

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 di contribuzione al fondo.
- Ai fini della concessione l'iscritto o i componenti il nucleo familiare non devono risultare proprietari di altra abitazione nell'ambito del territorio comunale di residenza o in comuni confinanti.
- 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 superficie di non oltre il 20% 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.
- ART. 4** - 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.

ART. 5 - Ai soli fini della determinazione del numero dei componenti il nucleo familiare, si considerano i coniugi non separati legalmente, i figli conviventi e le persone conviventi da almeno un anno precedente la data di scadenza di presentazione della domanda di mutuo. Dette situazioni dovranno essere certificate con dichiarazione a firma del richiedente ai sensi della vigente normativa.

ART. 6 - Per le unità abitative in corso di costruzione da acquistare, la domanda di mutuo può essere presentata quando dell'immobile sia stato realizzato almeno il rustico. Alla domanda stessa, deve essere allegato il certificato di collaudo statico e lo stato di rustico dovrà essere verificato tramite sopralluogo dal tecnico incaricato della perizia.

- 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 dal successivo art. 14 ed in particolare in merito alla cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, pertinenti l'unità oggetto della concessione di mutuo ipotecario.

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

Il completamento della costruzione e la presentazione della relativa documentazione debbono avvenire entro il termine perentorio di dodici mesi dalla data di pubblicazione della graduatoria definitiva.

ART. 7 - 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 al valore del mutuo concesso .

- 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. Tutti gli oneri saranno a totale carico dell'iscritto.

- Per i mutui ipotecari pari o superiori ad € 51.650,00 il valore dell'immobile viene accertato con perizia effettuata da tecnico interno all'Istituto o in subordine da tecnico esterno, regolarmente iscritto all'albo professionale e 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 dell'immobile, con conseguente accollo dell'onorario da corrispondere al perito.

ART. 8 - 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 E GRADUATORIE REGIONALI

ART. 9 - Con apposito Bando, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, sono resi noti gli stanziamenti regionali, le modalità e le date per la presentazione delle domande.

- La concessione dei mutui ipotecari, da contenere nei limiti delle disponibilità finanziarie attribuite con riferimento al numero degli iscritti nell'ambito regionale, è disposta in base ai risultati delle graduatorie regionali compilate mediante appositi coefficienti riguardanti:

- a) composizione del nucleo familiare;
- b) tipologia dell'immobile da acquistare;
- c) eventuale ubicazione dell'immobile stesso in comune ad alta tensione abitativa, di cui alla legge 431/98 od in Comune dichiarato terremotato e/o alluvionato;
- d) reddito familiare lordo.

ART. 10 - La domanda di mutuo per l'acquisto dell'unità abitativa deve essere redatta su apposito modulo e corredata dei seguenti documenti:

- a) - dichiarazione sostitutiva attestante il reddito lordo annuo del nucleo familiare dichiarato ai fini dell'IRPEF;
- b) - 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;
- c) - 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.

- d) - planimetria dell'unità abitativa da acquistare;
- e) - certificato di attualità catastale;
- f) - attestazione del perito che certifichi, in caso di immobile in corso di costruzione, la categoria catastale attribuibile all'immobile;
- g) - dichiarazione di impegno del richiedente di liquidare l'onorario al perito all'atto della consegna della perizia tecnica;
- h) - copia del compromesso di compravendita.
- i) - per gli immobili provenienti dalla dismissione del Patrimonio Immobiliare degli Enti Previdenziali la proposta di vendita e ove prevista dal Regolamento dell'Ente venditore la richiesta di anticipo con ricevuta di pagamento dello stesso ove previsto.

ART. 11 - La domanda di mutuo, completa della documentazione richiesta, dovrà essere presentata , ovvero spedita, con plico raccomandato con ricevuta di ritorno, all'Ufficio INPDAP Provinciale competente per territorio, nell'ambito del quale si trova l'immobile, entro 45 giorni dalla data di pubblicazione del bando, e dovrà comunque pervenire entro e non oltre 5 gg lavorativi da tale scadenza.

