

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI AI DIPENDENTI ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA DEL CREDITO E DELLE ATTIVITA' SOCIALI DELL'INPDAP (art. 1 comma 245, della Legge n. 662/96; D.M. n. 463 del 27/7/98).

TITOLO I

CONDIZIONI E LIMITI PER LA CONCESSIONE DEL MUTUO

- ART. 1** - Nei limiti delle disponibilità di bilancio, è prevista, a favore degli iscritti alla Gestione Unitaria delle Prestazioni Creditizie e Sociali dell'INPDAP, la concessione di mutui ipotecari ai sensi dell'art. 1 lett. a) del Regolamento adottato con decreto del Ministero del Lavoro e Previdenza Sociale n. 463/1998, destinati all'acquisto di una unità abitativa da adibire a prima casa.
- ART. 2** - I mutui edilizi possono essere richiesti dai dipendenti pubblici iscritti in attività di servizio a tempo indeterminato, con almeno 3 anni di anzianità utile a pensione (sono esclusi i servizi figurativi) e 3 anni effettivi di contribuzione al fondo.
- Ai fini della concessione e dell'erogazione del mutuo l'iscritto o i componenti il nucleo familiare non devono risultare proprietari di abitazione nell'ambito del territorio comunale di residenza od in comuni confinanti .
- Per ciascun nucleo familiare non puo' essere presentata piu' di una domanda .
- ART. 3** - I mutui sono erogati a condizione che la superficie utile dell'unità abitativa, indipendentemente dal numero dei vani, non sia superiore a mq 120 calpestabili e riferiti alla sola superficie coperta.
- Tale superficie è incrementata fino ad un massimo di mq 20 per giardini, terrazzi, e balconi, calcolati considerando la superficie reale dei suddetti, rispettivamente al 10% per i giardini e 20% per i terrazzi ed i balconi;
- E' consentita un'eccedenza di superfici di non oltre il 20% (non cumulabile) per i seguenti casi:
- * acquisto dello stesso alloggio abitato dall'iscritto da oltre un biennio;
 - * acquisto da parte dell'iscritto comproprietario di un appartamento, delle residue quote di proprietà di soggetti estranei al nucleo familiare.

* nucleo familiare in cui sia presente un portatore di handicap (iscritto , coniuge o familiare a carico) che peraltro dovrà acquisire anche lui la residenza nell'immobile.

La situazione di handicap dovrà essere documentata con idoneo certificato.

* iscritto il cui nucleo familiare sia composto da almeno altre n° 5 persone con lui stabilmente conviventi .

ART. 4 - Ai soli fini della determinazione del numero dei componenti il nucleo familiare, si considerano i coniugi non separati legalmente, i figli legittimi , legittimati , adottivi naturali ed avuti in affidamento nonché' gli ascendenti (genitori e/o suoceri dell'iscritto). Lo stato di convivenza deve sussistere da almeno un anno . Dette situazioni dovranno essere certificate con dichiarazione a firma del richiedente ai sensi della vigente normativa.

ART. 5 - Le unità abitative oggetto dell'acquisto non devono presentare le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2/8/69 e successive integrazioni e modificazioni.

La tipologia dell'immobile da acquistare e finanziabile deve rientrare nelle seguenti categorie catastali : A2, A3, A4, A5, A6, A7.

ART. 6 - Il mutuo ipotecario concedibile non può superare l'80% del valore dell'immobile ;
- il valore che sarà dichiarato nell'atto di compravendita non può essere inferiore all'importo del mutuo concesso .

- Per tutti i mutui ipotecari e' dovuta la perizia tecnica dell'immobile ;

- Per i mutui ipotecari pari o superiori ad € 51.650,00 il valore dell'immobile viene accertato con perizia tecnico-estimativa ;

- le perizie sono effettuate da tecnico interno all'Istituto od , in subordine , con perizie giurate da tecnico esterno, regolarmente iscritto all'albo professionale ed incaricato dal Dirigente della Sede competente.

