

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).

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 o alla ristrutturazione di unità abitative da adibire a prima casa, site sul territorio nazionale.
2. I mutui possono essere richiesti dagli iscritti in servizio con una anzianità effettiva 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'abitazione 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 dell'importo di cui all' art. 6.
8. E' consentita l'erogazione di mutuo per l'esecuzione di opere di mantenimento e di ristrutturazione di unità immobiliare sita anche al di fuori del comune di residenza, purché destinata a prima casa.
9. L'iscritto che ha già beneficiato, per sé o per un componente del proprio nucleo familiare, della concessione di un mutuo non può fruire di un'altra erogazione fino alla totale estinzione del finanziamento concesso.
10. Le domande di mutuo sono definite nell'ambito delle disponibilità assegnate a ciascun Compartimento, ripartite per quote trimestrali, sulla base delle graduatorie di cui all'art. 9. Le domande non rientranti nella graduatoria utile di un trimestre sono esaminate nel successivo trimestre. Le disponibilità non impegnate da un Compartimento dopo il quarto trimestre sono ripartite tra i Compartimenti che necessitano di integrazione.

## **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 separazione non ancora definitiva, ne sia rimasto privo, poiché assegnato dal giudice nella disponibilità dei componenti del nucleo familiare;

- d) comproprietario di un appartamento, per l'acquisto delle residue quote di proprietà da soggetti estranei al proprio nucleo familiare.
2. Le circostanze di cui al comma che precede, lett. b) e c) vanno documentate tramite copia conforme degli atti comprovanti la situazione dedotta, accompagnata dalla documentazione di avere acquisito una nuova residenza da almeno 12 mesi.

### **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 la residenza 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 soli 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 gli ascendenti, 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. L'ammontare del mutuo ipotecario erogabile per l'acquisto ovvero per l'esecuzione di opere di mantenimento e ristrutturazione di un'unità immobiliare ovvero per la rinegoziazione di finanziamento bancario per la prima casa è stabilito in misura percentuale, rispetto al valore di perizia, inversamente proporzionale al reddito annuo lordo del nucleo familiare e comunque entro il limite di cui all'art. 6, punto 1:
- |  |     |
|--|-----|
| - per redditi fino a 30.000,00 Euro:         | 90% |
| - per redditi da 30.000,01 a 50.000,00 Euro: | 80% |
| - per redditi da 50.000,01 a 70.000,00 Euro: | 70% |
| - per redditi oltre 70.000,01 Euro:          | 60% |

2. 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.16, comma 3.
3. Nel caso di erogazione ridotta, ai sensi del comma 1, la percentuale da erogare viene calcolata con riferimento al valore indicato nell'atto di compravendita.
4. 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 e per quelli riferiti ad immobili del patrimonio immobiliare pubblico in dismissione 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.
5. Le perizie, su incarico del dirigente della sede territorialmente competente, 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.
6. 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.
7. Le perizie vanno inderogabilmente consegnate entro 10 giorni lavorativi dall'affidamento, pena la decadenza dall'incarico.
8. 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. 27 per le unità immobiliari realizzate in cooperativa.
2. Il limite massimo si applica anche se nel nucleo familiare la domanda è presentata da più iscritti per l'acquisto della medesima unità immobiliare.

3. Il mutuo per la realizzazione di opere di ristrutturazione di prima casa è erogabile per l'importo massimo di €uro 100.000,00 riferito a ciascun nucleo familiare.

## 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, deve pervenire entro i termini di cui al successivo comma 2 alla Direzione Provinciale dell'Istituto nel cui ambito territoriale si trova l'immobile, mediante consegna a mano. L'Ufficio ricevente ne rilascia apposita ricevuta. Si considerano prodotte in tempo utile anche le domande spedite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro i termini richiesti. A tal fine fa fede il timbro a data dell'Ufficio postale accettante.
2. La domanda va presentata nei seguenti periodi: dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno e dal 1° luglio al 30 settembre e dal 1° ottobre al 30 novembre.
3. La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - a) CUD, 730, UNICO , attestanti il reddito lordo 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. Tale documento va presentato dopo l'approvazione della graduatoria;

- 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, da presentare successivamente all'effettuazione della perizia da parte del tecnico incaricato.
4. La documentazione richiesta, dal presente articolo e dal successivo può essere prodotta in carta semplice, ove il bollo non sia previsto per legge.
5. Le domande incomplete della documentazione richiesta sono dichiarate irricevibili.

