

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI AGLI  
ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA DEL CREDITO E DELLE ATTIVITA'  
SOCIALI DELL'INPDAP**  
(articolo 1, comma 245, della legge n. 662/96; d.m. 27/07/1998, n. 463).

***TITOLO I***

**CONDIZIONI E LIMITI PER LA CONCESSIONE DEL MUTUO**

**ARTICOLO 1**

1. A favore degli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali dell'INPDAP è prevista, nei limiti delle disponibilità di bilancio ed ai sensi dell'articolo 1, lettera a), del Regolamento adottato con decreto del Ministro del lavoro e previdenza sociale 27 luglio 1998, n. 463, la concessione di mutui ipotecari destinati all'acquisto di una unità abitativa da adibire a prima casa.
2. I mutui possono essere richiesti dagli iscritti in servizio a tempo indeterminato con una anzianità effettiva di almeno 1 anno e dai dirigenti con contratto a tempo determinato con pari anzianità di servizio.
3. Il mutuo può essere concesso all'iscritto qualora lo stesso nonché i componenti del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione nel comune ove è ubicato l'immobile oggetto della richiesta di finanziamento, ovvero in comuni distanti meno di 50 chilometri.
4. I mutui possono essere erogati per l'acquisto di immobili che non presentino le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969, e successive modifiche ed integrazioni. E' consentita altresì l'erogazione del mutuo per l'esecuzione di opere di mantenimento e ristrutturazione della casa anche al di fuori del comune di residenza, purché destinata a prima abitazione, nonché la concessione di mutui per l'estinzione di mutui già contratti per acquisto o ristrutturazione prima casa con Istituti Bancari o contratti dai precedenti proprietari dell'immobile nei limiti previsti dal vigente regolamento e tenuto conto del valore dell'immobile .
5. I mutui possono essere concessi anche per l'acquisto di un fabbricato rurale da destinare a civile abitazione a condizione che sia stata fatta domanda ai sensi di legge di variazione dal catasto terreni al catasto urbano con attribuzione della rendita catastale.
6. E' consentita la cointestazione del mutuo e dell'unità abitativa ai coniugi entrambi iscritti qualora siano in regime di comunione legale dei beni ovvero in regime di separazione dei beni qualora intendano acquistare l'unità abitativa in comproprietà.

7. E' consentita l'erogazione di mutui agli iscritti associati in cooperative edilizie a proprietà individuale composte da non più di 20 soci, per la realizzazione di abitazioni non di lusso di cui all'appendice del presente regolamento.
8. E' consentita la possibilità di stipulare un unico contratto di finanziamento pur in presenza di due distinte richieste di mutuo da parte di coniugi iscritti sul medesimo immobile cointestato.

## **ARTICOLO 2**

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 1, il mutuo può essere concesso anche:
  - a) all'iscritto che, pur convivendo con i genitori proprietari dell'immobile in cui risiede, intenda acquistare una unità abitativa per il proprio nucleo familiare;
  - b) al richiedente se proprietario di altra unità abitativa (lui stesso o uno dei componenti il nucleo familiare), e la stessa non sia disponibile perché gravata da diritti reali, quali usufrutto, uso e diritto di abitazione, a favore di terzi estranei al nucleo familiare; è consentito altresì al richiedente ancorché proprietario di altra unità abitativa (lui stesso o uno dei componenti il nucleo familiare) in misura pari od inferiore al 50% e la stessa non sia disponibile perché concessa in affitto;
  - c) all'iscritto la cui abitazione sia stata assegnata al coniuge in base a sentenza definitiva di separazione ovvero scioglimento, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; può essere concesso inoltre all'iscritto che, ancorché titolare di altro alloggio, a seguito di separazione non ancora definitiva, ne sia rimasto privato poiché assegnato dal giudice nella disponibilità dei componenti del precedente nucleo familiare o che, nel caso di separazione di fatto, comprovi la indisponibilità dell'unico alloggio, di cui sia titolare nel luogo di residenza anagrafica o lavorativa, ed abbia attivato il giudizio di separazione;
  - d) all'iscritto, comproprietario di un appartamento, per l'acquisto delle residue quote di proprietà da soggetti estranei al nucleo familiare.
2. Le circostanze di cui al comma precedente devono essere documentate con copia conforme degli atti comprovanti la situazione dedotta, ad eccezione della circostanza di cui alla lettera a) che può essere auto dichiarata.

### **ARTICOLO 3**

1. E' altresì consentita l'erogazione del mutuo per l'acquisto di un' autorimessa o posto auto anche non pertinenziale purché sito a non oltre 500 metri dall'unità immobiliare di proprietà o da acquistare presso la quale il richiedente fissi la residenza.

### **ARTICOLO 4**

1. Il mutuatario o i mutuatari nell'ipotesi di cointestazione del contratto di mutuo devono, entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto, acquisire la residenza presso l'unità abitativa oggetto del finanziamento, dandone prova alla sede territorialmente competente mediante produzione del relativo certificato pena la risoluzione del contratto medesimo. E' prevista una deroga a tale limite temporale qualora l'iscritto, intestatario del mutuo, sia stato trasferito d'ufficio per motivi di servizio.

### **ARTICOLO 5**

1. Ai soli fini della determinazione del reddito del nucleo familiare, si considerano come componenti dello stesso i coniugi non separati legalmente, i figli legittimi, legittimati, adottivi naturali ed avuti in affidamento, nonché gli ascendenti, di entrambi i coniugi.
2. Lo stato di convivenza e la relativa residenza devono sussistere da almeno un anno e possono essere autocertificati dal richiedente ai sensi della vigente normativa.

