



# Nuovi interventi fondiari ISMEA dedicati ai giovani

Prospetto informativo



## Sommario

1	Descrizione della misura .....	3
2	Chi può accedere alla misura .....	3
2.1	Giovani imprenditori agricoli .....	3
2.2	Giovani <i>startupper</i> con esperienza .....	3
2.3	Giovani <i>startupper</i> con titolo .....	4
2.4	Domanda da parte dei giovani <i>startupper</i> .....	4
3	Struttura dell'operazione .....	5
4	Taglio dell'operazione .....	5
5	Ammortamento del finanziamento .....	5
6	Tasso applicato .....	5
6.1	Revisione del tasso .....	6
7	Oneri aggiuntivi.....	7
8	Garanzia dell'operazione.....	7
9	Fondi destinati alla misura .....	7
10	Agevolazioni .....	7
11	Ulteriori Disposizioni.....	8
11.1.1	Requisiti dei Soggetti richiedenti .....	8
11.1.2	Requisiti dei Venditori .....	11
11.1.3	Ulteriori cause di esclusione .....	11
11.1.4	Modalità di presentazione della domanda .....	12



## 1 Descrizione della misura

La misura è finalizzata a favorire (i) lo sviluppo e il consolidamento di superfici condotte nell'ambito di una attività imprenditoriale agricola o (ii) l'avvio di una nuova impresa agricola mediante l'acquisto di un terreno.

## 2 Chi può accedere alla misura

### 2.1 Giovani imprenditori agricoli

I *Giovani imprenditori agricoli* che intendono:

- a. *ampliare* la superficie della propria azienda mediante l'acquisto di un terreno, confinante o *funzionalmente utile* con la superficie già facente parte dell'azienda agricola condotta in proprietà, affitto o comodato, da almeno due anni alla data di presentazione della domanda, o
- b. *consolidare* la superficie della propria azienda mediante l'acquisto di un terreno già condotto dal richiedente, con una forma contrattuale quale il comodato o l'affitto, da almeno due anni alla data di presentazione della domanda.

ISMEA interviene anche in favore di Società considerate *giovani* in quanto amministrate da un giovane IAP e, nel caso di società non organizzate in forma cooperativa, partecipate anche in maggioranza per quote da giovani. In questi casi, è necessario che la qualifica di *giovane* sia attribuibile in capo alla Società richiedente per almeno i *due* anni precedenti la presentazione della domanda di accesso alla misura. Anche se la titolarità della Società stessa è cambiata nel corso del predetto *biennio*.

Ai fini del presente paragrafo, si intende *giovane* un soggetto di età non superiore a **41 anni non compiuti** al momento della presentazione della domanda.

### 2.2 Giovani *startupper* con esperienza

Possono inoltre accedere allo strumento fondiario ISMEA, i *Giovani startupper con esperienza* che intendono avviare una propria iniziativa imprenditoriale nell'ambito dell'agricoltura.

Sono considerati Giovani *startupper* con esperienza, i giovani iscritti da almeno *due anni* a:

- a. INPS in qualità di coadiuvante agricolo,
- b. gestione dei lavoratori autonomia agricoli INPS,
- c. gestione separata INPS in qualità di amministratore/collaboratore,
- d. gestione dei lavoratori dipendenti INPS come dirigente, quadro, impiegato agricolo o operaio agricolo,
- e. gestione separata ENPAIA per i periti agrari o per gli agrotecnici, e
- f. EPAP per i dottori agronomi e forestali.

In questo caso, la finalità ammessa consiste nell'acquisto di un terreno destinato ad essere utilizzato per una nuova iniziativa imprenditoriale agricola condotta dal giovane *startupper*.



Ai fini del presente paragrafo, si intende *giovane* un soggetto di età non superiore a **41 anni non compiuti** alla data di presentazione della domanda.

### 2.3 *Giovani startupper con titolo*

Possono infine accedere alla misura ISMEA i *Giovani startupper con titolo* che intendono avviare una propria iniziativa imprenditoriale nell'ambito dell'agricoltura.