## 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 perito;
- 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 3, 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 3, lett. g);
- 3) dichiarazione del Presidente della cooperativa attestante la qualità di socio assegnatario 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 3, 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 3, 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 3, 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. 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 la ristrutturazione di unità abitativa:

- 1) titolo di proprietà;
- 2) preventivo di spesa e descrizione dei lavori da eseguire;
- 3) fattura dell'acconto del 10% della spesa da sostenere;
- 4) copia della DIA e della richiesta presentata per la deducibilità degli oneri sostenuti a fini fiscali. Detto ultimo documento va presentato successivamente alla consegna della perizia da parte del tecnico incaricato.

Il documento richiesto sub3, va presentato qualora la domanda di mutuo risulti inserita nella graduatoria di cui all'art.9, in posizione utile per la concessione del finanziamento.

I lavori vanno ultimati entro 6 mesi dalla data di erogazione. Nel corso del semestre l'iscritto deve produrre la fattura relativa al saldo dell'importo concesso. La competente Direzione Provinciale dispone controllo tecnico per verificare l'esecuzione delle opere finanziate, il cui costo è a carico del beneficiario del mutuo;

h) 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.

2. La domanda di mutuo relativa all' ipotesi sub b) e c) va presentata quando l'immobile risulti ultimato.
3. Le domande di mutui relative alle ipotesi sub e) ed f) sono accettate con riserva dalla competente Direzione Provinciale, in attesa dell'esito della gara d'asta.

### TITOLO III

#### EROGAZIONE, GRADUATORIA . 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 a favore dei richiedenti risultati in posizione utile nelle graduatorie compartimentali.
2. Le graduatorie, predisposte con apposita funzionalità informatica gestita dalla Direzione Centrale Credito, sono approvate con provvedimento del Dirigente Compartimentale. Le graduatorie sono definite trimestralmente, ad eccezione dell'ultima frazione di anno il cui termine è fissato al 30 novembre, sulla base delle domande pervenute e nell'ambito delle disponibilità economiche assegnate a ciascun Compartimento con riferimento al numero degli iscritti.
3. In ciascun trimestre può essere impegnato non oltre un quarto della disponibilità annuale di Compartimento.
4. Le graduatorie compartimentali, di cui al comma 2, sono compilate mediante appositi coefficienti riguardanti:
  - a) la tipologia dell'unità abitativa;
  - b) la collocazione dell'immobile in comune ad alta tensione abitativa;
  - c) la composizione del nucleo familiare;
  - d) la presenza di persone diversamente abili nel nucleo familiare dell'acquirente.
5. Ai fini della compilazione della graduatoria per l'erogazione di mutui per l'acquisto o ristrutturazione di unità immobiliare, ovvero per rinegoziazione di mutuo ipotecario, il punteggio massimo complessivo attribuibile è stabilito in n. 60 punti, così suddivisi:

a) fino ad un massimo di 15 punti per la tipologia dell'immobile da acquistare in relazione alle seguenti categorie catastali:

A6-A5            15 punti

A4-A3            10 punti

A2-A7            5 punti

b) 10 punti per immobile sito in un comune ad alta tensione abitativa, come rilevabile dalla Delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica, pubblicato sulla G.U.R.I.;

c) fino ad un massimo di 25 punti per il nucleo familiare con attribuzione di 5 punti per ogni componente;

e) 10 punti in caso di presenza nel nucleo familiare di persona diversamente abile con handicap riconosciuto ai sensi di legge.

6. Le graduatorie compartimentali, provvisorie e definitive, sono pubblicizzate mediante affissione all'albo pretorio delle Sedi Compartimentali e Provinciali e sul sito internet dell'Istituto.

7. La Sede Provinciale competente, entro 10 giorni dal perfezionamento della graduatoria definitiva, dispone l'effettuazione delle perizie tecniche o tecnico-estimative e nei successivi 20 giorni perfeziona il rogito.