ART. 12 - Ai fini della compilazione della graduatoria, di cui all'art. 9 il punteggio massimo complessivo attribuibile è stabilito in n. 100 punti, così suddivisi:

- 1) fino ad un massimo di 40 punti per il nucleo familiare: 5 punti per ogni componente. Al richiedente che alla data di pubblicazione del bando abbia contratto matrimonio da non oltre cinque anni, verrà attribuito un punteggio aggiuntivo di 5 punti. Per il richiedente e per ogni componente il nucleo familiare che sia portatore di handicap verranno attribuiti ulteriori 5 punti.
- 2) fino ad un massimo di 30 punti per la tipologia dell'immobile da acquistare, in relazione alle seguenti categorie catastali:

A6	20 punti
A5	20 punti
A4	15 punti
A3	15 punti
A2	10 punti
A7	05 punti

- Ulteriori 10 punti vengono attribuiti alle unità abitative ubicate in Comuni ad alta tensione abitativa, di cui alla legge 431/98 e successive modifiche e/o per quelli dichiarati alluvionati e/o terremotati. Per i Comuni rientranti in tali categorie – ma non segnalati negli elenchi esposti presso le Direzioni INPDAP – sarà cura degli iscritti stessi produrre idonea dichiarazione, rilasciata dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente, attestante il riconoscimento di esistenza e sussistenza di tale situazione.
- 3) - fino ad un massimo di 30 punti, per il reddito familiare lordo annuo, così attribuiti:
- 30 punti per redditi fino ad € 15.500,00 ;
 - detrazione, dal punteggio massimo, di 2 punti per ogni incremento annuo di reddito pari ad € 2.580,00. Le frazioni di reddito superiori ad € 258,00 annue vengono arrotondate ad € 516,00.
 - Il punteggio complessivo da attribuire è costituito dalla somma delle predette valutazioni; a parità di punteggio, prevale l'istanza dell'iscritto nel cui nucleo familiare sia presente un portatore di handicap e, in via subordinata, l'anzianità di servizio e la minore età.
 - La graduatoria regionale provvisoria viene approvata con provvedimento del Dirigente Compartimentale entro 15 gg dalla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione delle domande indicato nel bando di concorso e quindi affissa presso le Direzioni Provinciali.

TITOLO III

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

- ART. 13** - La graduatoria regionale definitiva è approvata con provvedimento del Dirigente Compartimentale ed affissa entro 30 gg dalla data di pubblicazione della graduatoria provvisoria.
- La concessione del mutuo è disposta con provvedimento del Direttore Provinciale a favore dei richiedenti, risultati in posizione utile nella graduatoria regionale.
- ART. 14** - In caso di utile collocazione in graduatoria l'interessato deve produrre, entro il termine di 45 giorni dalla data di comunicazione dell'ufficio:
- a) copia autentica del titolo di proprietà del venditore da cui verrà acquistata l'unità abitativa;