Sono considerati *Giovani startupper con titolo*, giovani non ancora imprenditori agricoli che abbiano conseguito almeno uno dei seguenti titoli di studio:

- diploma rilasciato da istituto tecnico agrario e professionale per l'agricoltura
- laurea triennale o magistrale con indirizzo scientifico-tecnologico o di scienze economiche.

In questo caso, la finalità ammessa consiste nell'acquisto di un terreno destinato ad essere utilizzato per una nuova iniziativa imprenditoriale agricola condotta dal giovane *startupper*.

Ai fini del presente paragrafo, si intende *giovane* un soggetto di età non superiore a **35 anni non compiuti** alla data di presentazione della domanda.

### 2.4 *Domanda da parte dei giovani startupper*

Il Giovane *startupper* dovrà presentare la domanda di accesso alla misura in qualità di (i) titolare di impresa agricola individuale o di (ii) rappresentante legale di società agricola costituita da non più di sei mesi. In alternativa, dovrà impegnarsi a costituire tale soggetto giuridico entro i tre mesi successivi alla determinazione di concessione del finanziamento. In nessun caso, il Giovane *startupper* potrà chiedere l'accesso allo strumento per una impresa agricola individuale o per una società agricola costituite da oltre sei mesi rispetto alla data di presentazione della domanda.



### 3 Struttura dell'operazione

L'operazione consiste, di norma:

- a. nell'acquisto di un terreno da parte dell'ISMEA, e
- b. nell'assegnazione con PRD del medesimo terreno al richiedente. In questa fase, il richiedente assumerà l'impegno di rimborsare la somma dovuta all'ISMEA (con conseguente cancellazione del PRD) entro un termine tra i quindici ed i trenta anni.

La fase dell'acquisto sarà perfezionata dall'ISMEA mediante pagamento in unica soluzione.

### 4 Taglio dell'operazione

Il valore massimo del finanziamento è proposto in:

- **1.500.000 euro**, in caso di Giovani imprenditori agricoli e Giovani *startupper* con esperienza
- **500.000 euro**, in caso di Giovani *startupper* con titolo.

Nel limite non sono compresi oneri quali spese notarili, tasse, imposte od altre voci analoghe.

### 5 Ammortamento del finanziamento

L'ammortamento è previsto mediante il pagamento di una rata costante, semestrale e posticipata.

Il **preammortamento** può essere concesso, nel limite massimo di **ventiquattro mesi**, su richiesta del beneficiario e a discrezione dell'Istituto.

In ogni caso, la durata complessiva del rapporto, comprensiva del preammortamento, non può superare trenta anni.

Il rimborso delle rate ha luogo mediante addebito diretto *SEPA core* o modalità analoga che assicuri l'ISMEA che il pagamento ha comunque luogo, anche senza l'iniziativa del debitore.

### 6 Tasso applicato

Il tasso applicato al finanziamento è definito sulla base della Comunicazione della Commissione relativa alla revisione del metodo di fissazione dei tassi di riferimento e di attualizzazione (2008/C 14/02).

Il richiedente potrà scegliere l'applicazione di:

- a. tasso fisso, la cui componente di costo del denaro sarà individuata sulla base dell'IRS di periodo rilevato prima della stipula del contratto di mutuo, o
- b. tasso variabile, la cui componente di costo del denaro sarà individuata sulla base dell'Euribor a sei mesi, prima della stipula del contratto di mutuo.



In aggiunta al valore così individuato, ISMEA considera:

- a. una percentuale pari a 0,05% a titolo di remunerazione delle spese amministrative per la gestione della domanda
- b. uno *spread* legato al rischio rilevato in capo al richiedente.

Ai fini del calcolo dello *spread*, l'Istituto si avvale del proprio modello di valutazione del rischio di credito (modello di *rating*) già autorizzato dalla Commissione UE, che si basa sulle informazioni rilevate dalla Centrale dei Rischi della Banca d'Italia (ultimi tre mesi disponibili nei dodici mesi antecedenti alla data di rilevazione).