### **ARTICOLO 6**

1. Il mutuo ipotecario erogabile non può superare il 100% del valore dell'immobile e comunque entro il limite di cui all'art.7 punto 1 del regolamento.
2. Il valore dichiarato nell'atto di compravendita non può essere inferiore all'importo del mutuo concesso, al netto delle eventuali spese finanziate ai sensi del comma 3 del successivo articolo 17.
3. Per i mutui ipotecari d'importo pari o superiore ad Euro 51.650,00, è necessaria la perizia tecnico-estimativa (eccetto per i casi di estinzione di un precedente mutuo/aste: giudiziarie, pubblica/dismissione). Mentre per quelli inferiori a Euro 51.650,00 è necessaria la perizia tecnica corredata dalla documentazione catastale previa verifica della capienza dell'importo del mutuo richiesto nel valore dell'immobile risultante dalla rendita catastale rivalutata, in caso contrario sarà necessaria una perizia tecnico-estimativa.

4. Le perizie, su incarico del dirigente della sede territorialmente competente, sono effettuate da tecnici scelti tra quelli in servizio presso la sede stessa o nella stessa Provincia od, in subordine, od in assenza con perizie giurate, da tecnici esterni regolarmente iscritti all'albo professionale.
5. E' consentita la produzione della perizia tecnica o tecnico-estimativa effettuata dall'Agenzia del territorio sull'unita' abitativa, qualora contenga i dati richiesti dal presente regolamento.
6. Qualora il valore risultante dalla rendita catastale non consenta l'erogazione della somma richiesta, l'iscritto può chiedere che venga effettuata anche la perizia estimativa dell'immobile, con accollo dei conseguenti oneri.

## **ARTICOLO 7**

1. Il mutuo è erogabile nell'importo massimo di Euro 300.000,00
2. L'importo complessivo delle rate da pagare annualmente non può comunque superare un mezzo del reddito lordo annuo del nucleo familiare, dichiarato ai fini dell'IRPEF.

## ***TITOLO II***

### **DOMANDA DI MUTUO**

## **ARTICOLO 8**

1. La domanda di mutuo, redatto su apposito modulo e compilata in ogni sua parte, deve essere consegnata direttamente alla sede provinciale dell'Istituto, nel cui ambito territoriale si trova l'immobile, corredata dai seguenti documenti:
  - a) CUD, 730, UNICO , attestanti il reddito lordo annuo del nucleo familiare dichiarato ai fini dell'IRPEF ovvero dichiarazione sostitutiva compilata da ognuno dei componenti del nucleo familiare, attestante tale reddito;
  - b) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi delle vigenti disposizioni, a firma dell'interessato e dalla quale risulti la data di nascita, la residenza, lo stato civile, lo stato di famiglia, con l'indicazione dei conviventi da almeno un anno;
  - c) autocertificazione, attestante che né il richiedente né i componenti il nucleo familiare sono proprietari di altra abitazione entro il raggio di 50 Km. dal Comune ove è ubicato l'immobile oggetto della richiesta;
  - d) Certificato di attualità catastale e planimetrie dell'unità abitativa e dell'eventuale autorimessa o posto auto da acquistare;

- e) copia autentica o autenticata del titolo di proprietà del venditore da cui viene acquistata l'unità abitativa, unitamente a dichiarazione dello stesso, sempre che ciò non sia rilevabile dalla promessa di vendita, che l'unità abitativa è libera e, quindi, immediatamente disponibile;
- f) relazione preliminare del notaio, relativa alla proprietà del bene ed all'assenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sia sul fabbricato che sul terreno sul quale il medesimo insiste salvo il caso previsto dall'art. 1 comma 4. Nel caso in cui l'unità abitativa sia venduta da soggetto che esercita un'attività economica per la quale può incorrere in una procedura concorsuale, il notaio è tenuto ad effettuare i relativi accertamenti;
- g) la documentazione, in copia conforme, indispensabile per attestare la regolarità dell'unità immobiliare, quali il progetto approvato, la concessione edilizia, eventuali D.I.A. complete di collaudo finale e certificato di abitabilità/agibilità rilasciato nei modi e nei termini di cui agli art.24 e 25 del D.P.R. 380/01. In subordine copia autenticata della richiesta di agibilità e successiva autodichiarazione del richiedente l'agibilità di cui all'art. 24 comma 3 che attesti il formarsi del silenzio assenso previsto dall'art. 25 e salvo diverse normative regionali o locali, nonché tutta la documentazione allegata alla richiesta di agibilità così come previsto dall'art. 25 comprensivo del parere favorevole della ASL di cui all'art. 5 comma 3 lettera a); ovvero dell'attestato da parte del comune del formarsi del silenzio assenso di cui all'art. 25;
- h) Per l'immobile per il quale è stato richiesto il condono il richiedente dovrà:
- Per le domande di concessione in sanatoria, di cui alla ex L. 47/85 e L. 724/94, dovranno essere prodotti il titolo abilitativo in sanatoria e il successivo certificato di agibilità così come previsto dall'art.8, comma 1, punto g.).
  - Per le domande in sanatoria, di cui alla L. 326/03 e successive leggi regionali, dovranno essere esibiti la domanda di sanatoria, gli attestati dei versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché il certificato di ammissibilità al condono edilizio ovvero il certificato di assenza di vincoli ostativi al rilascio del titolo stesso;
- i) dichiarazione di impegno del richiedente a liquidare l'onorario al perito all'atto della consegna della perizia tecnica o tecnica estimativa;
- j) preliminare di compravendita.
2. La documentazione richiesta sia nel presente articolo, che nel successivo, può essere prodotta in carta semplice, ove il bollo non sia previsto per legge. Le domande incomplete non dovranno essere accettate.

