

# MUTUO IPOTECARIO

<b>PUO' ESSERE CONCESSO PER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISTO</b> DI UNITA' ABITATIVA DA ADIBIRE A PRIMA CASA</li> <li>• <b>RINEGOZIAZIONE DI MUTUI</b> EROGATI DA AZIENDE DI CREDITO</li> </ul> <p>L'immobile non deve presentare le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal Decreto Ministero Lavori Pubblici del 2/8/1969</p>
<b>CHI PUO' FARE DOMANDA</b>	<p><b>Iscritti</b> alla Gestione Unitaria delle Prestazioni Creditizie e Sociali dell'INPDAP (verificare nella busta paga la trattenuta dello 0,35%), <b>in servizio</b> con contratto di lavoro a <b>tempo indeterminato</b>, con un'anzianità effettiva globale, computando anche i periodi di servizio a tempo determinato, di almeno <b>3 anni</b>.</p>
<b>ACCOGLIMENTO</b>	<p><b>Le domande di mutuo sono definite nell'ambito delle disponibilità finanziarie</b> assegnate a ciascun Compartimento e a ciascuna Sede del territorio di riferimento in rapporto al bacino di utenza e ripartite per quote trimestrali. In caso di esaurimento delle risorse assegnate alla Sede di competenza prima di ciascun trimestre e di indisponibilità di integrazione in ambito compartimentale, le eventuali domande non finanziabili verranno valutate nel trimestre successivo, sempre limitatamente agli stanziamenti disponibili.</p> <p><b>Le richieste di mutuo per la rinegoiazione verranno accolte, secondo l'ordine di presentazione, al termine di ogni trimestre, solamente dopo il soddisfacimento delle domande di mutuo per acquisto.</b></p>
<b>EROGAZIONE</b>	<p>Dopo l'iscrizione dell'ipoteca da parte dell'INPDAP sull'immobile oggetto del mutuo (circa due settimane dalla firma del contratto).</p>
<b>COME FARE DOMANDA</b>	<p>La domanda dell'interessato, redatta su apposito modulo, scaricabile dal sito Internet dell'Istituto, deve essere trasmessa, completa di tutta la documentazione richiesta, alla Sede INPDAP della provincia in cui si trova l'immobile, esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata AR</p>
<b>COME SI CALCOLA LA PRESTAZIONE</b>	<p>Il mutuo è erogabile per l'importo massimo di <b>€ 300.000,00</b>. La rata massima, <b>semestrale</b>, non può superare <math>\frac{1}{4}</math> del reddito annuo <b>netto</b> del nucleo familiare.</p> <p>Il valore dell'immobile dichiarato nell'atto di compravendita non può essere inferiore al mutuo concesso che, a sua volta, non può essere superiore al 90% del valore di perizia.</p>
<b>SPESE, TRATTENUTE E REGIME FISCALE</b>	<p>Dalla cifra concessa verranno detratti, oltre agli <b>interessi di preammortamento</b> (calcolati, allo stesso saggio, dal giorno della stipula all'ultimo giorno del semestre), le spese di amministrazione pari allo <b>0,50%</b> e <b>l'imposta ipotecaria</b> ai sensi di legge.</p> <p>Il mutuatario dovrà stipulare una <b>polizza assicurativa</b>, vincolata all'INPDAP, per i rischi di scoppio, fulmine o incendio (massimale pari al valore di perizia) e per la copertura del rischio Responsabilità civile (massimale pari a € 1.000.000,00). Sono a carico del mutuatario anche le spese per la perizia, gli onorari notarili, le spese di registrazione e copia degli atti.</p> <p>Le spese menzionate possono essere sommate, fino ad un massimo di € 5.000,00, all'importo del mutuo richiesto.</p>
<b>DURATA E TASSI D'INTERESSE</b>	<p>Durata: <b>10, 15, 20, 25 o 30 anni</b>.</p> <p>Tasso di interesse: <b>4,15% fisso</b> oppure <b>3,75% misto (fisso il primo anno poi variabile con tasso pari all'Euribor 6 mesi + 1,00)</b></p> <p>Le rate, <b>semestrali</b>, dovranno essere versate direttamente dal mutuatario entro il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno tramite MAV trasmesso a cura dell'INPDAP (non è previsto l'addebito sulla busta paga).</p>

RATA SU BASE MENSILE OGNI **1.000 EURO**

FISSO 4,15 %				
10 ANNI	15 ANNI	20 ANNI	25 ANNI	30 ANNI
<b>10,246 €</b>	<b>7,497 €</b>	<b>6,150 €</b>	<b>5,364 €</b>	<b>4,857 €</b>

