



Interventi fondiari ISMEA dedicati ai giovani

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 (GSE).....	3
2.3	Giovani <i>startupper</i> con titolo (GST)	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	6
6.1	Revisione del tasso	6
7	Oneri aggiuntivi.....	8
8	Garanzia dell'operazione	8
9	Fondi destinati alla misura	9
10	Agevolazioni	9
11	Modalità d'accesso alla misura.....	11
11.1	Registrazione dell'utente	11
11.2	Avviso di apertura dello sportello.....	12
11.3	Presentazione delle domande	12
12	Ulteriori Disposizioni.....	13
12.1	Requisiti dei Soggetti richiedenti.....	13
12.2	Requisiti dei Venditori	15
12.3	Ulteriori cause di esclusione.....	16
12.4	Istruttoria.....	17

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 risultino iscritti con la qualifica di IAP alla gestione previdenziale agricola da almeno due anni rispetto alla data della presentazione della domanda, cittadini dell'Unione Europea e residenti in Italia da almeno due anni, che intendano:

1. *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
2. *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 (GSE)

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

Sono considerati Giovani *startupper* con esperienza i giovani, cittadini dell'Unione Europea e residenti in Italia da almeno due anni, iscritti per almeno **due anni** nel quinquennio precedente con un numero complessivo di giorni non inferiore a 102, alla data di presentazione della domanda a:

1. INPS in qualità di coadiuvante agricolo,
2. gestione separata INPS in qualità di collaboratore,

3. gestione dei lavoratori dipendenti INPS come dirigente, quadro, impiegato agricolo o operaio agricolo,
4. gestione separata ENPAIA per i periti agrari o per gli agrotecnici, e
5. 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 (GST)*

Possono infine accedere alla misura ISMEA i *Giovani startupper con titolo* che, ancorché privi di esperienza in campo agrario, intendano avviare una propria iniziativa imprenditoriale nell'ambito dell'agricoltura.

Sono considerati *Giovani startupper con titolo* i giovani, cittadini dell'Unione Europea e residenti in Italia da almeno due anni, non ancora imprenditori agricoli che abbiano conseguito almeno uno dei seguenti titoli di studio:

1. diploma rilasciato da istituto tecnico agrario e professionale per l'agricoltura, oppure
2. diploma di laurea triennale o magistrale.

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, in alternativa:

1. nell'acquisto di un terreno da parte di ISMEA, e nella successiva assegnazione con Patto di Riservato Dominio (PRD) del medesimo terreno al richiedente. In questa fase, il richiedente assumerà l'impegno di rimborsare la somma dovuta a ISMEA (con conseguente cancellazione del PRD) entro un termine tra i quindici ed i trenta anni, oppure
2. nella concessione di un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto di un terreno da parte del richiedente, nei casi indicati al successivo paragrafo 8.

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, e
- **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 ISMEA che il pagamento ha comunque luogo, anche senza l'iniziativa del debitore.

6 Tasso applicato

Il tasso applicato al finanziamento è fisso ed 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) ed è incrementato di una percentuale pari a 0,05% a titolo di remunerazione delle spese amministrative per la gestione della domanda.

Nello specifico, all'operazione sarà applicato un tasso fisso, la cui componente di costo del denaro sarà individuata sulla base del tasso base UE rilevato prima della stipula del contratto di mutuo.

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 beneficiario può chiedere la revisione del tasso applicato.

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

La richiesta di revisione di tasso può essere concessa solamente:

1. una volta nel corso della vita dello strumento fondiario ISMEA,
2. da un beneficiario che

- a. sia in regola con i pagamenti pregressi con riferimento al finanziamento per il quale è chiesta la revisione,
- b. non abbia alcuna pendenza nei confronti di ISMEA per qualunque strumento finanziario amministrato da ISMEA, e
- c. nel caso in cui abbia avuto accesso alle agevolazioni previste per i giovani nuovi insediati, abbia correttamente concluso e validato il proprio piano aziendale di cui al Regolamento (UE) 2022/2472 del 14 dicembre 2022.

7 Oneri aggiuntivi

Il beneficiario dell'operazione dovrà liquidare direttamente, in unica soluzione, il **50% degli oneri notarili** dovuti, nel caso di operazioni assistite da patto di riservato dominio, per gli atti di acquisto e di riassegnazione del terreno.

In caso di finanziamento, gli oneri notarili sono integralmente a carico del beneficiario.