## ARTICOLO 9

1. La domanda di mutuo deve essere corredata, oltre che della documentazione prevista nell'articolo precedente, anche di quella indicata nei commi successivi del presente articolo a seconda della categoria di riferimento per le seguenti ipotesi:
2. unità abitativa di vecchia costruzione:
  - a) copia autenticata della promessa di vendita, dalla quale risulti versato un acconto pari ad almeno il 5% del prezzo pattuito;
  - b) eventuale copia conforme della concessione in sanatoria, ovvero della domanda con gli attestati dei versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché di eventuale altra documentazione ritenuta necessaria dal perito;
  - c) Per gli immobili costruiti prima del 1° settembre 1967, è sufficiente una dichiarazione resa dal proprietario al notaio al momento della stipula dell'atto attestante che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto dell'atto di compravendita è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967, in luogo del certificato di abitabilità e concessione edilizia.
3. unità abitativa di nuova costruzione acquistata da impresa:
  - a) la domanda di mutuo deve essere presentata quando l'immobile sia stato ultimato;
  - b) copia autenticata della promessa di vendita, dalla quale risulti un acconto pari ad almeno il 5% del prezzo pattuito. (questo documento può essere presentato successivamente alla perizia);
  - c) dichiarazione del direttore dei lavori/ perito che certifichi la categoria catastale attribuita/bile all'immobile;
  - d) dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa venditrice che certifichi l'impegno al rispetto di quanto richiesto dall'articolo 8, comma 1, lettera f), relativo alla preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'unità oggetto della concessione di mutuo ipotecario.
4. unità abitativa di nuova costruzione acquistata da società cooperativa:
  - a) copia conforme dell'atto costitutivo e dello statuto della cooperativa;
  - b) copia conforme autenticata della concessione edilizia in termini di validità intestata alla cooperativa, in luogo di quella richiesta all'articolo 8, comma 1, lettera g);
  - c) dichiarazione del presidente della cooperativa attestante la qualità di socio assegnatario;

- d) dichiarazione del Presidente 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.
- e) dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante della società venditrice che certifichi l'impegno al rispetto di quanto richiesto dall'articolo 8, comma 1, lettera f), relativo alla preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'unità oggetto della concessione di mutuo ipotecario.
- f) la domanda di mutuo deve essere presentata quando l'immobile sia stato ultimato.

5. unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti:

- a) proposta di vendita dell'Ente e ove prevista dal regolamento dell'ente venditore, la richiesta di anticipo con ricevuta del pagamento.
- b) in alternativa alla documentazione prevista nell'articolo 8, comma 1, lettere e) e g), e certificato di attualità catastale può essere prodotta la prevista dichiarazione dell'Ente venditore. Tale dichiarazione deve, altresì, contenere in dettaglio l'importo del valore stimato dell'unità abitativa e delle eventuali pertinenze . Qualora i dati relativi al valore non siano chiaramente rilevabili è necessaria una perizia tecnico estimativa .

6. unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di enti tramite asta pubblica:

- a) domanda di mutuo accettata con riserva dalla competente direzione provinciale, in attesa dell'aggiudicazione definitiva della gara d'asta.
- b) relazione notarile preliminare nella quale il notaio dichiara anche che l'unità abitativa è disponibile;
- c) in alternativa alla documentazione prevista nell'articolo 8, comma 1, lettere e) e g), e certificato di attualità catastale può essere prodotta la prevista dichiarazione dell'ente venditore. Tale dichiarazione deve, altresì, contenere in dettaglio l'importo del valore stimato dell'unità abitativa e delle eventuali pertinenze . Qualora i dati relativi al valore non siano chiaramente rilevabili è necessaria una perizia tecnico estimativa .

7. unità abitativa acquistata tramite asta giudiziaria:

- a) Domanda di mutuo accettata con riserva dalla competente Direzione Provinciale, in attesa dell'aggiudicazione definitiva della gara d'asta. Copia autenticata della procura rilasciata dall'iscritto al notaio formalmente designato alla riscossione ed al successivo versamento al tribunale della somma finanziata, sino alla completa definizione delle incombenze relative all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'Istituto;

b) relazione preliminare del notaio, relativa all'unità abitativa e all'eventuale autorimessa o posto auto, con conseguente attestazione che sugli stessi e sul terreno su cui insistono non gravino altre iscrizioni e/o trascrizioni, oltre quelle che hanno portato alla vendita all'asta, e contenente, altresì, la dichiarazione che l'unità abitativa è disponibile. In tale relazione il notaio deve, altresì, indicare il valore da attribuire all'unità abitativa, che è quello della perizia depositata presso la cancelleria del tribunale. Qualora la perizia depositata non contenga in dettaglio il valore stimato dell'unità abitativa e delle eventuali pertinenze, è necessaria una perizia tecnico-estimativa.

8. unità abitativa da ristrutturare:

- a) titolo di proprietà;
- b) preventivo di spesa e descrizione dei lavori da eseguire;
- c) fattura dell'acconto del 10% della spesa da sostenere;

Saranno effettuati controlli a campione al termine dei lavori che dovranno essere ultimati entro 6 mesi dalla data di erogazione.