  

MISTO 3,75 % (SOLO LE PRIME DUE RATE)				
10 ANNI	15 ANNI	20 ANNI	25 ANNI	30 ANNI
<b>10,053 €</b>	<b>7,297 €</b>	<b>5,942 €</b>	<b>5,147 €</b>	<b>4,631 €</b>

PER CONOSCERE LA RATA APPROSSIMATIVA MOLTIPLICARE L'IMPORTO DELLA TABELLA PER IL NUMERO DI MIGLIAIA DEL PRESTITO ES. 180.000 EURO RESTITUIBILI IN 25 ANNI A TASSO FISSO 180 X 5,364 = 965,52 EURO AL MESE

RATA MASSIMA SU BASE MENSILE = REDDITO ANNUO NETTO DEL NUCLEO FAMILIARE / 24

**NOTIZIE UTILI**

Il mutuo è concesso qualora l'iscritto e i componenti del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione in comuni distanti meno di **100 Km** dall'immobile oggetto della richiesta oppure se l'iscritto e i componenti del nucleo familiare siano proprietari di immobile, in misura pari o inferiore al 50%, gravato da diritti reali di godimento a favore di terzi estranei al nucleo familiare da almeno due anni. L'INPDAP iscrive ipoteca di primo grado sull'unità abitativa pari a **2** volte l'importo del mutuo concesso. Divieto di cedere in locazione o in comodato l'unità abitativa per un periodo di **5 anni**. La vendita dell'immobile è subordinata all'estinzione del mutuo. Non vi sono penali per l'anticipata estinzione, totale o parziale ed è concessa una riduzione dell' **1%** del capitale residuo da versare. **La stipula degli Atti di compravendita e mutuo, nel caso di acquisto, deve avvenire contestualmente.** Il mutuatario dovrà assumere la residenza presso l'immobile entro **12 mesi** dalla concessione del mutuo e dovrà mantenerla per un periodo di **5 anni**. Il contratto di mutuo verrà risolto, in qualunque momento, qualora sia stato stipulato sulla base di dichiarazioni non veritiere o in caso di violazione degli obblighi contrattuali, con l'applicazione di una penale pari al **3%** del capitale concesso. 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 mutuo.

**I.N.P.D.A.P. – DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA  
UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO**

• 53100 Siena via Della Stufa Secca, 14 ☎ 057727701 - 057746103 ✉ [Sturp@Inpdap.gov.it](mailto:Sturp@Inpdap.gov.it)

L'URP è aperto al Pubblico i giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00  
e i giorni di martedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 16:00  
Si riceve su appuntamento la mattina del martedì e del giovedì

[www.inpdap.gov.it](http://www.inpdap.gov.it) NUMERO VERDE 800.10.5000

**NB:** questo prospetto informativo e le relative tabelle non rivestono carattere di ufficialità. Per maggiori informazioni consultare il Regolamento di concessione approvato con Delibera del Cda INPDAP n. 459 del 19/4/2007 reperibile sul sito internet.



## REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI AGLI ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA DEL CREDITO E DELLE ATTIVITA' SOCIALI

(art. 1, comma 245, della L. n. 662/1996; D.M. 27 Luglio 1998, n. 463).  
Delibera del CdA n. 459 del 19 aprile 2007