## **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. 16, 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.

## **TITOLO IV**

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

## **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 mutuato.
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.

### **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. In caso di mutuo a tasso variabile, l'importo della terza rata e delle successive è determinato sulla base del tasso "Euribor a sei mesi, calcolato su 360 giorni, maggiorato di 100 punti base", rilevato il 30 giugno od il 31 dicembre del semestre precedente ed applicato sul debito e sulle rate residue.
2. Il piano di ammortamento iniziale, nonché le successive variazioni, vanno certificate dalla Consulenza professionale attuariale dell'Istituto.

### **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. 13, 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. 19, 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.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 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. 18.
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;
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;
3. La domanda di variazione da tasso variabile a tasso fisso va presentata quattro mesi prima della scadenza della rata semestrale. Gli inerenti oneri sono quelli previsti per la rinegoziazione di cui all'art. 15, comma 6.

## 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.
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:
4. In caso di concessione della sospensione delle rate di ammortamento, di cui all'articolo 15, 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, e' tenuto a corrispondere, sull'importo del residuo debito, una penale aggiuntiva, oltre a quella di cui al comma 1, dell'1% 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. 20 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

#### ARTICOLO 21

1. Nei limiti delle disponibilità dello stanziamento previsto in bilancio sono concessi mutui ipotecari alle cooperative edilizie a proprietà individuale, regolarmente costituite ed iscritte nel Registro Prefettizio, composte al massimo da 20 soci, tutti iscritti all'Istituto, i quali intendano realizzare interventi di nuova costruzione che non presentino le caratteristiche delle abitazioni di lusso (D.M.LL.PP. 2/8/1969).
2. La posizione di iscritto da parte del socio deve sussistere al momento del frazionamento del mutuo, pena la revoca del finanziamento nei confronti dell'interessato.
3. Le domande, corredate dalla necessaria documentazione, devono pervenire all'Istituto – Direzione Centrale del Credito e Benefici Sociali, Ufficio Prestazioni Creditizie.

#### ARTICOLO 22

1. I soci delle cooperative edilizie, al momento della presentazione della domanda di accollo, devono vantare i sotto elencati requisiti:
  - a) essere dipendenti pubblici, in attività di servizio a tempo indeterminato, iscritti e con almeno 1 anno di anzianità utile ai fini pensionistici (esclusi i servizi figurativi) e con analoga iscrizione alla Gestione Unitaria per il Credito;
  - b) non essere proprietari di altre abitazioni, adeguate alle necessità del proprio nucleo familiare. Si intende 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 essa sia inutilizzabile dal richiedente, giacchè specifici diritti reali di godimento o quote di comproprietà la rendano indisponibile, oppure sia ubicata in comune distante oltre 100 km ai sensi dell'art. 1, comma 3;
  - c) non avere beneficiato in altre circostanze di contributi agevolati concessi dallo Stato o da 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.

## **ARTICOLO 23**

1. Il finanziamento è concesso alle cooperative che:

- a) non hanno in corso altri programmi edificatori;
- b) hanno già realizzato il programma sociale con assegnazione almeno del 51% dei propri alloggi;
- c) sono in possesso dell'attestato di revisione se costituite oltre i due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

## **ARTICOLO 24**

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

- a) atto costitutivo in copia autenticata ed in fotocopia;
- b) statuto in copia autenticata ed in fotocopia, comprese eventuali modifiche regolamentari omologate;
- c) certificato di iscrizione rilasciato dalla C.C.I.A.A. E' consentito nella fase di presentazione della domanda l'autocertificazione dell'avvenuta iscrizione alla C.C.I.A.A. salvo la presentazione successiva del previsto certificato;
- d) fotocopia libro soci;
- e) certificato penale del rappresentante legale;
- f) promessa di vendita del terreno.

2. L' omessa 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 ex lege n. 167/1962 è motivo di esclusione dal finanziamento.