9. estinzione di mutui già contratti per acquisto o ristrutturazione prima casa con Istituti bancari:

- a) titolo di proprietà; (dell'iscritto e degli altri cointestatari)
- b) atto di finanziamento del precedente mutuo contratto con l'Istituto di credito completo di perizia sull'immobile;
- c) attestazione rilasciata dalla banca relativa al residuo debito da estinguere e disponibilità al rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca;
- d) atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca da presentare al momento del rogito;

Tale procedura potrà essere applicata anche in caso di acquisto da privato di unità abitativa gravata da mutuo bancario.

10. Nei casi di finanziamento previsti dai precedenti commi 8) e 9) è consentita l'erogazione anche in presenza di coniuge non iscritto e con il quale viga il regime di separazione dei beni, purché l'iscritto sia proprietario almeno del 50% dell'unità abitativa e ne abbia l'uso e la disponibilità. Il coniuge dovrà intervenire in qualità di terzo datore di ipoteca.

## **ARTICOLO 10**

1. Entro 15 giorni lavorativi dalla data di presentazione, da parte dell'iscritto, della domanda e di tutta la documentazione di cui agli articoli precedenti, deve essere eseguita, previo sopralluogo,

sull'unità abitativa , ai sensi dell'articolo 6, la perizia tecnica o la perizia tecnico-estimativa, per la verifica del possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, comma 4 , nonché la rispondenza della regolarità dell'unità abitativa alla normativa edilizia ed urbanistica.

2. Per l'immobile per il quale è stato richiesto il condono, e non ancora rilasciata la concessione in sanatoria occorre che l'iscritto produca il certificato di ammissibilità a sanatoria rilasciato dal Comune.

### ***TITOLO III***

#### **EROGAZIONE . CONTRATTO DI MUTUO E SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DEL CONTRATTO**

##### **ARTICOLO 11**

1. La concessione dei mutui ipotecari è disposta con provvedimento del dirigente della sede provinciale o territoriale di competenza, nei limiti delle disponibilità finanziarie attribuite alla sede stessa.

##### **ARTICOLO 12**

1. L'erogazione della somma mutuata avviene con le modalità previste nel contratto di mutuo stipulato, a cura del notaio, sulla base delle bozze predisposte dall'Istituto.
2. La stipula degli atti deve avvenire presso i locali della Direzione territorialmente competente entro e non oltre 60 giorni dalla data di presentazione della prescritta documentazione. Tale termine è di 120 giorni per le case di nuova costruzione.
3. La stipula degli atti, sia del contratto di mutuo che di compravendita, deve avvenire contestualmente alla presenza del direttore della sede territorialmente competente o del suo sostituto, che verifica anche la corretta intestazione dell'atto di compravendita, ai sensi dell'articolo 1 del presente regolamento, e che sul medesimo venga dichiarato un importo non inferiore a quello indicato nel contratto di mutuo. E' consentita un'eccedenza pari alla somma mutuabile eventualmente richiesta dall'iscritto ai sensi del successivo articolo 17, comma 3.
4. L'atto di finanziamento deve essere firmato dal Dirigente della Sede o dal suo sostituto.

### **ARTICOLO 13**

1. Nel contratto di mutuo deve, tra l'altro, essere previsto:
  - a) il divieto di cedere in locazione o in comodato, per un periodo di 2 anni dalla data di acquisizione, l'unità abitativa, pena la risoluzione del contratto di mutuo, salvo il caso di estinzione anticipata del finanziamento;
  - b) la facoltà di estinzione parziale o totale del residuo debito del mutuo.
2. La vendita è subordinata all'estinzione totale del mutuo, fatta esclusione per gli immobili acquistati in base alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, per i quali vigono altri, particolari vincoli di legge.

### ***TITOLO IV***

#### **DURATA . SPESE DI AMMINISTRAZIONE . TASSI . AMMORTAMENTO E GARANZIE**

### **ARTICOLO 14**

1. Nel caso di decesso del richiedente è consentita l'erogazione del mutuo al coniuge superstite.
2. Nel caso di decesso del mutuatario, durante il periodo di ammortamento del mutuo, è consentita la successione nella titolarità al coniuge superstite.
3. In mancanza del coniuge, è consentita la successione ai figli, se componenti il nucleo familiare.
4. 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.
5. In mancanza degli eredi di cui ai commi precedenti, il mutuo non può essere erogato. Nel caso in cui sia in corso l'ammortamento del mutuo, l'estinzione totale del mutuo stesso deve avvenire a cura degli altri eredi.
6. Nel caso di annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, è consentita la successione, nella titolarità del mutuo ipotecario, all'ex coniuge al quale sia stata assegnata la disponibilità dell'unità abitativa.
7. Qualora l'importo complessivo delle rate del mutuo da pagare annualmente sia superiore ad un mezzo del reddito annuo lordo dei subentranti l'Istituto richiede idonee garanzie.

## **ARTICOLO 15**

1. I piani di ammortamento dei mutui erogati sono previsti per periodi di 10, 15, 20, 25 e 30 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 od il 31 dicembre del semestre precedente ed applicato sul debito e durata residui a tali date.
2. Il piano di ammortamento iniziale, nonché le successive variazioni, debbono essere certificate dalla consulenza professionale attuariale dell'Istituto.