Sulla base del risultato ottenuto dal modello di *rating*, ISMEA individuerà il relativo livello di *spread* indicato dalla Commissione UE per la tipologia di garanzia assunta.

Categoria di <i>rating</i>	<i>Spread</i>
Ottimo (AAA-A)	0,60%
Buono (BBB)	0,75%
Soddisfacente (BB)	1%
Scarso (B)	2,2%

In caso di soggetti che non abbiamo rilevazioni in CERI negli ultimi dodici mesi ovvero in caso di imprese non ancora costituite, la componente di rischio sarà pari al **2,2%** (*rating* B).

### 6.1 Revisione del tasso

Dopo cinque anni dalla concessione del finanziamento, il Giovane *startupper* può chiedere la revisione del tasso applicato, con conseguente emissione di un nuovo *rating* da parte di ISMEA.

Il tasso applicato al finanziamento potrà quindi essere modificato in funzione del nuovo *spread* individuato sulla base di tale nuova istruttoria.

La richiesta di revisione di tasso può essere fatta solamente:

- a. una sola volta nel corso della vita dello strumento fondiario ISMEA,
- b. da uno *startupper* che
  - i. sia in regola con i pagamenti pregressi e che non abbia aderito ad alcuna forma di moratoria nel corso del rapporto con ISMEA,
  - ii. non abbia alcuna pendenza nei confronti di ISMEA per qualunque strumento finanziario amministrato da ISMEA, e
  - iii. nel caso in cui abbia avuto accesso alle agevolazioni previste per i giovani nuovi insediati, abbia correttamente concluso e validato il proprio piano aziendale.



## 7 Oneri fissi

Il beneficiario dell'operazione dovrà liquidare direttamente, in unica soluzione, il **50% degli oneri notarili** dovuti per gli atti di acquisto e di riassegnazione del terreno.

È previsto anche un rimborso spese forfettario per le attività di stima del terreno oggetto dell'operazione pari a **500 euro**. La somma deve essere liquidata ad ISMEA prima della chiusura dell'operazione.

## 8 Garanzia dell'operazione

A garanzia dell'operazione ISMEA mantiene la proprietà del terreno mediante l'iscrizione di ***Patto di riservato dominio***.

Nel caso in cui l'operazione superi i tagli di cui al paragrafo 4, l'intervento si realizza mediante la concessione di un mutuo ipotecario; a garanzia dell'operazione ISMEA è iscritta sul terreno un'ipoteca per un valore pari al 120 per cento dell'importo del finanziamento concesso.

## 9 Fondi destinati alla misura

Per l'attuazione degli interventi fondiari, ISMEA stanziava annualmente un importo che viene distinto, per i Giovani imprenditori agricoli e i Giovani *startupper* con esperienza, in due lotti con destinazioni geografiche separate. Ai Giovani *startupper* con titolo è riservata invece una dotazione finanziaria attiva sull'intero territorio nazionale.

Per il 2022, le somme stanziate sono le seguenti:

- a. **25 milioni di euro** destinati a Giovani imprenditori agricoli e Giovani *startupper* con esperienza per operazioni fondiari localizzate nel **Centro-nord** (Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Liguria, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige, Valle d'Aosta, Veneto, Lazio, Marche, Toscana e Umbria), e
- b. **25 milioni di euro** destinati a Giovani imprenditori agricoli e Giovani *startupper* con esperienza per operazioni fondiari localizzate nel **Sud-isole** (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia).
- c. **10 milioni di euro** destinati ai Giovani *startupper* con titolo.

## 10 Agevolazioni

Per i Giovani *startupper*, è possibile accedere al premio di primo insediamento (Regolamento (UE) n. 702/20124 del 24 maggio 2014 e s.m.i.).