## **ARTICOLO 25**

1. Il Presidente della cooperativa deve 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.

## **ARTICOLO 26**

1. Il mutuo non può superare l'importo massimo di Euro 200.000,00 per ciascuna unità immobiliare da realizzare.
2. Il tasso di interesse è stabilito con delibera del Consiglio di Amministrazione. Attualmente risulta stabilito nella misura fissa del 3,90% per la durata di anni 10/15/20/25 o 30. Il tasso applicato al mutuo è, comunque, quello vigente al momento dell'emissione della determina di concessione del mutuo stesso. La misura del tasso applicato alla cooperativa è mantenuto ai soci al momento del frazionamento del mutuo.

## **ARTICOLO 27**

1. Il mutuo ipotecario è stipulato con atto notarile, entro i sei mesi successivi dalla comunicazione di emissione del provvedimento di concessione del finanziamento, salvo proroga concessa dall'Istituto.
2. Per l'emanazione del provvedimento di concessione è indispensabile produrre la seguente documentazione:
  - A) copia notarile dell'Assemblea dei soci della cooperativa dalla quale, tra l'altro, risulti:
    - a) atto di assunzione del mutuo, alle condizioni proposte dall'Istituto, con l'impegno dei singoli soci a provvedere alle eventuali ulteriori spese

necessarie per l'ultimazione della costruzione oltre quelle massime mutate dall'Istituto stesso;

b) consenso all'iscrizione ipotecaria di 1° grado ed alla stipulazione dell'assicurazione per l'importo globale da erogare;

c) impegno a non modificare lo statuto sociale se non previo assenso dell'Istituto;

B) approvazione del contratto d'appalto, debitamente approvato da parte dell'organo amministrativo competente ai sensi di legge;

C) atto di proprietà del terreno o dell'immobile, in copia autenticata, o l'atto di assegnazione del terreno o della convenzione di cessione dell'area nel piano di zona comunale, ai sensi della l. 18 aprile 1962, n. 167;

D) concessione edilizia in copia autenticata e in fotocopia;

E) progetto completo di tutti gli elaborati tecnici, vistato dal Comune;

F) computo metrico estimativo;

G) relazione tecnica;

H) estratti di mappa dal Catasto Terreni, in originale e in fotocopia, del frazionamento catastale;

I) certificati storici ventennali del Catasto Terreni, in originale e in fotocopia, salvo i casi di area acquisita nei piani di zona ex lege n. 167/1962.

## **ARTICOLO 28**

1.A garanzia dell'estinzione del mutuo deve essere accesa, a spese della cooperativa ed a favore dell'Istituto:

a) ipoteca di primo grado sul terreno e sull'erigenda costruzione, per un valore di 2 volte l'importo del mutuo concesso. Va prodotta la copia notarile dell'atto di

consenso all'iscrizione ipotecaria nonché il certificato storico, dal giorno antecedente alla stipula della convenzione comunale a quello dell'iscrizione dell'ipoteca a favore dell'Istituto, rilasciato dalla competente conservatoria RR.II.;

- b) 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.

2. Gli eventuali contributi statali e/o regionali, concessi alla cooperativa, sono riscossi direttamente dalla stessa società.

## **ARTICOLO 29**

1. Per la realizzazione dell'immobile, è concesso alla cooperativa un periodo massimo di 30 mesi dalla comunicazione di ammissione al finanziamento, salvo proroga riconosciuta dall'Istituto per documentati motivi.

## **ARTICOLO 30**

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

- A) richiesta di somministrazione a firma del Presidente della cooperativa recante:
  - a) la somma da erogare;
  - b) la denominazione della banca di fiducia del mutuatario specificatamente indicata per dipendenza;
  - c) gli estremi del c/c bancario intrattenuto e le connesse coordinate bancarie complete di codice ABI, codice CAB e CIN;
  - d) l'eventuale numero di c/c postale, qualora sia preferita come forma di accreditamento.

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

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

2. La somministrazione è effettuata nel rispetto dei tempi previsti dal Regolamento di attuazione della l. 7 agosto 1990, n.2.