### 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, nei limiti delle disponibilità di bilancio ed ai sensi dell'art. 1, lett. a), del Regolamento adottato con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale 27 luglio 1998, n. 463, sono concessi mutui ipotecari destinati all'acquisto di unità abitative da adibire a prima casa, site sul territorio nazionale.
  2. I mutui possono essere richiesti dagli iscritti in servizio, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, con una anzianità effettiva globale, computando anche i periodi di servizio a tempo determinato per i quali sia stato versato il contributo credito, di almeno 3 anni.
  3. Il mutuo è concesso all'iscritto qualora egli ed 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 100 Km da quello ove è previsto l'acquisto, ovvero l'interessato o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di immobile in misura pari o inferiore al 50% ed esso non sia fruibile poiché gravato da diritti reali di godimento in favore di terzi estranei al nucleo familiare. La condizione da ultimo indicata deve sussistere da almeno due anni.
  4. I mutui sono erogati per l'acquisto di immobili, privi delle caratteristiche dell'abitazioni di lusso, così come definite dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 e successive modificazioni ed integrazioni.
  5. E' consentita l'erogazione del mutuo per l'acquisto di un'unità immobiliare da privato, da impresa costruttrice o da cooperativa, mediante l'estinzione del mutuo da essi contratto con aziende di credito. Qualora il venditore sia assoggettabile a procedure concorsuali, l'erogazione del mutuo deve avvenire a cura del notaio dopo il consolidamento dell'ipoteca.
  6. E' consentita l'erogazione di mutui ad iscritti associati in cooperative edilizie a proprietà individuale, composte da non più di 20 soci, per la realizzazione di abitazioni non di lusso.
  7. I mutui sono concessi anche per la rinegoziazione di mutui erogati da aziende di credito, nell'ambito delle disponibilità della quota di budget trimestrale, assegnata a ciascuna Struttura periferica, dopo il soddisfacimento delle domande di acquisto. Il finanziamento delle domande di rinegoziazione viene effettuato, nell'ambito della quota di budget disponibile, secondo l'ordine di presentazione.
  8. In deroga al precedente comma le domande pervenute fino al 06 Aprile 2007 sono finanziate prescindendo dalla tipologia di richiesta.
  9. L'iscritto che ha già beneficiato di un mutuo ipotecario, per sé o per il coniuge, non può fruire di un ulteriore finanziamento se non siano trascorsi almeno cinque anni dalla precedente erogazione e abbia provveduto alla totale estinzione del precedente mutuo. Si deroga a tale disposizione nel caso di intervenuto scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio e di assegnazione all'ex coniuge dell'immobile precedentemente acquistato.
  10. Le domande di mutuo sono definite nell'ambito delle disponibilità finanziarie assegnate a ciascun Compartimento ed a ciascuna Sede del territorio di riferimento in rapporto al bacino di utenza e ripartite per quote trimestrali. Le disponibilità finanziarie non impegnate nel trimestre da alcune Sedi vengono assegnate dal Dirigente Compartimentale alle Sedi che necessitano di integrazione. Le eccedenze eventualmente risultanti dopo il quarto trimestre presso alcuni Compartimenti sono ripartite tra i Compartimenti che necessitano di integrazione.
- Nel caso di esaurimento delle risorse assegnate alla Sede di competenza prima del termine di ciascun trimestre e di indisponibilità di integrazione in ambito compartimentale le eventuali domande non finanziabili possono essere riproposte nel trimestre successivo.

#### ARTICOLO 2

1. In deroga al disposto dell'art. 1, il mutuo è concesso anche all'iscritto:
  - a) che, pur convivendo con i genitori proprietari dell'immobile in cui risiede, intenda acquistare un'unità abitativa per il proprio nucleo familiare ove deve fissare la residenza; tale circostanza può essere autocertificata;
  - b) 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;
  - c) che, ancorché titolare di altro alloggio, a seguito di provvedimento giudiziale, anche se non ancora definitivo, di separazione ne sia rimasto privo poiché assegnato dal giudice nella disponibilità dell'altro coniuge e/o dei componenti del nucleo familiare; tali circostanze devono essere documentate mediante copia conforme del provvedimento giudiziale. L'iscritto deve, inoltre, documentare di aver acquisito la nuova residenza.
  - d) comproprietario di un appartamento, per l'acquisto delle residue quote di proprietà da soggetti estranei al proprio nucleo familiare.

#### ARTICOLO 3

1. Il mutuatario o i mutuatari nell'ipotesi di cointestazione del contratto di mutuo, entro 12 mesi dalla data di stipula del contratto, devono acquisire e mantenere la residenza, per la durata prevista dal successivo art. 20, presso l'unità abitativa oggetto del finanziamento, fornendone prova alla sede territorialmente competente mediante produzione del relativo certificato, pena la risoluzione del contratto medesimo. E' prevista una deroga a detto limite temporale qualora l'iscritto, intestatario del mutuo, sia stato trasferito d'ufficio per motivi di servizio dopo l'erogazione del finanziamento ad una sede distante oltre 100 km. da quella originaria.

#### ARTICOLO 4

1. Ai fini della determinazione del reddito del nucleo familiare, si considerano componenti il coniuge non separato legalmente, i figli legittimi, legittimati, adottivi, naturali ed in affidamento, nonché i genitori di entrambi i coniugi.
2. Lo stato di convivenza e la relativa residenza devono sussistere da almeno un anno e vanno certificati dal richiedente ai sensi di legge.