- Per i mutui inferiori ad € 51.650,00 il valore è quello catastale dell'immobile; qualora il valore della rendita catastale non consenta l'erogazione della somma richiesta, l'iscritto potrà chiedere che venga effettuata anche la perizia estimativa dello immobile, con conseguente accollo dell'ulteriore onorario da corrispondere al perito .

ART. 7 - L'importo massimo del mutuo erogabile non può essere superiore ad € 206.580,00. Le rate annue da pagare con le due semestralità non possono comunque superare un terzo del reddito del nucleo familiare, lordo annuo, dichiarato ai fini dell'IRPEF.

TITOLO II

DOMANDA DI MUTUO

ART. 8 - La domanda di mutuo , compilata in ogni sua parte , dovrà' essere presentata all'Ufficio INPDAP Provinciale competente per territorio nell'ambito del quale si trova l'immobile .La domanda di mutuo per l'acquisto dell'unità abitativa deve essere redatta su apposito modulo e corredata dei seguenti documenti:

- 1) - CUD, 730, UNICO , ecc. attestanti il reddito lordo annuo del nucleo familiare dichiarato ai fini dell'IRPEF ovvero dichiarazione sostitutiva attestante , per ognuno dei componenti del nucleo familiare , tale reddito ;
- 2) - dichiarazione sostitutiva resa ai sensi delle vigenti disposizioni a firma dell'interessato dalla quale risulti la residenza, lo stato civile, la nascita, lo stato di famiglia con l'indicazione dei conviventi da almeno un anno;
- 3) - dichiarazione sostitutiva o dichiarazione equipollente attestante che né il richiedente né i componenti il nucleo familiare sono proprietari di altra abitazione nell'ambito del territorio comunale di residenza o comuni confinanti.

- E' consentita la concessione del mutuo se il richiedente od uno dei componenti il nucleo familiare sia proprietario di altra casa , in misura inferiore o pari al 50% , non disponibile perche' gravata da diritti reali (usufrutto , diritto di abitazione, uso) a favore di terzi estranei al nucleo familiare.

E' consentita altresì' la concessione all'iscritto la cui abitazione sia stata assegnata al coniuge in base a sentenza di divorzio .

Dette circostanze dovranno essere attestate con autocertificazione e documentate con copia conforme di atto pubblico ;

- 4) - planimetria dell'unità abitativa da acquistare;
- 5) - copia autentica del titolo di proprietà del venditore da cui verrà acquistata l'unità abitativa ;
- 6) - relazione preliminare del notaio relativa alla proprietà del bene e all'assenza di

iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ;

- 7) - la documentazione indispensabile per attestare la regolarità dell'unità immobiliare (concessione edilizia in copia conforme all'originale, copia conforme del progetto approvato, licenza di abitabilità);
- 8) - dichiarazione di impegno del richiedente di liquidare l'onorario al perito all'atto della consegna della perizia tecnica o tecnica estimativa

- la documentazione richiesta sia nel presente articolo che nel successivo può essere prodotta in carta semplice ove il bollo non sia previsto per legge.

ART.9 E' richiesta - al momento della presentazione della domanda - in aggiunta a quanto previsto dal precedente articolo , a seconda che l'unità abitativa sia o meno di nuova costruzione , la seguente documentazione :

a) Acquisto unità abitativa non di nuova costruzione

- 1) - copia autenticata del compromesso di compravendita dal quale risulti versato un acconto pari ad almeno il 5% del prezzo pattuito.
 - 2) - certificato di attualità catastale;
 - 3) - certificato storico catastale, Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) e planimetria catastale o documentazione equipollente;
 - 4) – domanda di sanatoria , ove esistente , con attestati i versamenti dell'oblazione ed oneri concessori, ovvero concessione in sanatoria ed eventuale altra documentazione ritenuta necessaria dal perito;
- per gli immobili costruiti prima dell'1/9/67 è sufficiente l'atto notorio attestante la regolarità edilizia dell'immobile;

- Per gli immobili provenienti dalla dismissione del Patrimonio Immobiliare degli Enti Previdenziali, altre Pubbliche Amministrazioni ed altri Enti Pubblici deve essere presentata la proposta di vendita dell'Ente ed ove prevista dal Regolamento dell'Ente venditore la richiesta di anticipo con ricevuta di pagamento dello stesso .