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 gli importi di cui al paragrafo 4 oppure preveda un intervento finanziario ISMEA non superiore a 300.000 euro, l'intervento si realizza mediante la concessione di un mutuo ipotecario; in questo caso, a garanzia del finanziamento ISMEA è iscritta sul terreno oggetto di acquisto e/o su altri beni indicati dal proponente un'ipoteca di primo grado per un valore cauzionale complessivo pari al 120 per cento dell'importo del finanziamento concesso.

ISMEA, comunque, si riserva di individuare la struttura dell'operazione più adeguata anche in relazione alle caratteristiche del terreno oggetto di intervento.

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 2024, le somme stanziare sono le seguenti:

1. **35 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
2. **35 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).
3. **10 milioni di euro** destinati ai *Giovani startupper con titolo*.

10 Agevolazioni

Per i Giovani *startupper* (**GSE e GST**), che si insediano, o si sono insediati da non più di sei mesi, per la prima volta in un'azienda agricola in qualità di capo azienda, è possibile accedere al premio di primo insediamento di cui all'articolo 18 del Regolamento (UE) 2022/2472 del 14 dicembre 2022.

Nel caso in cui il Giovane *startupper* (GSE e GST) all'atto della presentazione della domanda di agevolazione non soddisfa le condizioni di cui all'art. 5, comma 1, lettera c), del decreto del Ministro dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste 23 dicembre 2022 recante disposizioni nazionali di applicazione del regolamento (UE) 2021/2115, è comunque ammissibile all'agevolazione a condizione che si impegni ad acquisire le richieste capacità e competenze professionali entro 36 mesi dalla data di adozione della decisione di concessione degli aiuti. Tale impegno deve essere incluso nel piano aziendale di seguito descritto.

In sede di domanda, il Giovane *startupper* (GSE e GST) 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 richiesto dal comma 5 dell'art. 18 del Regolamento (UE) 2022/2472, utilizzando a supporto per la dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa il modello di Business Plan reso disponibile sul portale dedicato.

Il piano aziendale descrive almeno quanto segue: i) la situazione iniziale dell'azienda agricola; ii) l'idea imprenditoriale che si intende attuare, le tappe essenziali che caratterizzano le attività e i tempi di attuazione; iii) gli obiettivi e risultati che si intende raggiungere con evidenza di quelli orientati verso la sostenibilità economica e ambientale e verso l'utilizzo delle ICT e i mercati

target. L'attuazione del piano aziendale deve iniziare entro 9 mesi dalla data del provvedimento con cui si concede l'aiuto.

L'agevolazione, che consiste in complessivi 100 mila euro, può essere erogata:

1. per un massimo del 60% (fino a 60 mila euro) all'atto della concessione dell'aiuto, e
2. per il restante 40% (fino a 40 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.

11 Modalità d'accesso alla misura

Per accedere alla misura, il richiedente deve presentare la domanda esclusivamente in via telematica, utilizzando la modulistica disponibile sul [portale ISMEA](#).

La mancata presentazione della seguente documentazione comporta l'automatica irricevibilità dell'istanza:

1. Domanda di finanziamento per l'accesso allo strumento,
2. Offerta e consenso alla vendita da parte del/dei venditori, contenente la specifica dei terreni oggetto di acquisto
3. Business Plan, con indicazione dei dati aziendali prospettici di natura economica e finanziaria
4. Relazione notarile ventennale al fine di accertare l'assenza di formalità pregiudizievoli sul fondo oggetto di acquisto
5. Certificato di destinazione urbanistica del fondo oggetto di acquisto, per la verifica della destinazione agricola dello stesso

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.

Le domande di accesso sono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione. L'Utente, per presentare la domanda deve:

1. accreditarsi al portale dedicato ISMEA,
2. compilare e presentare la domanda.

La compilazione e la presentazione delle domande per l'accesso alle agevolazioni devono essere effettuate presso il portale dedicato ISMEA all'indirizzo <http://portale.ismea.it>.

Nel caso di presentazione di più domande da parte di un medesimo soggetto, è considerata validamente acquisita l'ultima presentata, entro il termine di scadenza del periodo di presentazione.

11.1 Registrazione dell'utente

Per l'accesso al portale dedicato è necessario un accreditamento per l'ottenimento del quale occorre attivare la relativa procedura di registrazione.

L'accreditamento è effettuato secondo la procedura informatica disponibile presso il sito web ISMEA.

Una volta effettuata, la registrazione consente all'utente di accedere all'area del portale dedicato per la compilazione, la gestione e la presentazione delle domande *on-line*.

Possono registrarsi le imprese richiedenti le agevolazioni ovvero loro delegati. In questo ultimo caso, la registrazione deve essere effettuata una sola volta e può essere utilizzata per più richieste di agevolazioni, destinate a diverse imprese (soggetti deleganti).