In questo caso, in sede di domanda, il Giovane *startupper* dovrà chiedere espressamente il riconoscimento della predetta agevolazione, avendo cura di compilare, in aggiunta alla documentazione prevista per l'attivazione dello strumento in via ordinaria, il piano aziendale



previsto dall'art.18 del Regolamento (UE) n. 702/2014), utilizzando, in quanto compatibile, il *Business Plan On Line (BPOL)* ISMEA.

L'agevolazione, che consiste in complessivi 70 mila euro, può essere erogata:

- a. per un massimo del 60% (fino a 42 mila euro) all'atto della concessione dell'aiuto, e
- b. per il restante 40% (fino a 28 mila euro), dopo l'accertamento, da parte di ISMEA dell'avvenuta realizzazione del piano aziendale.

Il piano aziendale deve essere realizzato dal beneficiario entro cinque anni dalla concessione dell'aiuto.

L'erogazione dell'agevolazione si articola come segue:

- a. per i primi cinque anni di ammortamento (compreso eventuale preammortamento), il 60% dell'agevolazione è riconosciuto a parziale (fino al 70% dell'importo della rata) abbattimento dell'importo della rata di mutuo, e
- b. dal quinto anno di ammortamento, compreso il preammortamento, il restante 40% dell'agevolazione, aumentato dell'eventuale residuo della prima quota, di cui al precedente punto a., è riconosciuto a parziale abbattimento (fino al 70% del valore della rata) ad abbattimento dell'importo della rata di mutuo.

## 11 Ulteriori Disposizioni

### 11.1.1 Requisiti dei Soggetti richiedenti

Il Giovane richiedente e l'impresa o società agricola non devono risultare destinatari di protesti, azioni di recupero forzose, o pregiudizievoli.

Non devono inoltre risultare anomalie dalla visura a Centrale Rischi della Banca d'Italia contenente annotazioni riferite agli ultimi 12 mesi, rilevata all'ultima data contabile disponibile prima della data di presentazione della domanda.

ISMEA si riserva di effettuare un aggiornamento delle informazioni finanziarie in capo al Soggetto richiedente ed all'impresa agricola individuale od alla società agricola nei giorni precedenti la stipula del finanziamento.

In ogni caso, il finanziamento non potrà essere erogato in favore di

- a. imprese in difficoltà, così come definite dall'art. 2, punto (14) del Regolamento (UE) n. 702/2014, e
- b. beneficiari destinatari di ordini di recupero pendenti a seguito di una precedente decisione della Commissione europea che dichiara gli aiuti illegittimi e incompatibili con il mercato interno.





In nessun caso, inoltre, il Giovane, l'impresa o la società agricola potranno accedere alla misura se risulteranno in ritardo con i pagamenti nei confronti dell'Istituto per qualsiasi altro prodotto o strumento finanziario amministrato da questo ultimo.

L'accesso alla misura è previsto una sola volta:

- a. per ciascuna impresa agricola o società agricola, e
- b. per ciascun Giovane richiedente.

Costituisce motivo di esclusione dall'accesso alla misura la condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:

- a. delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
- b. delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c. false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- d. frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- e. delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- f. delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- g. sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- h. ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Costituisce altresì motivo di esclusione la sussistenza, con riferimento ai soggetti indicati all'articolo 85 del decreto legislativo n.159 del 2011, di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta



fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

L'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti:

- a. del titolare/legale rappresentante;
- b. dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza;
- c. degli eventuali institori e procuratori generali;
- d. dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza;
- e. dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
- f. del direttore tecnico;
- g. del socio unico persona fisica;
- h. del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci inferiore o pari a quattro.

In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta ed il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale, ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

Costituiscono altresì causa di esclusione le violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali. Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015, ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale.

L'esclusione non si applica quando il richiedente ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti,



compresi eventuali interessi o multe, purché il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande.