## **ARTICOLO 16**

1. La prima rata dei mutui erogati nel primo semestre dell'anno ha scadenza il 31 dicembre dello stesso anno. Per i mutui erogati nel secondo semestre dell'anno, la scadenza è fissata al 30 giugno dell'anno successivo. Per il periodo compreso fra la data di erogazione e l'inizio dell'ammortamento, sull'importo erogato è trattenuto anticipatamente l'ammontare degli interessi di pre-ammortamento calcolati, a capitalizzazione semplice, al tasso di concessione del mutuo.
2. E' consentita, dietro richiesta del mutuatario o dei familiari di cui all'art. 14 comma 2 e 3, la sospensione dell'ammortamento nei seguenti casi:
  - a) grave malattia del mutuatario o del coniuge, se titolare di reddito, che ne abbiano ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
  - b) decesso del mutuatario.
3. La sospensione deve essere autorizzata con determina dalla competente direzione compartimentale, previo parere favorevole della direzione provinciale.
4. La durata massima della sospensione è pari a 2 rate del piano d'ammortamento.
5. Tale periodo può essere cumulato con quello previsto dall'articolo 20, comma 2.
6. E' consentita, altresì, ricorrendo le condizioni di cui al comma 2, lettere a) o b), del presente articolo, la rinegoziazione del mutuo relativamente al capitale residuo, entro i limiti previsti dall'articolo 14. Gli oneri di tale operazione, oltre alle spese di amministrazione ridotte allo 0,25% del capitale residuo, sono a totale carico dei richiedenti.
7. Nell'ipotesi prevista al comma precedente non sono richieste perizie .

## **ARTICOLO 17**

1. Sull'importo del mutuo erogato vanno trattenute anticipatamente le spese di amministrazione, che sono fissate con delibera del Consiglio di amministrazione e che, alla data di adozione del presente regolamento, sono determinate nella misura dello 0,50%.
2. Sono, altresì, a carico del mutuatario le spese per le perizie tecniche, per l'iscrizione dell'ipoteca, per l'assicurazione di cui al successivo articolo 18 e le spese notarili, ivi comprese quelle di registrazione e copia degli atti.
3. Qualora, da parte del mutuatario, 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.
4. L'importo delle rate da pagare annualmente per l'ammortamento non può essere, comunque, superiore al limite di un mezzo del reddito lordo annuo del nucleo familiare fissato dall'articolo 7.
5. La somma dell'importo del mutuo concesso, maggiorata degli oneri accessori eventualmente finanziati, non può superare il limite massimo di cui all'articolo 7, comma 1.

## **ARTICOLO 18**

1. I tassi sono stabiliti con delibera del Consiglio di amministrazione dell'Istituto. Essi risultano fissati, alla data di adozione del presente regolamento, con riferimento alla durata dei mutui, nelle seguenti misure:
  - a) Mutui tasso fisso di durata di 10/15/20/25/30 anni: tasso di interesse al 3,20% per l'intera durata del mutuo.
  - b) Mutui tasso variabile di durata di 10/15/20/25/30/35 anni: tasso del 2,90% 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.
2. Il mutuatario ha facoltà di chiedere, con cadenza quinquennale, il cambiamento del tasso da fisso a variabile, e viceversa, per il residuo periodo di ammortamento, nei limiti previsti dal presente articolo. Gli oneri e le spese sono quelle previste per la rinegoziazione di cui all'articolo 16, comma 6.

## **ARTICOLO 19**

1. A garanzia dell'estinzione del mutuo sono accese, a carico del mutuatario:
  - c) ipoteca di primo grado sull'unità abitativa oggetto dell'acquisto, per un valore pari a 1,5 volte l'importo del mutuo concesso; per i mutui di durata superiore a 20 anni l'iscritto è tenuto al rinnovo dell'ipoteca per il rimanente periodo di ammortamento.
  - d) polizza assicurativa, a copertura della responsabilità civile nei confronti dei terzi, per un importo minimo assicurato di euro 500.000,00, 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.
2. La polizza assicurativa deve essere stipulata con pagamento anticipato, per un periodo pari alla durata del mutuo, o pagamento almeno decennale, con obbligo di rinnovo per la durata dell'ammortamento del mutuo concesso.
3. La polizza deve essere accesa dall'iscritto e prodotta al momento della stipula del contratto di mutuo e di rinnovo.

## ***TITOLO V***

### **INTERESSI DI MORA . SANZIONI . RICORSI.**

## **ARTICOLO 20**

1. Il mancato pagamento di una o più rate di ammortamento comporta l'applicazione, con decorrenza dal primo giorno successivo alla scadenza di ciascuna rata, degli interessi semplici di mora nella misura del tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di due punti.
2. Il mancato pagamento di due rate successive di ammortamento, e degli interessi di mora maturati, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla scadenza dell'ultima rata non versata, comporta la risoluzione del contratto di mutuo.
3. In caso di estinzione anticipata, parziale o totale, del residuo debito, vengono addebitate le seguenti somme aggiuntive:
  - a) estinzione parziale : 1% sulla somma rimborsata;
  - b) estinzione totale: 1% sulla somma estinta;
  - c) estinzione totale, ai sensi dell'articolo 14, comma 5: somma aggiuntiva dell'1% sull'importo da estinguere alla data del decesso dell'iscritto.