11.2 Avviso di apertura dello sportello

L'accreditamento, la compilazione e la presentazione delle domande di accesso alle agevolazioni possono essere effettuati a partire dalle ore **12.00 del giorno mercoledì 30 ottobre 2024**, data di apertura dello sportello telematico, fino alle ore **12.00 del giorno venerdì 29 novembre 2024**.

Ad eccezione del primo giorno di apertura (dalle ore 12.00 alle ore 18.00) e dell'ultimo giorno di chiusura (dalle ore 9.00 alle ore 12.00), lo sportello telematico rimane aperto nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) dalle ore 9.00 alle ore 18.00.

11.3 Presentazione delle domande

Una volta che la domanda è stata compilata in tutte le sue parti e corredata degli allegati indicati, deve essere presentata.

In seguito alla corretta presentazione della domanda, il sistema restituisce all'Utente il *codice progetto*. L'Utente riceve, quindi, presso l'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) che ha fornito in fase di compilazione, la *comunicazione di avvenuta presentazione della domanda*, corredata dall'indicazione della data e dell'ora in cui la presentazione ha avuto luogo. Tale indicazione costituisce il solo termine utile ai fini della individuazione dell'ordine cronologico di presentazione della domanda di accesso alla misura Generazione Terra 2024.

12 Ulteriori Disposizioni

12.1 Requisiti dei Soggetti richiedenti

Non possono accedere alla presente misura i beneficiari di precedenti interventi fondiari ISMEA.

L'accesso alla misura è quindi previsto una sola volta:

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

Sono inoltre esclusi i soggetti che:

1. risultano in difficoltà ai sensi dell'articolo 2, punto 18, del Regolamento (UE) n.651/2014;
2. rientrano tra le imprese che hanno ricevuto e, successivamente, non rimborsato o depositato in un conto bloccato, gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea;
3. presentano anomalie dalla visura a Centrale Rischi della Banca d'Italia contenente annotazioni riferite agli ultimi 6 mesi, rilevata all'ultima data contabile disponibile alla data di presentazione della domanda. ISMEA si riserva di effettuare uno o più aggiornamenti delle informazioni finanziarie nel corso dell'*iter* istruttorio fino alla stipula;
4. hanno a carico protesti, procedure esecutive o iscrizioni pregiudizievoli;
5. risultano inadempienti rispetto ai servizi assicurativi, creditizi e finanziari erogati da ISMEA;
6. sono destinatari di provvedimenti di revoca di agevolazioni concesse da ISMEA, ad eccezione di quelli derivanti da rinunce e dei casi in cui l'impresa abbia provveduto all'integrale restituzione delle somme dovute;
7. sono sottoposte alle sanzioni amministrative di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, articolo 9, comma 2, lettere c) e d);
8. sono sottoposti a liquidazione giudiziale o si trovano in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure;
9. con riferimento ai soggetti indicati all'articolo 85 del decreto legislativo n.159 del 2011, hanno in capo cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del medesimo decreto o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Costituisce motivo di esclusione dall'accesso alla misura:

- i. l'essere sottoposto, a seguito di 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, alla pena accessoria dell'incapacità di contrattare con la P.A.;

- ii. l'essere incorsi in una causa di esclusione di cui all'art. 94 decreto legislativo 3 marzo 2023, n. 36;
- iii. la condanna, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, per i reati di cui al Titolo VI bis, Libro II del codice penale (delitti contro l'ambiente), ovvero di cui all'art. 603 bis c.p. (intermediazione illecita e sfruttamento del lavoro).

L'esclusione di cui ai precedenti punti i), ii) e iii) va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti:

1. del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
2. di un socio amministratore o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
3. dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
4. dei membri del Consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
5. dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
6. del direttore tecnico o del socio unico;
7. dell'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti.

Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica, l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima.

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.

Infine, il richiedente non deve trovarsi in una situazione di collegamento/controllo con assegnatari non in regola con i pagamenti delle rate di ammortamento connesse a precedenti interventi dell'Istituto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, il collegamento/controllo ricorre quando tra le parti, ivi inclusi i soci e gli amministratori delle stesse, sussistono rapporti di coniugio, parentela e affinità ovvero rapporti di lavoro, titolarità di quote/azioni, ecc.).

12.2 Requisiti dei Venditori

Il venditore del terreno non deve risultare destinatario di protesti, procedure esecutive, o iscrizioni pregiudizievoli.