#### ARTICOLO 5

1. Il valore dell'immobile, dichiarato nell'atto di compravendita, non può essere inferiore all'importo del mutuo concesso, al netto delle eventuali spese finanziate ai sensi dell'art.15, comma 3.
2. Per i mutui ipotecari d'importo pari o superiore ad Euro 51.650,00 è necessaria la perizia tecnico-estimativa; per quelli d'importo inferiore è sufficiente 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 di incapienza è necessaria la perizia tecnico-estimativa.
3. Le perizie sono disposte con provvedimento del Dirigente della Sede competente entro 15 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda e sono effettuate da tecnici scelti tra quelli in servizio presso la Sede stessa ovvero, in difetto di questi ultimi, da tecnici esterni regolarmente iscritti all'albo professionale, mediante perizie giurate. I tecnici in servizio presso le Direzioni Compartimentali possono effettuare le perizie relative alla o alle Sedi della città ove è ubicata la Direzione Compartimentale e, in caso di disponibilità, anche alle altre Sedi provinciali del territorio.
4. Il costo della perizia, nei limiti delle tabelle comunicate dalla Consulenza Tecnica Edile, sono a carico del beneficiario del mutuo senza ulteriori oneri o spese.
5. Le perizie vanno inderogabilmente consegnate entro 10 giorni lavorativi dall'affidamento, pena la decadenza dall'incarico.
6. E' consentita la produzione della perizia tecnica o tecnico-estimativa effettuata dall'Agenzia del territorio sull'unità abitativa, qualora contenga i dati richiesti dal presente Regolamento.

#### ARTICOLO 6

1. Il mutuo per acquisto di un'unità immobiliare è erogabile per l'importo massimo di Euro 300.000,00 con riferimento a ciascun nucleo familiare, salvo quanto previsto all'art. 26 per le unità immobiliari realizzate in cooperativa.
2. Il limite massimo si applica anche se nel nucleo familiare la domanda è presentata da entrambi i coniugi iscritti per l'acquisto della medesima unità immobiliare.
3. L'importo erogabile non può superare il 90% del valore di perizia dell'immobile al netto delle spese finanziate, fino ad un massimo di Euro 5.000,00, su richiesta dell'iscritto.
4. L'importo delle rate da pagare annualmente non può superare la metà del reddito netto annuo del nucleo familiare dichiarato ai fini IRPEF.

### TITOLO II - DOMANDA DI MUTUO

#### ARTICOLO 7

1. La domanda di mutuo, redatta su apposito modulo, distribuito dall'Ente, compilato in ogni sua parte e completa della documentazione richiesta, va inoltrata alla Sede Provinciale dell'Istituto, nel cui ambito territoriale si trova l'immobile, esclusivamente a mezzo servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno. Ai fini della priorità fa fede il timbro postale a data dell'ufficio accettante.
2. La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - a) CUD, 730, UNICO, attestanti il reddito netto annuo del nucleo familiare, dichiarato da ciascuno dei componenti ai fini IRPEF;
  - b) dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi delle vigenti disposizioni, a firma del richiedente il finanziamento, 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 del nucleo familiare sono proprietari di altra abitazione nel raggio di 100 Km. dal comune ove è ubicato l'immobile oggetto della richiesta di finanziamento;
  - d) certificato di attualità catastale e planimetrie dell'unità abitativa;
  - e) copia autentica o autenticata del titolo di proprietà del venditore, unitamente a dichiarazione di quest'ultimo che l'unità abitativa è libera e, quindi, immediatamente disponibile. Tale condizione può essere rilevata anche dal contratto preliminare di vendita;
  - f) relazione preliminare del notaio, relativa alla proprietà del bene ed all'assenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sia sul fabbricato sia sul terreno, sul quale il medesimo insiste, salvo per il caso previsto dall'art. 1 comma 5. Nel caso in cui l'unità abitativa sia venduta da soggetto potenzialmente sottoponibile a procedura concorsuale, il notaio è tenuto ad effettuare i relativi accertamenti finalizzati alla verifica dell'insussistenza di procedure concorsuali in atto.
  - g) la documentazione, in copia conforme, indispensabile per attestare la regolarità dell'unità immobiliare, il progetto approvato, la concessione edilizia, eventuali D.I.A. complete di collaudo finale e certificato di abitabilità/agibilità, rilasciati nei modi e nei termini di cui agli artt.24 e 25 del D.P.R. n.380/2001. In subordine copia autenticata della richiesta di agibilità, e successiva autodichiarazione del richiedente l'agibilità, di cui all'art. 24, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, che attesti l'avvenuto formarsi del silenzio assenso, previsto dall'art. 25 del decreto medesimo, salvo diverse normative regionali o locali, nonché copia di tutta la documentazione allegata alla richiesta di agibilità, così come previsto dall'art. 25 del decreto, comprensiva del parere favorevole della ASL, di cui all'art. 5, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 ridetto, ovvero dell'attestato del comune circa l'avvenuto formarsi del silenzio assenso di cui all'art. 25 del decreto;
  - h) per l'immobile, per il quale è stato richiesto il condono:
    - 1) per le domande di concessione in sanatoria, di cui alle ll. n.47/1985 e n. 724/1994, il titolo abilitativo in sanatoria e il successivo certificato di agibilità, così come previsto dal comma 3, punto g);
    - 2) per le domande in sanatoria, di cui alla l. n. 326/2003 e successive leggi regionali, vanno esibiti: la domanda di sanatoria, l'attestato di versamento 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 tecnico-estimativa;
  - j) preliminare di compravendita, da cui risulti versato un acconto di almeno il 5% del prezzo pattuito;
3. La documentazione richiesta, dal presente articolo e dal successivo può essere prodotta in carta semplice, ove il bollo non sia previsto per legge.