Costituisce altresì motivo di esclusione:

- a. aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi di cui all'articolo 30, comma 3 del d.lgs. 50/2016;
- b. aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'ammissione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura;
- c. la configurabilità di una situazione di conflitto di interesse ai sensi dell'articolo 42, comma 2, del d.lgs. n. 50/2016, non diversamente risolvibile;
- d. aver presentato documentazione o dichiarazioni non veritiere;
- e. non aver presentato la certificazione che attesti di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ovvero non aver autocertificato la sussistenza del medesimo requisito;
- f. trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto.

#### 11.1.2 Requisiti dei Venditori

Il venditore del terreno non deve risultare destinatario di protesti, azioni di recupero forzose, o azioni pregiudizievoli.

Non devono inoltre risultare anomalie dalla visura a Centrale Rischi della Banca d'Italia, rilevata all'ultima data contabile disponibile prima della data di presentazione della domanda.

In ogni caso, il venditore non deve:

- a. risultare impresa in difficoltà, così come definite dall'art. 2, punto (14) del Regolamento (UE) n. 702/2014, e
- b. essere tra i beneficiari destinatari di ordini di recupero pendenti a seguito di una precedente decisione della Commissione che dichiara gli aiuti illegittimi e incompatibili con il mercato interno.

Inoltre, il venditore non deve essere in ritardo con i pagamenti nei confronti dell'Istituto per qualsiasi altro prodotto o strumento finanziario amministrato da questo ultimo.

#### 11.1.3 Ulteriori cause di esclusione

Non sono ammesse operazioni fondiari



- a. tra coniugi, anche separati, parenti ed affini entro il secondo grado; l'esclusione opera anche qualora la sussistenza dei predetti rapporti di coniugio, parentela e affinità sia rilevata tra le parti acquirente/venditrice, ivi inclusi i soci e gli amministratori delle stesse; in caso di giovani *startupper* con esperienza, sono in ogni caso escluse le operazioni tra giovane e titolare dell'impresa;
- b. che hanno per oggetto aziende agricole:
  - i. i cui terreni hanno già formato oggetto di operazioni fondiari realizzate da ISMEA, salvo che, al momento della presentazione della domanda, siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di pagamento dell'ultima rata di prezzo;
  - ii. sui cui terreni risultano trascritti pignoramenti immobiliari o atti di sequestro, ad eccezione dei casi in cui tali atti risultino ancora trascritti ma siano inefficaci;
  - iii. sui cui terreni risultano iscritte ipoteche giudiziali, ad eccezione dei casi in cui tali atti risultino ancora trascritti ma siano inefficaci;
  - iv. i cui terreni risultano gravati da uso civico o proprietà collettive;
  - v. i cui terreni non presentano destinazione agricola, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, ed i cui fabbricati non hanno le caratteristiche tali da soddisfare il requisito di ruralità secondo la normativa vigente; l'esclusione opera limitatamente ai mappali catastali non in possesso dei requisiti indicati;
  - vi. sui cui terreni risultino iscritte ipoteche volontarie, il cui debito residuo superi, alla data di presentazione della domanda, il 30% del prezzo richiesto;
  - vii. su cui insistono fabbricati, pozzi, invasi o altre opere/interventi non in regola dal punto di vista normativo, al momento della presentazione della domanda;
  - viii. in cui, nella sequenza degli atti traslativi di provenienza, risulta un decreto di trasferimento del bene oggetto di compravendita, emesso dal Tribunale dell'esecuzione, entro i dieci anni precedenti la data di presentazione della domanda;
  - ix. i cui terreni siano stati oggetto di trasferimento della proprietà con atti tra vivi, da meno di cinque anni al momento della presentazione della domanda.

#### 11.1.4 Modalità di presentazione della domanda

Per accedere alla misura, il richiedente deve presentare la domanda esclusivamente in via telematica, utilizzando la modulistica disponibile sul portale STRUMENTI ISMEA.

L'accesso alla misura avviene secondo una procedura a sportello, con prenotazione della disponibilità fino a esaurimento della dotazione finanziaria riservata alla misura, di cui verrà data indicazione nella sezione del sito dedicata al portale.