E' consentita la produzione di una dichiarazione dell'Ente Pubblico venditore dalla quale risultino tutti gli estremi ed i dati dei documenti richiesti dal presente articolo

e di quelli di cui ai punti 5) , 6) e 7) dell'art.8 relativi all'immobile oggetto della concessione del mutuo .

Per tali immobili non è richiesta la perizia tecnica o tecnico-estimativa ove vengano prodotti i suddescritti documenti .

b) Unità abitativa di nuova costruzione da acquistare - sia da Società' che da Cooperativa :

La domanda di mutuo deve essere presentata quando l'immobile sia stato ultimato. Tale condizione dovrà essere verificata tramite sopralluogo dal tecnico incaricato della perizia.

Per l'acquisto dell'unità abitativa da **Società' o Cooperativa**, alla domanda , oltre alla documentazione richiesta dal precedente articolo , debbono essere allegati :

- 1) copia autenticata del compromesso di compravendita dal quale risulti un acconto pari ad almeno il 5% del prezzo pattuito (questo documento non è previsto per le cooperative).
- 2) dichiarazione del Direttore dei lavori/ perito che certifichi la categoria catastale attribuita/bile all'immobile;
- 3) certificato di fine lavori o dichiarazione giurata rilasciata dal Direttore dei lavori;
- 4) In mancanza del certificato di abitabilità': copia autenticata della ricevuta di presentazione ai competenti Uffici della documentazione completa e regolare relativa alla richiesta di abitabilità';
- 5) l'iscritto deve allegare altresì una dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante della società venditrice o dal legale rappresentante della cooperativa che certifichi l'impegno al rispetto di quanto richiesto dall'art. 8 comma 6 relativo alla preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, pertinenti l'unità oggetto della concessione di mutuo ipotecario.

Inoltre, per le sole Soc. Cooperative, dovrà' essere prodotta la seguente documentazione:

- a) copia conforme dell'atto costitutivo o dello Statuto della cooperativa ;
- b) copia conforme autenticata della concessione edilizia in termini di validità intestata alla cooperativa (in luogo di quella richiesta all'art. 8 , comma 7) ;

- c) attestazione del Presidente della cooperativa che attesti la qualità di socio assegnatario
- d) dichiarazione della cooperativa contenente il costo totale della costruzione ed il riparto della spesa tra i soci e copia autenticata delle ricevute dei pagamenti effettuati dall'iscritto

Il perfezionamento del contratto di mutuo e l'erogazione del relativo importo possono avvenire solo ad immobile collaudato, munito del certificato di abitabilità o dichiarazione equipollente (DPR 425/94).

ART. 10 - Entro 15 gg lavorativi dalla data di produzione , da parte dell'iscritto , della completa e regolare documentazione di cui agli articoli precedenti, deve essere eseguita sull'unità abitativa , ai sensi dell'art.6 la perizia tecnica o la perizia tecnica-estimativa ed in ambo i casi la verifica del possesso dei requisiti di cui agli art. 2-comma 2 ,artt. 3 e 5 , nonché la rispondenza della regolarità dell'unità abitativa alla normativa edilizia ed urbanistica .

TITOLO III

EROGAZIONE - CONTRATTO DI MUTUO E SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DEL CONTRATTO

ART. 11 - La concessione dei mutui ipotecari , da contenere nei limiti delle disponibilità finanziarie attribuite , è disposta con provvedimento del Dirigente della Sede Provinciale o territoriale di competenza.

ART. 12 - L'erogazione della somma mutuata avviene con le modalità previste nel contratto di mutuo stipulato a cura del notaio sulla base delle bozze prestabilite dall'INPDAP.

- La stipula degli atti deve avvenire entro e non oltre 60 gg dalla data in cui è avvenuta la produzione della documentazione da parte dell'iscritto. Tale termine è di 120 giorni per le case di nuova costruzione .
- La stipula degli atti, sia del contratto di mutuo che di compravendita, deve avvenire contestualmente alla presenza del Dirigente incaricato dall'INPDAP che verificherà anche la corretta intestazione dell'atto di compravendita – ai sensi dell'art. 1 del

presente regolamento – e che sul medesimo venga dichiarato un importo non inferiore a quello indicato nel contratto di mutuo. E' consentita l'eccedenza per la somma mutuabile eventualmente richiesta dall'iscritto ai sensi del successivo art. 17.