#### ARTICOLO 8

1. La domanda di mutuo va corredata, oltre che dalla documentazione prevista dall'art 7, anche da quella indicata nei commi successivi a seconda della categoria di riferimento:
  - a) per l'acquisto di un'unità abitativa di vecchia costruzione:
    - 1) eventuale copia conforme della concessione in sanatoria, ovvero della domanda per l'ottenimento della predetta concessione con gli attestati dei versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché la produzione di ogni altra documentazione ritenuta necessaria dal pento;

2) per gli immobili costruiti prima del 1° settembre 1967, in luogo del certificato di abitabilità e della concessione edilizia, è sufficiente la 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 stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

b) per l'acquisto di un'unità abitativa di nuova costruzione realizzata da un'impresa:

1) dichiarazione del direttore dei lavori o del perito che certifichi la categoria catastale attribuita/bile all'immobile;

2) dichiarazione, rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa venditrice, che certifichi l'impegno alla preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'unità oggetto della concessione di mutuo ipotecario, nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 7, comma 2, lett. f);

c) per l'acquisto di un'unità abitativa di nuova costruzione realizzata da una società cooperativa:

1) copia conforme dell'atto costitutivo e dello statuto della cooperativa;

2) copia conforme autenticata della concessione edilizia, in termini di validità, intestata alla cooperativa, in luogo di quella richiesta all'art. 7, comma 2, lett. g);

3) dichiarazione del Presidente della cooperativa attestante la qualità di socio assegnatario da parte dell'acquirente;

4) dichiarazione del Presidente della cooperativa, attestante il costo totale della costruzione ed il riparto della spesa tra i soci e copia autenticata delle ricevute dei pagamenti effettuati dal socio che richiede il finanziamento;

5) dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante della società venditrice che certifichi l'impegno al rispetto di quanto richiesto dall'art. 7, comma 2, lett. f), in tema di preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'unità oggetto della concessione di mutuo ipotecario;

d) per l'acquisto di un'unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti Pubblici:

1) proposta di vendita dell'Ente e, ove prevista dal regolamento dell'Ente venditore, richiesta di anticipo con allegata la copia della ricevuta di pagamento;

2) in alternativa alla documentazione prevista dall'art. 7, comma 2, lett. e) e g), e al certificato di attualità catastale, può essere prodotta la dichiarazione dell'Ente venditore, contenente in dettaglio l'importo del valore stimato dell'unità abitativa e delle eventuali pertinenze. Qualora i dati relativi al valore non siano rilevabili è necessaria una perizia tecnico-estimativa.

e) per l'acquisto di un'unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti tramite asta pubblica:

1) la relazione notarile preliminare, in cui il notaio dichiara anche che l'unità abitativa è libera e immediatamente disponibile;

2) in alternativa alla documentazione prevista nell'art. 7, comma 2, lett. d) e g), e al certificato di attualità catastale, può essere prodotta la dichiarazione dell'Ente venditore contenente in dettaglio l'importo del valore stimato dell'unità abitativa e delle eventuali pertinenze. Qualora i dati relativi al valore non siano rilevabili è necessaria una perizia tecnico-estimativa;

f) per l'acquisto di un'unità abitativa tramite asta giudiziaria:

1) copia autentica della procura speciale, rilasciata dall'iscritto al notaio formalmente designato alla riscossione ed al successivo versamento al tribunale della somma finanziata, con completa definizione delle incombenze relative all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore dell'Istituto;

2) relazione preliminare del notaio, relativa all'unità immobiliare e alle eventuali pertinenze, con attestazione che su di esse e sul terreno su cui insistono, non gravano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle che hanno portato alla vendita all'asta; la relazione deve, altresì, contenere dichiarazione che l'unità abitativa è libera e, quindi, immediatamente disponibile. Nella relazione il notaio deve indicare il valore da attribuire all'unità abitativa, che deve essere pari a quello indicato nella perizia depositata presso la cancelleria del tribunale. Per gli acquisti da asta giudiziaria non è richiesta la perizia. Qualora la perizia suddetta non contenga in dettaglio il valore stimato dell'unità abitativa e delle eventuali pertinenze, è necessaria una perizia tecnico-estimativa;

g) per l'estinzione di un mutuo contratto dal venditore con aziende di credito per la costruzione, l'acquisto o la ristrutturazione dell'immobile:

1) titolo di proprietà;

2) atto di finanziamento del mutuo contratto con l'Istituto di credito completo della perizia sull'immobile;

3) attestazione della banca, relativa al residuo debito da estinguere, completo di dichiarazione di disponibilità al rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca da presentare al momento del rogito.

h) per l'estinzione di un mutuo contratto dall'iscritto con aziende di credito per la costruzione, l'acquisto o la ristrutturazione dell'immobile adibito a prima casa:

1) atto di finanziamento del mutuo contratto con l'Istituto di credito completo della perizia sull'immobile;

2) attestazione della banca, relativa al residuo debito da estinguere, completo di dichiarazione di disponibilità al rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca da presentare al momento del rogito.

3. La domanda di mutuo relativa all'ipotesi di cui al comma 1 punti b) e c) va presentata quando l'immobile risulti ultimato.

3. Le domande di mutui relative alle ipotesi di cui al comma 1 punti e) ed f) sono accettate con riserva dalla competente Direzione Provinciale, in attesa dell'esito della gara d'asta.

### **TITOLO III - EROGAZIONE, CONTRATTO DI MUTUO E SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DEL CONTRATTO**

#### **ARTICOLO 9**

1. La concessione del mutuo è disposta con provvedimento del Dirigente della Sede Provinciale competente

2. Le domande per la concessione di mutui ipotecari devono essere presentate complete di tutta la documentazione richiesta e sono finanziate, nei limiti di cui all'art. 6, nell'ambito della disponibilità finanziaria assegnata a ciascuna Sede provinciale o reperibile in ambito Compartimentale.

3. La Sede deve procedere alla stipula del contratto di mutuo per le domande ammesse a finanziamento entro 45 giorni dall'adozione del provvedimento di concessione.

4. L'iscritto, la cui domanda di mutuo è stata ammessa a finanziamento, deve provvedere alla stipula del mutuo entro il limite massimo di 6 mesi pena la decadenza dal beneficio. L'iscritto può in tal caso presentare nuova domanda.

#### **ARTICOLO 10**

1. L'erogazione della somma mutuata avviene con le modalità previste nel contratto di mutuo stipulato, a cura del notaio, sulla base dello schema predisposto dall'Istituto.

2. La stipula degli atti, tanto del contratto di mutuo quanto di compravendita, deve avvenire contestualmente, nei locali della sede territorialmente competente, alla presenza del Direttore della struttura o del sostituto, o di altro funzionario incaricato munito di procura rilasciata dal Presidente dell'Istituto. Il rappresentante dell'Istituto deve verificare la corretta intestazione dell'atto di compravendita, ai sensi dell'art. 1, ed accertare che nell'atto stesso non sia dichiarato un importo inferiore a quello indicato nel contratto di mutuo. Rispetto al

valore dichiarato nell'atto è consentita un'eccedenza pari all'importo, eventualmente richiesto dall'iscritto, ai sensi dell'art. 15, comma 3, ammesso a finanziamento.

3. L'atto di finanziamento è firmato dal rappresentante dell'Istituto.

#### ARTICOLO 11

1. Nel contratto di mutuo va, tra l'altro, previsto:

- a) il divieto di cedere in locazione o in comodato l'unità abitativa, per un periodo di 5 anni dalla data di acquisizione della residenza, 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 dell'unità immobiliare, oggetto del finanziamento, è subordinata all'estinzione totale del mutuo, fatta esclusione per gli immobili acquistati a seguito di dismissione di patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, per i quali va altresì tenuto conto degli specifici vincoli di legge.