4. In caso di concessione della sospensione del pagamento di cui all'articolo 16, comma 2, vengono applicati, dalla decorrenza della concessione, interessi semplici nella misura del tasso d'interesse applicato al contratto di mutuo maggiorato di 1 punto.
5. Il pagamento delle rate di ammortamento avviene tramite bollettini di conto corrente postale precompilati, trasmessi al mutuatario a cura dell'INPDAP, ovvero secondo le altre modalità stabilite dall'Istituto.
6. Per la sola ipotesi che il modulo predisposto, a causa di disguidi, non pervenga in tempo utile, e' consentito al mutuatario di provvedere al versamento di quanto dovuto avvalendosi di un bollettino di conto corrente postale, sul quale dovranno essere specificati la causale e gli importi relativi al versamento, ovvero attraverso altre modalità stabilite dall'Istituto.
7. Gli interessi di mora eventualmente maturati sono segnalati dall'Istituto sul modulo relativo ad una delle rate successive. Non è ammessa altra forma di pagamento degli interessi di mora.
8. Il mancato pagamento degli interessi di mora e di eventuali spese richieste dall'Istituto comporta, in caso di inadempienza protratta per il periodo di cui al comma 2, la risoluzione del contratto di mutuo.

## **ARTICOLO 21**

1. Il contratto di mutuo viene risolto, in qualunque momento, qualora sia stato stipulato sulla base di dichiarazioni non veritiere ed in caso di violazione agli obblighi assunti nella domanda di concessione e relativo contratto. In tal caso si applica anche una penale pari al 3% della somma concessa in mutuo.
2. Le direzioni provinciali e territoriali procedono, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, al controllo delle dichiarazioni, delle autocertificazioni e dichiarazioni sostitutive rese dagli iscritti in sede di domanda di concessione del mutuo.
3. 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 comma 3 dell'articolo 20.
4. Oltre a quanto previsto al comma precedente, sono, altresì, a carico del mutuatario le spese sostenute dall'Istituto per la risoluzione del contratto ed il recupero delle somme dovute.

## **ARTICOLO 22**

1. E' fatto obbligo al mutuatario di comunicare, formalmente e nel termine di giorni 30, alla direzione provinciale dell'Istituto o Sede territoriale competente, ogni variazione di residenza o

domicilio eletto. Nel caso di trasferimento all'estero dovrà comunque essere eletto domicilio nel territorio dello Stato. In difetto, si intende eletto domicilio presso la segreteria comunale del luogo ove insiste l'immobile oggetto del finanziamento.

### **ARTICOLO 23**

1. Gli iscritti possono presentare ricorso avverso gli atti emanati in materia di concessione di mutui ipotecari edilizi, entro i seguenti termini:
  - a) alla direzione provinciale o Sede territoriale competente, entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della formale, motivata comunicazione, da parte della stessa, del provvedimento adottato;
  - b) alla direzione compartimentale, entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della formale comunicazione del motivato rigetto del ricorso da parte della direzione provinciale o Sede territoriale.
2. I ricorsi devono essere decisi dalla direzione provinciale o dalla Sede territoriale entro 30 giorni a decorrere dalla data della loro ricezione, mentre i ricorsi presentati alla direzione compartimentale devono essere decisi entro 45 giorni.
3. Per ogni eventuale controversia legale è competente il foro del capoluogo della provincia ove è stato concesso il mutuo ipotecario edilizio.

### **APPENDICE**

Norme per la concessione di mutui ipotecari a favore di iscritti associati in Cooperative

#### *Destinatari*

Possono essere concessi mutui ipotecari alle cooperative edilizie a proprietà individuale, regolarmente costituite ed iscritte al Registro Prefettizio e composte al massimo da 20 soci tutti iscritti all'INPDAP, che intendano realizzare interventi di nuova costruzione che non presentino caratteristiche delle abitazioni di lusso (D.M.LL.PP. 2/8/1969).

Sono altresì destinatari le vedove e gli orfani dei dipendenti pubblici

La posizione di iscritto INPDAP da parte del socio, deve ancora sussistere al momento del frazionamento del mutuo, pena la revoca del finanziamento nei confronti del socio stesso.

#### *La domanda*

Le domande, corredate della necessaria documentazione, dovranno pervenire all'INPDAP – Direzione Centrale del Credito e Benefici Sociali, ufficio Prestazioni Creditizie

### *Requisiti soggettivi del socio e della cooperativa*

Per l'accesso al mutuo, i soci delle cooperative edilizie devono possedere e dichiarare ai sensi di legge, che al momento della presentazione della domanda di finanziamento individuale (accollo) sono titolari dei sotto elencati requisiti:

essere dipendenti pubblici iscritti all'INPDAP in attività di servizio, a tempo indeterminato e con almeno 1 anno di anzianità utile a pensione (esclusi i servizi figurativi) e 1 anno effettivo di contribuzione alla Gestione Unitaria

non essere proprietari di altre abitazioni, adeguate alle necessità del proprio nucleo familiare intendendosi adeguato l'alloggio staticamente ed igienicamente sano composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare. E' ammessa la proprietà di un'altra abitazione, qualora la stessa non possa essere utilizzata dal richiedente in quanto specifici diritti reali di godimento o quote di comproprietà la rendano indisponibile oppure sia ubicata in comune distante oltre 50 km dal luogo ove l'iscritto intenda costruire e fissare la propria residenza; non avere beneficiato in altre occasioni di contributi agevolati concessi dallo Stato o altro Ente pubblico, ivi compresa la cessione in proprietà, a riscatto, o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con il contributo o a totale carico dello Stato o altro Ente pubblico;