- In caso di impedimento del Dirigente della Sede territorialmente competente a presenziare alla stipula dei contratti, il Dirigente Compartimentale potrà, onde evitare ritardi nei tempi previsti per la stipula dei rogiti, provvedere personalmente a tale incombenza, ovvero incaricare uno dei Dirigenti assegnati alla Direzione Compartimentale o ad una delle Sedi rientranti nell'ambito della propria competenza territoriale.

- In caso di particolare necessità, su richiesta dell'iscritto e previa autorizzazione del Dirigente Compartimentale, è consentita la stipula degli atti relativi al mutuo e alla compravendita al di fuori della Direzione Provinciale Inpdap ove è situato l'immobile oggetto della concessione di mutuo. La stipula sarà a cura del Dirigente sul cui territorio saranno stipulati gli atti. Tutti gli oneri saranno a totale carico dell'iscritto.

ART. 13

- Nel contratto di mutuo deve, tra l'altro, essere previsto:

- a) il divieto di cedere in locazione o in comodato per un periodo di 5 anni dalla data di acquisizione l'alloggio di cui si tratta, pena la risoluzione del contratto di mutuo;
- b) è consentita l'estinzione parziale o totale del residuo debito del mutuo. La vendita è subordinata all'estinzione totale del mutuo contratto fatta esclusione per gli immobili acquistati in base alla dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, per i quali vigono altri vincoli di legge.

TITOLO IV

DURATA - SPESE DI AMMINISTRAZIONE - TASSI - AMMORTAMENTO E GARANZIE

ART. 14

- Nel caso di decesso del richiedente è consentita l'erogazione del mutuo al coniuge superstite.

- Nel caso di decesso dell'iscritto durante il periodo di ammortamento del mutuo concesso è consentita la successione nella titolarità del mutuo al coniuge superstite.

- In mancanza del coniuge è consentita la successione ai figli se rientranti nel nucleo familiare.
- In caso di minori, gli stessi potranno ottenere il subentro nell'erogazione o nella successione della titolarità del mutuo sotto la tutela della persona designata dal giudice tutelare.
- In mancanza di eredi, di cui ai commi precedenti, il mutuo non può essere erogato, mentre nel caso in cui sia in corso l'ammortamento del mutuo ciò comporta l'estinzione totale da parte di altri eredi.
- Nel caso di annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, è consentita la successione nella titolarità del mutuo ipotecario all'ex coniuge a cui resti la disponibilità dell'appartamento.
- Qualora il reddito dei subentranti di cui ai precedenti commi non fosse sufficiente a garantire la copertura delle quote semestrali di ammortamento del mutuo è necessaria la presenza di un garante

ART. 15 - I piani di ammortamento dei mutui erogati sono previsti per periodi di 15, 20 e 25 anni, in rate semestrali costanti posticipate in funzione del tasso di interesse deliberato. Nel caso di mutuo a tasso variabile, l'importo dell'undicesima rata e successive sarà determinato sulla base del tasso "Euribor a sei mesi (tasso 360) più 120 punti base", rilevato il 30 giugno o il 31 dicembre del semestre precedente ed applicato sul debito e durata residui a tali date.

- Il piano di ammortamento iniziale nonché le successive variazioni debbono essere certificate dalla Consulenza Professionale Attuariale.

ART. 16 - La prima rata dei mutui erogati nel primo semestre dell'anno (1 gennaio - 30 giugno) avrà scadenza 31 dicembre dello stesso anno con pagamento improrogabile in pari data; per il periodo compreso tra la data di erogazione ed il 30 giugno, sull'importo erogato sarà trattenuto anticipatamente l'ammontare degli interessi di pre-ammortamento, calcolati, a capitalizzazione semplice, al tasso di concessione del mutuo. La prima rata dei mutui erogati nel secondo semestre dell'anno (1° luglio - 31 dicembre) avrà scadenza 30 giugno dell'anno successivo con pagamento improrogabile in pari data; per il periodo compreso fra la data di erogazione del mutuo ed il 31 dicembre, sull'importo erogato sarà trattenuto anticipatamente l'ammontare

degli interessi di pre-ammortamento calcolati, a capitalizzazione semplice, al tasso di concessione del mutuo.