### **ARTICOLO 31**

1. La documentazione giustificativa di spesa è costituita dallo stato di avanzamento dei lavori, dal certificato di pagamento e/o dalla fattura, sottoscritti oltre che dal Direttore dei lavori e dall'Appaltatore, anche dal Presidente della cooperativa. Deve risultare l'attestazione della corrispondenza tra le somme richieste ed il mutuo ottenuto.
2. Dal certificato di pagamento deve essere desumibile l'aliquota IVA da applicare sui lavori eseguiti e/o sulle forniture prestate. L'I.V.A. è erogata d'ufficio, nella percentuale minima di legge, con riserva di integrazione, qualora sia in seguito giustificata dalla fattura o da altro documento di spesa.
3. Le competenze tecniche, sono rimborsate su presentazione della specifica analitica delle prestazioni, sottoscritta anche dal Presidente della cooperativa.
4. Non sono imputabili in conto mutuo le spese per l'opinamento della parcella, che competono al professionista che l'ha presentata.
5. Sono imputabili 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.
6. Per l'acquisto del terreno, il documento giustificativo di spesa consiste nel contratto definitivo redatto per atto pubblico.
7. Può essere richiesta la somministrazione delle spese ipotecarie e notarili, qualora siano previste nel quadro economico del mutuo. Dette spese sono erogate su presentazione della parcella del notaio, vidimata dall'ordine professionale.

8. Nelle spese generali rientrano anche le spese di gara, quelle per il collaudatore e quelle versate al Comune per il rilascio della concessione.
9. 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, conteggiati al tasso di emissione del mutuo e sommati all'importo da ammortizzare.
10. La liquidazione delle somme si effettua una volta verificata la regolarità dei documenti giustificativi di spesa.
11. L'autorizzazione dirigenziale deve contenere le modalità di estinzione del mandato di pagamento.
12. Il mandato di pagamento è accreditato, per il tramite del Tesoriere dell'Istituto, direttamente sul c/c bancario o postale intestato alla cooperativa.
13. L'Istituto si riserva il diritto di effettuare la verifica diretta dei lavori ogni qual volta debba provvedere all'erogazione degli stati di avanzamento.

### **ARTICOLO 32**

1. Su ciascuna somministrazione è trattenuto anticipatamente lo 0,50% per spese di amministrazione e l'imposta sostitutiva sui mutui vigente al momento dell'erogazione.
2. A richiesta del mutuatario, una volta formalizzata la concessione del mutuo, può essere stabilito che esso 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% annuale in regime di interesse semplice dall'inizio dell'ammortamento alla data di emissione del mandato di pagamento. Essi sono sommati all'importo richiesto in conto mutuo.

### **ARTICOLO 33**

1. Redatto che sia il fine lavori da parte del Direttore dei lavori, è possibile svincolare le trattenute di legge operate dal Direttore dei lavori nonché quelle operate direttamente dall'Istituto al momento delle somministrazioni degli stati di avanzamento.

2. La cooperativa, oltre a provvedere all'accatastamento dell'immobile realizzato, deve curare la determinazione e l'approvazione del regolamento di condominio, contenente anche le tabelle millesimali utili per l'accollo del finanziamento direttamente dai singoli soci.

#### **ARTICOLO 34**

1. Al frazionamento del mutuo tra i singoli soci si procede con atto notarile. Essi devono avere i requisiti soggettivi previsti nel regolamento per la concessione di mutui ipotecari agli iscritti, risultando titolari di un mutuo ipotecario edilizio per la quota loro assegnata.
2. Per le modalità di versamento delle rate di ammortamento, l'estinzione anticipata, il subentro e quant'altro non previsto espressamente nel presente Titolo, restano valide le disposizioni generali contenute nei Titoli precedenti.

### **TITOLO VII**

#### **RICORSI – CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

#### **ARTICOLO 35**

1. Avverso la graduatoria provvisoria, ed ogni altro provvedimento adottato in applicazione del presente Regolamento, è ammesso ricorso in opposizione da presentare alla Direzione Compartimentale competente per territorio entro 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria o dalla comunicazione del provvedimento.

2. I ricorsi di cui al comma che precede sono decisi nel termine di 10 giorni dalla presentazione.
3. Dopo la decisione dei ricorsi è approvata e pubblicata la graduatoria definitiva.
4. Per ogni eventuale controversia legale è competente il foro del capoluogo della provincia ove è stato concesso il mutuo ipotecario edilizio.
5. 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.