#### ARTICOLO 12

1. In caso di decesso del richiedente è consentita l'erogazione del mutuo al coniuge superstite.
2. In caso di decesso del mutuatario, durante il periodo di ammortamento del mutuo, è consentita la successione nella titolarità del finanziamento al coniuge superstite.
3. Per entrambe le ipotesi di cui ai commi che precedono in difetto del coniuge, è consentita la successione ai figli, se componenti del nucleo familiare. Ove minori, essi possono ottenere il subentro nell'erogazione o nella successione della titolarità del mutuo, sotto la tutela della persona designata dal giudice tutelare.
4. In mancanza dei soggetti indicati nei commi precedenti, il mutuo non è erogato. Qualora sia in corso l'ammortamento del mutuo, l'estinzione totale del finanziamento deve avvenire a cura degli eredi destinatari dell'immobile mutuo.
5. In 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 sia stata assegnata la disponibilità dell'unità abitativa.

### TITOLO IV – DURATA, SPESE DI AMMINISTRAZIONE, TASSI, AMMORTAMENTO E GARANZIE

#### ARTICOLO 13

1. I piani di ammortamento dei mutui erogati sono di 10, 15, 20, 25, e 30 anni, in rate semestrali costanti posticipate, in funzione del tasso di interesse deliberato.

#### ARTICOLO 14

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 del mutuo.
2. E' consentita, a richiesta del mutuatario o dei familiari di cui all'art. 12, commi 2 e 3, la sospensione dell'ammortamento nei seguenti casi:
  - a) grave malattia del mutuatario, o del coniuge se titolare di reddito, che ne abbia 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 specifica determina dalla competente Direzione Compartimentale, previo parere favorevole della Direzione Provinciale.
4. La durata massima della sospensione è di 2 rate del piano d'ammortamento.
5. Il periodo di cui al comma che precede può essere cumulato con quello previsto dall'art. 18, comma 2.
6. E' consentita, altresì, ricorrendo le condizioni di cui al comma 2, lett. a) o b), la rinegoziazione del mutuo relativamente al capitale residuo, entro i limiti previsti dall'art.13. 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 dal comma precedente non sono richieste perizie .

#### ARTICOLO 15

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 Regolamento, sono determinate nella misura dello 0,50%.
2. Sono, a carico del mutuatario le spese: per l'onorario corrisposto al professionista incaricato, secondo le tabelle previste per le perizie tecniche o tecnico estimative, per l'iscrizione dell'ipoteca e per le spese notarili, ivi comprese quelle di registrazione e copia degli atti, e per il costo dell'assicurazione di cui all'art. 17.
3. A richiesta del mutuatario è concessa, in aggiunta all'importo del mutuo erogabile ed allo stesso tasso di interesse, una somma mutuabile per le spese, indicate dal comma che precede, sino ad un massimo di Euro 5.000,00. L'importo erogabile non può, comunque, superare il limite massimo di cui all'art. 6, comma 1.

#### ARTICOLO 16

1. I tassi sono stabiliti con delibera del Consiglio di Amministrazione. Essi risultano fissati, alla data di adozione del Regolamento, con riferimento alla durata del mutuo, nelle seguenti misure:
  - a) mutui a tasso fisso di durata di 10/15/20/25/30 anni: tasso di interesse del 3,90% per l'intera durata del mutuo;
  - b) mutui a tasso variabile di durata di 10/15/20/25/30 anni: tasso del 3,50% per il primo anno e, con decorrenza dalla terza rata, tasso variabile pari all' "Euribor" a 6 mesi, calcolato su 360 giorni, maggiorato di 100 punti base, rilevato il 30 giugno o il 31 dicembre del semestre precedente ed applicato sul debito residuo a tale data;
  - c) per le domande pervenute a decorrere dal 19 Aprile 2007 il tasso fisso è stabilito al 4,15%; per i mutui a tasso variabile, di durata di 10/15/20/25/30 anni, il tasso è fissato al 3,75% per il primo anno e, con decorrenza dalla terza rata, tasso variabile pari all'Eunbor a 6 mesi, calcolato su 360 giorni, maggiorato di 100 punti base, rilevato il 30 giugno o il 31 dicembre del semestre precedente ed applicato sul debito residuo a tale data.
  - d) A decorrere dal 1° Luglio 2007 ed entro il 30 settembre 2007 gli iscritti che hanno beneficiato di mutui a tasso variabile, a decorrere dall'anno 2000, possono stipulare una modifica del contratto ed optare per il tasso fisso per le residue rate di ammortamento. Gli oneri di tale operazione, oltre alle spese di amministrazione ridotte allo 0,25% del capitale residuo, sono a totale carico dei richiedenti.