- E' consentita, dietro richiesta dell'iscritto o dei familiari, la sospensione dell'ammortamento nei seguenti casi:

- a) Grave malattia dell'iscritto o del coniuge, se titolare di reddito, che ne abbiano ridotto la capacità economica (aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione);
- b) Decesso dell'iscritto.

- La sospensione deve essere preventivamente autorizzata dalla Direzione Compartimentale dietro parere favorevole della Direzione Provinciale.

- La durata massima della sospensione è pari a n. 2 rate del piano d'ammortamento.

- Tale periodo potrà essere cumulato con quello previsto dall'art. 20, secondo comma.

- E' consentita altresì, ricorrendo le condizioni di cui ai punti a) o b) del presente articolo, la rinegoziazione del capitale residuo entro i limiti previsti dall'articolo 14. Gli oneri di tale operazione saranno a totale carico dei richiedenti oltre alle spese di amministrazione ridotte allo 0,25% del capitale residuo .

In questo caso non sono richieste perizie .

- ART. 17**
- Sull'importo del mutuo erogato vanno trattenute anticipatamente le spese di amministrazione fissate dal Consiglio di Amministrazione nella misura dello 0,50%.
 - Sono altresì a carico del mutuatario le spese per le perizie tecniche, per l'iscrizione dell'ipoteca, per l'assicurazione di cui al successivo art.19 e le spese notarili, ivi comprese quelle di registrazione e copia degli atti.
 - Qualora da parte del mutuatario stesso venga avanzata specifica richiesta, può essere concessa, in aggiunta all'importo del mutuo erogabile ed allo stesso tasso di interesse, una somma mutuabile pari alla spesa che deve essere sostenuta per le perizie tecniche, per la polizza assicurativa, per le tasse inerenti l'iscrizione ipotecaria e la registrazione del contratto di mutuo.
 - L'importo delle rate annue da pagare per l'ammortamento non può essere comunque superiore al limite di un terzo del reddito lordo annuo del nucleo familiare fissato dall'art. 7 anche nel caso in cui alla formazione di tale importo concorra la somma concessa ai sensi del presente articolo.

- La somma dell'importo del mutuo concesso con quella degli oneri accessori eventualmente finanziati non può superare il limite massimo di Euro 206.580,00 fissato dall'art. 7.

ART. 18 - I tassi sono stabiliti, con riferimento alla durata dei mutui, nelle seguenti misure:

a) mutui di durata pari a 15 anni

tasso di interesse al 4,20% per l'intera durata del mutuo, ovvero, a richiesta, al 3,90% per i primi cinque anni e, con decorrenza dall'undicesima rata, pari all' "Euribor" a 6 mesi (tasso 360) più 120 punti base", rilevato il 30 giugno o il 31 dicembre del semestre precedente;

b) mutui di durata pari a 20 o 25 anni

tasso del 3,90% per i primi 5 anni e, con decorrenza dall'undicesima rata, tasso variabile pari all' "Euribor" a 6 mesi (tasso 360) più 120 punti base", rilevato il 30 giugno o il 31 dicembre del semestre precedente.

- Le variazioni e la misura dei tassi sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

ART. 19 - A garanzia della estinzione del mutuo sono accese a carico del mutuatario:

1. ipoteca di primo grado sull'unità abitativa oggetto dell'acquisto pari a 1,5 volte l'importo del mutuo concesso;
2. polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile nei confronti dei terzi nonché dei rischi di incendio, fulmine e scoppi in genere, con la previsione di liquidazione del danno a favore dell'Istituto limitatamente al residuo debito.

- Tale polizza dovrà essere stipulata con pagamento anticipato per la stessa durata del mutuo o pagamento almeno decennale con obbligo di rinnovo per la durata dell'ammortamento del mutuo concesso.