Può essere concesso il finanziamento a:

alle cooperative che non hanno in corso altri programmi edificatori;

alle cooperative che hanno già realizzato il programma sociale con assegnazione almeno del 51% dei propri alloggi;

alle cooperative che sono in possesso dell'attestato di revisione se costituite oltre i due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento;

### *Documentazione*

All'atto della presentazione della domanda la cooperativa edilizia deve produrre in allegato, oltre alle dichiarazioni sui suddetti requisiti soggettivi dei soci, anche la sotto elencata documentazione in duplice copia:

atto costitutivo (copia autenticata più fotocopia);

statuto (copia autenticata più fotocopia) comprese eventuali modifiche omologate dal tribunale;

certificato di iscrizione rilasciato dalla C.C.I.A.A. ( è consentito nella fase di presentazione della domanda l'autocertificazione dell'avvenuta iscrizione alla C.C.I.A.A. salvo presentazione successiva del previsto certificato);

libro dei soci. (fotocopia)

certificato penale del rappresentante legale

iscrizione ad una delle Associazioni Nazionali Cooperative riconosciute( se costituite oltre i due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento);

promessa di vendita del terreno ( La mancata presentazione dei documenti relativi alla promessa di vendita del terreno o della concessione edilizia ovvero della promessa di assegnazione dell'area nei piani di zona legge 167/62 è motivo di esclusione dal finanziamento).

#### *Responsabilità del Presidente*

Il Presidente dovrà formalmente accettare la norma che prevede la sua responsabilità nel corretto uso dei fondi erogati e nell'obbligo di rispettare il programma dei lavori in atto.

#### *Importo mutuabile*

Il mutuo non può superare, per unità immobiliare, l'importo massimo concedibile previsto dal regolamento per la concessione di mutui ipotecari agli iscritti alla gestione unitaria del credito e delle attività sociali dell'INPDAP.

#### *Tasso e durata del mutuo*

I tassi sono stabiliti con delibera del Consiglio di amministrazione dell'Istituto. Essi risultano fissati, alla data di adozione del presente regolamento, con riferimento alla durata dei mutui, nelle seguenti misure:

Mutui tasso fisso di durata di 10/15/20/25/30 anni: tasso di interesse al 3,20% per l'intera durata del mutuo.

Mutui tasso variabile di durata di 10/15/20/25/30/35anni; tasso del 2,90% 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.

#### *Formalizzazione della Concessione*

La concessione del mutuo ipotecario viene disposta con atto notarile, una volta prodotta, entro i sei mesi successivi (salvo proroga dell'Ente) dalla comunicazione di ammissione a finanziamento, la seguente ulteriore documentazione:

copia notarile dell'Assemblea dei soci della Cooperativa da cui, tra l'altro, risulti:

atto di assunzione del mutuo alle condizioni proposte dall'INPDAP, con l'impegno dei singoli soci a provvedere alle eventuali ulteriori spese necessarie per l'ultimazione della costruzione oltre quelle massime mutate dall'Istituto;

il consenso alla iscrizione ipotecaria di 1° grado ed alla stipulazione dell'assicurazione per l'importo globale ipotecato;

l'impegno a non modificare lo statuto sociale se non previo assenso INPDAP;  
approvazione del contratto d'appalto da parte dell'Organo amministrativo;  
atto di proprietà del terreno o dell'immobile (copia autenticata) o assegnazione o convenzione di cessione area su piano di zona comunale ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 modificata ed integrata dalle leggi 21 luglio 1965, n. 904 e 22 ottobre 1971, n. 865;  
concessione edilizia (copia autenticata e fotocopia);  
progetto completo di tutti gli elaborati tecnici e vistato dal Comune;  
computo metrico estimativo;  
relazione tecnica;  
estratti di mappa Catasto Terreni (originale e fotocopia) del frazionamento catastale.  
certificati storici ventennali del Catasto Terreni (originale e fotocopia) salvo nel caso di area acquisita nei piani di zona legge 167/62.

### *Garanzia*

A garanzia dell'estinzione del mutuo dovrà essere accesa, a spese della Cooperativa ed a favore dell'INPDAP:

ipoteca di primo grado sul terreno e sull'erigenda costruzione, per un valore pari a 1,5 volte l'importo del mutuo concesso. Dovrà anche essere prodotta, la copia notarile dell'atto di consenso all'iscrizione ipotecaria nonché certificato storico, dal giorno antecedente la stipula della convenzione Comunale a quello della iscrizione dell'Ipoteca a favore di INPDAP, rilasciato dalla competente conservatoria RR.II.;

polizza assicurativa contro gli incendi, lo scoppio del gas la caduta del fulmine, la caduta degli aerei ed il ricorso dei vicini, da presentare al momento della formalizzazione del mutuo.

Eventuali contributi statali e/o regionali verranno incassati direttamente dalla Cooperativa.

### *Erogazione*

Per la realizzazione dell'immobile, viene concesso alla cooperativa un periodo massimo di 30 mesi dalla comunicazione di ammissione a finanziamento (salvo proroga dell'Ente).

Per l'erogazione in conto del mutuo, è necessario produrre:

la richiesta di somministrazione a firma del Presidente della Cooperativa contenente:

- la somma da erogare;
- la denominazione dell'Istituto Bancario di fiducia del mutuatario e la relativa sede (Agenzia o dipendenza);

- gli estremi del c/c bancario intrattenuto e le connesse coordinate bancarie (codice ABI, codice CAB e CIN);
- l'eventuale numero di c/c postale, qualora venga preferita come forma di accreditalmento;

la documentazione giustificativa della spesa sostenuta per l'esecuzione dei lavori e/o per l'acquisizione di forniture o di beni;

il certificato di iscrizione, di data non anteriore a sei mesi dalla data della erogazione, rilasciato dalla CCIAA competente per territorio, da cui risultino gli organi sociali al momento in carica.