Non devono inoltre risultare anomalie dalla visura a Centrale Rischi della Banca d'Italia contenente annotazioni riferite agli ultimi 6 mesi, rilevata all'ultima data contabile disponibile prima della data di presentazione della domanda.

In ogni caso, il venditore non deve:

1. risultare impresa in difficoltà, così come definite dall'art. 2, punto 18) del regolamento (UE) n. 651/2014, e
2. rientrare tra le imprese che hanno ricevuto e, successivamente, non rimborsato o depositato in un conto bloccato, gli aiuti individuati quali illegali o incompatibili dalla Commissione europea.

Inoltre, il venditore non deve essere inadempiente rispetto ai servizi assicurativi, creditizi e finanziari erogati da ISMEA.

Il venditore, infine, non deve:

1. essere sottoposto alla sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
2. trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, di amministrazione straordinaria o avere un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni;
3. trovarsi in una situazione di collegamento/controllo con assegnatari non in regola con i pagamenti delle rate di ammortamento connesse a precedenti interventi dell'Istituto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, il collegamento/controllo ricorre quando tra le parti, ivi inclusi i soci e gli amministratori delle stesse, sussistono rapporti di coniugio, parentela e affinità ovvero rapporti di lavoro, titolarità di quote/azioni, ecc.).

Costituisce altresì motivo di esclusione la sussistenza, con riferimento ai soggetti indicati all'articolo 85, commi 1, 2 e 2-bis, 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. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 88, comma 4-bis, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

In caso di società, l'esclusione va disposta se la causa si riferisce a:

1. titolare o direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
2. un socio amministratore o direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
3. soci accomandatari o direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
4. membri del Consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
5. componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
6. direttore tecnico o socio unico;
7. amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti.

12.3 Ulteriori cause di esclusione

Non sono ammesse operazioni fondiarie:

1. 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 (GSE), sono escluse le operazioni tra giovane e titolari di imprese presso le quali il giovane *startupper* ha prestato la propria opera a qualsiasi titolo negli ultimi cinque anni dalla data della presentazione della domanda;
2. che hanno per oggetto aziende agricole:
 - a. i cui terreni abbiano già formato oggetto di operazioni fondiarie 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;
 - b. i cui terreni siano stati oggetto di precedenti vendite tramite Banca delle Terre Agricole ISMEA (BTA);
 - c. sui cui terreni risultino trascritti pignoramenti immobiliari o atti di sequestro, ad eccezione dei casi in cui tali atti risultino ancora trascritti ma siano inefficaci;
 - d. sui cui terreni risultino iscritte ipoteche giudiziali, ad eccezione dei casi in cui tali atti risultino ancora trascritti ma siano inefficaci;
 - e. i cui terreni risultino gravati da uso civico o proprietà collettive;

- f. i cui terreni non presentino 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;
- g. sui cui terreni risultino iscritte ipoteche volontarie, il cui debito residuo superi, alla data di presentazione della domanda, il 30% del prezzo richiesto;
- h. su cui insistano fabbricati, pozzi, invasi o altre opere/interventi non in regola dal punto di vista normativo, edilizio e catastale, al momento della presentazione della domanda;
- i. in cui, nella sequenza degli atti traslativi di provenienza, risulti 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;
- j. 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.

Costituisce altresì causa di esclusione la mancata dimostrazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa, con particolare riguardo agli obiettivi previsti nel modello di *business plan* in termini di volumi produttivi, risultati economici attesi, sbocchi di mercato e alla possibilità di rimborso del finanziamento ISMEA.

12.4 Istruttoria

L'istruttoria delle domande è – tra l'altro - finalizzata alla verifica:

1. del contenuto delle informazioni fornite dalla impresa richiedente e della documentazione allegata alla domanda di ammissione all'intervento finanziario ISMEA,
2. dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti nel Prospetto informativo,
3. della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa, e
4. nel caso di mutui ipotecari, dell'adeguatezza della struttura garantuale proposta.

Ai fini dell'accertamento del possesso dei requisiti, ISMEA può utilizzare informazioni aggiuntive acquisite presso le Camere di commercio, le pubbliche amministrazioni, gli ordini professionali e altri soggetti incaricati della tenuta di registri o elenchi.

Ai fini della stipula dei relativi contratti, nel caso di iniziative che prevedano un impegno finanziario aggiuntivo, è necessario che il richiedente dimostri la disponibilità di mezzi finanziari propri o di terzi privati (ad es. finanziamenti bancari), assicurandone la disponibilità per il periodo richiesto da ISMEA. Nel corso della fase istruttoria ISMEA potrà chiedere chiarimenti e/o documentazione integrativa, assegnando un termine.