- b)** certificato storico catastale, Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) e planimetria catastale o documentazione equipollente;
- c)** 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);
- d)** domanda di sanatoria, con attestati i versamenti dell'oblazione ed oneri concessori, ovvero concessione in sanatoria ed eventuale altra documentazione ritenuta necessaria dal perito;
- e)** per gli immobili costruiti prima dell'1/9/67 è sufficiente l'atto notorio attestante la regolarità edilizia dell'immobile;
- f)** relazione preliminare del notaio relativa alla proprietà del bene e all'assenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli. Tale relazione dovrà essere effettuata sia al momento della produzione della documentazione richiesta, che in tempi immediatamente precedenti alla stipula del contratto;
- g)** è consentita, dietro richiesta dell'iscritto, la sostituzione dell'immobile per il quale è stata richiesta la concessione del mutuo con uno di stessa tipologia e categoria catastale, ubicato nello stesso comune, con le stesse caratteristiche e nei limiti dell'importo concesso, fermo restando quanto previsto dall'art. 7 del presente regolamento;
- h)** per gli immobili provenienti dalla dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali è consentita la produzione di una dichiarazione dell'Ente venditore dalla quale risultino tutti gli estremi ed i dati richiesti dal presente articolo, relativi all'immobile oggetto della concessione del mutuo. Per tali immobili non è richiesta la perizia tecnica.
- i)** la documentazione richiesta può essere prodotta in carta semplice ove il bollo non sia previsto per legge.
 - Entro 30 gg dalla data di produzione, da parte dell'iscritto, della documentazione di cui ai commi precedenti, deve avvenire, per i mutui di importo pari o superiore ad € 51.650,00, la perizia tecnica estimativa dell'unità abitativa, la verifica del possesso dei requisiti di cui agli artt. 2, 3 e 4 , nonché la rispondenza della regolarità dell'unità abitativa alla normativa edilizia ed urbanistica, effettuata da tecnico interno all'Istituto o in subordine da tecnico esterno regolarmente iscritto all'Albo professionale ed incaricato dal Direttore della Sede competente;

- ART. 15**
- Nel caso di decesso del richiedente già collocato in posizione utile di graduatoria, 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 minore età 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. 16**
- L'erogazione della somma mutuata avviene con le modalità prescritte nel contratto di mutuo stipulato a cura del notaio sulla base delle bozze prestabilite dall'INPDAP.
 - La stipula degli atti deve avvenire entro 90 gg dalla data in cui è avvenuta la produzione della documentazione da parte dell'iscritto.
 - 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.
- ART. 17**
- 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.

- Tale disposizione è applicabile anche ai mutui erogati in base ai precedenti Regolamenti .

TITOLO IV

DURATA -SPESE DI AMMINISTRAZIONE - TASSI - AMMORTAMENTO E GARANZIE

ART. 18 - 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. 19 - 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. 23, 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 18. Gli oneri di tale operazione saranno a totale carico dei richiedenti.

ART. 20

- 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. 22 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 relativa al 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. 8 anche nel caso in cui alla formazione di tale importo concorra la somma concessa ai sensi del presente articolo.
- Il limite massimo di € 206.580,00 fissato dall'art. 8, non può essere superato sommando l'importo del mutuo stesso con quello concesso ai sensi del presente articolo.

ART. 21

- 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. 22

- 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. 23

- 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 totale o parziale del residuo debito verranno applicate sull'importo residuo 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. 15 – si applica una penalità del'1% sulla somma da estinguere a far data dal decesso dell'iscritto.

In caso di concessione della sospensione del pagamento di cui all'art. 19 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, ciò al fine del corretto invio dei bollettini di c.c.p. relativi alle rate d'ammortamento trasmessi a cura dell'INPDAP.

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

ART. 24 - 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. La penale è costituita da un importo base fisso pari al 10% della somma concessa in mutuo.

ART. 25 - Gli iscritti avverso la graduatoria e gli atti emanati concernenti la concessione di Mutui Ipotecari Edilizi potranno presentare formale opposizione alla Sede INPDAP, territorialmente competente, entro i seguenti termini:

- a) A seguito dell'esclusione dalla graduatoria provvisoria per reiezione della domanda o per presunzione d'errore nell'attribuzione del punteggio da parte della competente Direzione Provinciale, il ricorso dovrà pervenire alla stessa entro e non oltre 7 gg lavorativi dalla data di pubblicazione della graduatoria provvisoria.
- b) In caso di rigetto del ricorso da parte della Direzione Provinciale gli iscritti potranno avanzare ricorso alla competente Direzione Compartimentale entro 5 gg lavorativi dalla data d'affissione del rigetto presso i locali della Sede Provinciale.
- c) In caso di esclusione dalla graduatoria definitiva l'iter è il medesimo previsto dai precedenti commi.
- d) Per ogni eventuale controversia legale sarà competente il Foro della Provincia ove è stata presentata la domanda di concessione di mutuo ipotecario edilizio.