione per l’acquisto dell’alloggio (o per designare un'altra parte per l'acquisto) per un periodo di 120 giorni da tale notifica.

 Se viene esercitata questa opzione di acquisto in caso di pignoramento, il prezzo di acquisto sarà il maggiore tra (i) l'importo del saldo in essere del prestito garantito dall’ipoteca, più il saldo in essere dei prestiti garantiti da qualsiasi ipoteca di grado anteriore, fino alla concorrenza del Prezzo massimo di rivendita alla data in cui il mutuo è stato concesso, più eventuali anticipi futuri, interessi maturati e/o costi e spese ragionevoli che il titolare del mutuo ha il diritto di recuperare, o (ii) il Prezzo massimo di rivendita al momento dell'opzione di acquisto in caso di pignoramento, salvo che in questo caso il Prezzo massimo di rivendita può essere inferiore al prezzo di acquisto da Lei pagato. **Sottoscrivendo l'Accordo restrittivo, Lei accetta di cooperare nel perfezionamento dell'atto di cessione e degli altri documenti richiesti per la chiusura dell’operazione.**

Se l'opzione di acquisto in caso di pignoramento non è stata esercitata entro 120 giorni dalla consegna della notifica di pignoramento all'Agente di monitoraggio e Masshousing, il titolare dell’ipoteca può condurre una vendita forzata dell’immobile ipotecato. Il creditore ipotecario o un acquirente non idoneo può acquistare l’alloggio alla vendita forzata, soggetto all’Accordo restrittivo.

Se il prezzo di vendita alla vendita forzata dell’alloggio è superiore al prezzo di acquisto che si sarebbe applicato per l'opzione di acquisto del Comune in caso di pignoramento, come descritto sopra, l'importo in eccesso sarà versato al Comune. **Firmando l'Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili, Lei accetta di cedere tutti i diritti e gli interessi che potrebbe altrimenti avere sul saldo di eventuali proventi di pignoramento disponibili dopo il soddisfacimento di tutti gli obblighi nei confronti del creditore pignorante, per il versamento al Comune.**

**Non vi è alcun impegno o garanzia che l’Amministrazione comunale eserciterà l'opzione di acquisto in caso di pignoramento o che il Mutuante riceverà il Prezzo massimo di rivendita (o qualsiasi altro prezzo) in qualsiasi vendita forzata dell’alloggio. Inoltre, il creditore pignorante conserva il diritto di perseguire un’ulteriore azione nei Suoi confronti per qualsiasi saldo restante dopo il pignoramento.**

**V. Violazione dei requisiti dell’Accordo restrittivo**

In caso di violazione di uno qualsiasi dei termini dell’Accordo restrittivo, Lei sarà inadempiente e l'agente di monitoraggio e/o il comune potranno esercitare i rimedi stabiliti nell’Accordo restrittivo. Se l'Agente di monitoraggio e/o il Comune intraprende un'azione esecutiva nei Suoi confronti e risulta vittorioso, **Lei sarà responsabile di tutte le commissioni e le spese (comprese le spese legali)** sostenute dall'Agente di monitoraggio e dal Comune. L'Agente di monitoraggio e il Comune possono imporre un vincolo sull’alloggio per garantire il Suo obbligo di pagare tali commissioni e spese.

**VI. Regole speciali per Acquirenti non idonei**

Se Lei è autorizzato ad acquistare l’alloggio ma non si qualifica come Acquirente idoneo al momento dell'acquisto, non è tenuto ad occupare l’immobile come Sua residenza principale. Tuttavia, deve ottenere il consenso dell'Agente di monitoraggio per affittare l’alloggio. Le norme per l’affitto da parte di un acquirente non idoneo sono disciplinate dalle relative linee guida del programma di sovvenzione. In linea generale, Lei può affittare solo a un inquilino che si qualifichi come un Acquirente idoneo a un livello di affitto ritenuto accessibile secondo gli standard di locazione di MassHousing. **Deve contattare l'Agente di monitoraggio per ulteriori dettagli prima di affittare il Suo alloggio**.

**VII. Accettazione**

Firmando sotto, dichiaro di aver letto la presente Informativa per acquirenti di alloggi e di comprendere i vantaggi e le restrizioni qui descritti. Dichiaro inoltre di aver letto l’Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili e di aver compreso gli obblighi legali che assumo firmandolo.

Lei deve contattare il Suo agente di monitoraggio (inserire nome, indirizzo e numero di telefono) che Le fornirà informazioni dettagliate in merito alle Sue responsabilità stabilite nell’Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili. Può anche richiedere una consulenza legale al riguardo.

Datato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testimone Acquirente

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testimone Acquirente

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_