2. Il Consiglio di Amministrazione, prima del termine di ciascun esercizio finanziario, determina i tassi di interesse applicabili sui finanziamenti nel corso del successivo esercizio.

#### ARTICOLO 17

1. A garanzia dell'estinzione del mutuo sono accese, a carico del mutuatario:
  - a) **ipoteca di primo grado** sull'unità abitativa oggetto dell'acquisto, per un valore di 2 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;
  - b) **polizza assicurativa**, per un importo minimo assicurato di euro 1.000.000,00, 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.
2. La polizza assicurativa, prevista dal comma che precede, va stipulata con pagamento anticipato, per tutta la durata del mutuo o almeno decennale rinnovabile fino al termine dell'ammortamento.
3. La polizza, accesa dall'iscritto, deve essere prodotta al momento della stipula del contratto di mutuo e di ciascun successivo rinnovo di validità.

#### TITOLO V - INTERESSI DI MORA. SANZIONI.

##### ARTICOLO 18

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, non è prevista nessuna penalità a carico del richiedente ed è concessa all'iscritto la riduzione dell'1% sul capitale residuo da versare. La norma si applica alle estinzioni effettuate dopo la approvazione del presente regolamento.
4. In caso di concessione della sospensione delle rate di ammortamento, di cui all'articolo 14, comma 2, sono 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 o MAV precompilati, trasmessi al mutuatario a cura dell'Istituto, ovvero secondo altre modalità stabilite dall'Istituto stesso.
6. Per la sola ipotesi che il modulo predisposto non pervenga in tempo utile, e' consentito al mutuatario di provvedere al versamento di quanto dovuto avvalendosi di un bollettino di conto corrente postale o MAV, sul quale devono essere specificati la causale e gli importi relativi al versamento.
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 delle 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 19

1. Il contratto di mutuo è 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 nel relativo contratto. Ricorrendo l'ipotesi si applica anche una penale del 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, è tenuto a corrispondere, sull'importo del residuo debito, oltre alla penale di cui al comma 1, gli interessi, nella misura prevista nel contratto di mutuo, per il periodo intercorrente tra la comunicazione di estinzione del contratto e la data di effettivo versamento della somma richiesta.
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 20

E' fatto obbligo al mutuatario di mantenere la residenza per cinque anni presso l'immobile acquistato, salvo che abbia provveduto all'estinzione anticipata, e di comunicare, nel termine di 30 giorni, alla Direzione Provinciale, o alla sede territoriale competente, ogni variazione di residenza o di domicilio eletto. Nel caso di trasferimento all'estero deve, comunque, essere eletto domicilio nel territorio dello Stato. In difetto, si intende eletto domicilio presso la Segreteria Comunale del luogo ove è ubicato l'immobile oggetto del finanziamento. E' applicata la sanzione prevista dall'art. 19 comma 1 nei confronti dell'iscritto che ometta di comunicare la variazione di residenza prima del decorso del termine dei 5 anni dalla data di stipula del mutuo.

#### TITOLO VI - MUTUI AGLI ISCRITTI ASSOCIATI IN COOPERATIVE

*omissis*

#### TITOLO VII - RICORSI – CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

##### ARTICOLO 35

1. Avverso i provvedimenti adottati in applicazione del presente Regolamento, è ammesso ricorso da presentare alla Direzione provinciale competente per territorio entro 15 giorni dalla adozione del provvedimento impugnato.
2. I ricorsi di cui al comma che precede sono decisi nel termine di 10 giorni dalla presentazione.
3. Nel caso di controversia relativa ai provvedimenti adottati dalla Direzione Provinciale o dalla Direzione Compartmentale foro competente è quello del capoluogo della provincia dove è sita la Sede presso la quale è stata presentata la domanda per la concessione del mutuo ipotecario edilizio.
4. Per quanto non espressamente previsto dal Regolamento e per i casi particolari è fatto rimando alle indicazioni applicative del Regolamento stesso che sono emanate dalla Direzione Centrale Credito e Benefici Sociali.