La somministrazione avverrà nel rispetto dei tempi previsti dal regolamento di attuazione della legge 7 agosto 1990, n.241 (D.M. 8 giugno 1993, n. 299 ).

#### *Atti giustificativi per l'erogazione*

La documentazione giustificativa di spesa è costituita, essenzialmente dallo stato di avanzamento dei lavori, dal certificato di pagamento e/o dalla fattura che debbono essere sottoscritti oltre che dal Direttore dei lavori e dall'Appaltatore anche dal Presidente della Cooperativa (si tratta di un'attestazione di corrispondenza tra le somme richieste ed il mutuo ottenuto e non di un visto tecnico).

Inoltre deve poter essere desunta, dal certificato di pagamento, l'aliquota IVA da applicare sui lavori eseguiti e/o sulle forniture prestate. Comunque, l'I.V.A. viene erogata d'ufficio, nella percentuale minima di legge, con la riserva di integrarla qualora venga in seguito giustificata dalla fattura o altro documento di spesa.

Le competenze tecniche, vengono rimborsate dietro presentazione della specifica analitica delle prestazioni sottoscritta anche dal Presidente della Cooperativa e vistata dall'Ordine professionale (o dal Collegio) cui è iscritto il tecnico redigente.

In merito alle stesse occorre tener presente che non sono imputabili in conto mutuo le spese per l'opinamento della parcella, che, invece, spettano al professionista che l'ha presentata.

Sono imputabili, invece, il contributo per la cassa di previdenza del professionista e l'IVA calcolata sulla specifica e sul contributo stesso, nella misura vigente al momento dell'emissione della fattura.

Per l'acquisto del terreno, il documento giustificativo di spesa consiste nel contratto definitivo redatto in forma pubblica.

Può essere richiesta la somministrazione delle spese ipotecarie e notarili, qualora siano previste nel quadro economico del mutuo. Queste ultime saranno erogate dietro presentazione della parcella del notaio, vidimata dall'ordine.

Nelle spese generali rientrano anche le spese di gara, le spese per il collaudatore e quelle versate al Comune per il rilascio della concessione ecc.

Sulle somministrazioni effettuate nel periodo intercorrente tra la data di concessione del mutuo e quella di inizio di ammortamento, sono dovuti gli interessi di pre-ammortamento che vengono conteggiati al tasso di emissione del mutuo e sommati all'importo da ammortizzare.

La liquidazione delle somme si effettua una volta verificata la regolarità dei documenti giustificativi di spesa.

L'autorizzazione dirigenziale deve contenere le modalità di estinzione del mandato di pagamento.

Il mandato di pagamento viene accreditato, per il tramite del Tesoriere dell'I.N.P.D.A.P., direttamente sul c/c bancario o postale intestato alla cooperativa.

L'INPDAP si riserva il diritto di effettuare verifica diretta dei lavori ogni qual volta debba provvedere all'erogazione degli stati di avanzamento.

#### *Trattenute*

Su ciascuna somministrazione, si trattiene in anticipo una somma pari allo 0,50% per spese di amministrazione.

#### *Ammortamento provvisorio*

A richiesta del mutuatario, una volta formalizzata la concessione del mutuo e previo parere favorevole del C.d.A., può essere stabilito che lo stesso entri in ammortamento provvisorio, a decorrere dal 1° gennaio immediatamente successivo.

In tal caso, sulle somme liquidate, sono riconosciuti gli interessi di post ammortamento calcolati, nella misura del 2% in regime di interesse semplice dall'inizio dell'ammortamento alla data di emissione del mandato di pagamento che vengo sommati alla somma richiesta in conto mutuo.

#### *Collaudo e approvazione riparto mm.le*

Non appena approvato il certificato di collaudo e regolare esecuzione, è possibile svincolare le trattenute di legge operate dal Direttore dei lavori nonché quelle operate direttamente dall'INPDAP al momento delle somministrazioni degli Stati di avanzamento.

La Cooperativa, oltre a provvedere all'accatastamento dell'immobile realizzato, deve procedere alla determinazione ed approvazione del futuro regolamento di condominio contenente anche le tabelle millesimali utili per l'accollo del finanziamento direttamente dai singoli soci.

### *Frazionamento*

Con atto notarile si procederà al frazionamento del mutuo tra i singoli soci che dovranno ancora avere i requisiti soggettivi previsti nel regolamento per la concessione di mutui ipotecari agli iscritti, ed in pratica risulteranno titolari di un mutuo ipotecario edilizio per la quota loro assegnata.

Per le modalità di versamento delle rate di ammortamento, l'estinzione anticipata, il subentro e quant'altro non previsto espressamente, restano valide le disposizioni contenute nel regolamento per la concessione di mutui ipotecari agli iscritti alla gestione unitaria del credito e delle attività sociali dell'INPDAP (articolo 1, comma 245, della legge n. 662/96; d.m. 27/07/1998, n. 463). Per quanto non espressamente previsto da questo regolamento e per le casistiche particolari interpretative si rimanda alle Indicazioni inerenti il regolamento emanate dal Direttore Generale.