- Tale polizza dovrà essere accesa dall'iscritto e prodotta al momento della stipula del contratto di mutuo e di rinnovo.

TITOLO V

INTERESSI DI MORA SANZIONI E RICORSI

ART. 20 - Il mancato pagamento di una o più rate di ammortamento comporta l'applicazione, con decorrenza dal primo giorno di scadenza di ciascuna rata, degli interessi semplici di mora nella misura del tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di due punti.

- Il mancato pagamento di due rate di ammortamento, maggiorato degli interessi di mora, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla scadenza dell'ultima rata non versata, comporta il diritto dell'Istituto alla risoluzione del contratto di mutuo.

In caso di estinzione anticipata parziale o totale del residuo debito verranno addebitate le seguenti somme aggiuntive.

a) Estinzione parziale : 1% sulla somma rimborsata;

b) Estinzione totale : 1% sulla somma estinta.

c) In caso di estinzione totale – ai sensi dell'art. 14 – si applica una penalità del 1% sulla somma da estinguere alla data del decesso dell'iscritto.

In caso di concessione della sospensione del pagamento di cui all'art. 16 verranno applicati, a decorrere dalla data di presentazione della domanda, interessi semplici per ritardato pagamento nella misura del tasso d'interesse applicato al contratto di mutuo maggiorato di 1 punto.

E' fatto obbligo al mutuatario di comunicare tempestivamente e formalmente alla Direzione Provinciale INPDAP , territorialmente competente , ogni variazione di domicilio.

Il pagamento dell'ammortamento avverrà esclusivamente tramite bollettini di conto corrente postale precompilati trasmessi al mutuatario a cura dell'INPDAP.

Qualora detto bollettino , a causa di disguidi , non dovesse pervenire in tempo utile , e' consentito al mutuatario provvedere al versamento di quanto dovuto avvalendosi di un bollettino di c.c.p. sul quale dovranno essere specificati la causale e gli importi relativi al versamento.

Gli interessi di mora eventualmente maturati saranno segnalati dall'INPDAP sul bollettino di c.c.p. relativo ad una delle rate successive. Non è ammessa altra forma di pagamento degli interessi di mora.

ART. 21 - Il contratto di mutuo viene risolto in qualunque momento qualora sia stato stipulato sulla base di dichiarazioni non veritiere ed in caso di mancato rispetto di quanto sottoscritto nella domanda di concessione del mutuo e nel contratto di mutuo .

La penale è costituita da un importo base fisso pari al 10% della somma concessa in mutuo.

Il mutuatario , dalla data di ricezione della formale comunicazione della risoluzione del contratto di mutuo e sino a quella del versamento della somma richiesta , e' tenuto a corrispondere , sull'importo del residuo debito del mutuo concesso , una somma aggiuntiva pari a quanto previsto dal primo comma dell'art 20.

Oltre a quanto sopra previsto , sono altresì a carico del mutuatario le spese sostenute dall'Istituto per la risoluzione del contratto ed il recupero delle somme da Lui dovute .

ART. 22 - Gli iscritti avverso gli atti emanati concernenti la concessione di Mutui Ipotecari Edilizi potranno presentare formale opposizione entro i seguenti termini:

- Alla Direzione Provinciale territorialmente competente : il ricorso dovrà pervenire alla stessa entro e non oltre 30 gg dalla data di ricezione della formale motivata comunicazione del provvedimento adottato dall'Istituto

- Alla Direzione Compartimentale territorialmente competente : contro il motivato rigetto del ricorso da parte della Direzione Provinciale l'ulteriore ricorso da parte dell'iscritto dovrà pervenire entro e non oltre 30 gg dalla data di ricezione della formale comunicazione .

Gli eventuali ricorsi dovranno essere evasi dalla Direzione Provinciale entro 15 giorni lavorativi a decorrere dalla data di ricezione, mentre i ricorsi presentati alla Direzione Compartimentale dovranno essere evasi entro 30 giorni lavorativi.

- Per ogni eventuale controversia legale sarà competente il Foro della Provincia ove è stato concesso il mutuo ipotecario edilizio.

----- O---O-----O-----O---O-----