



I. N. P. D. A. P.

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA
PER I DIPENDENTI DELL' AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

* * * * *

DIREZIONE CENTRALE DEL PERSONALE
UFFICIO V
BENEFICI SOCIALI E PENSIONI INTEGRATIVE

REGOLAMENTO MUTUI IPOTECARI EDILIZI AI DIPENDENTI

ex Art. 59 del DPR n. 509/79 e successive modificazioni ed integrazioni

Art. 1

L'INPDAP può concedere mutui ipotecari edilizi gravati del tasso di interesse, stabilito dall'Amministrazione sulla base dei criteri indicati nel CCNL e in vigore alla data del provvedimento, nei limiti delle disponibilità di bilancio e con le modalità previste dal presente Regolamento.

I mutui sono concessi ai dipendenti in attività di servizio con rapporto di lavoro con l'Istituto a tempo indeterminato e determinato, destinatari dei CCNL del comparto Enti pubblici non economici delle aree professionali, dirigenti e professionisti.

La normativa del presente Regolamento è estesa ai dipendenti dell'Istituto di cui al Contratto Collettivo Nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati.

Detti **mutui** sono **finalizzati**:

- a) all'**acquisto**, all'**assegnazione** da società cooperative in proprietà divisa composte da non più di venti soci, alla **costruzione** (in proprio o in comproprietà), **completamento e/o ampliamento** su terreno di proprietà, di un' "**abitazione non di lusso**", così come stabilito dal D.M. 2.8.1969 n. 1072 e successive modificazioni ed integrazioni, per uso abitazione propria e della propria famiglia;

- b) all'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'abitazione di residenza**, di cui il dipendente o il coniuge abbia la proprietà totale o parziale;
- c) all'acquisto di un box auto o di un posto auto, da utilizzare come "pertinenza dell'alloggio di prima abitazione"** già di proprietà, purché il dipendente o uno dei componenti il suo nucleo familiare non sia già proprietario di altro posto auto o box auto nel Comune ove è ubicato l'alloggio di prima abitazione e sempreché il box o posto auto da acquistare rientri nel raggio di 500 metri;
- d) all'estinzione di preesistente mutuo ipotecario edilizio** contratto per prima casa **con Istituti di Credito o con INPDAP-Fondo Credito**, dal dipendente e/o dal coniuge comproprietario dell'alloggio, per le finalità di cui alle lettere a) , b) e c) del presente articolo. In via transitoria per i mutui contratti prima della 2 giugno 2008 non si applicano le limitazioni di cui all'art.5.

L'alloggio deve essere non occupato, ubicato nel Comune sede di lavoro del richiedente o nel Comune sede della residenza del nucleo familiare.

L'acquisto deve avere per oggetto la piena proprietà, non potendo essere limitato al solo usufrutto o alla nuda proprietà.

La concessione del mutuo è consentita per l'acquisto di una unità abitativa da privato, da impresa costruttrice o da cooperativa, mediante l'estinzione del mutuo da essi contratto con Istituti 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.

Non costituiscono motivo ostativo alla concessione del mutuo:

- la proprietà di un alloggio sito nel Comune di residenza o della sede di lavoro purché lo stesso venga alienato prima della stipula del contratto di acquisto per il quale è presentata richiesta di mutuo; la vendita dell'alloggio già posseduto dovrà essere documentata dal dipendente con la presentazione del relativo Rogito notarile;
- la proprietà di un alloggio sito nel Comune di residenza o della sede di servizio già adibito ad abitazione principale del dipendente e del nucleo familiare qualora il mutuo venga richiesto per l'acquisto di un alloggio contiguo ai fini di un ampliamento della abitazione stessa. L'unità abitativa risultante dovrà avere le caratteristiche non di lusso così come stabilito dal D.M. 2.8.1969 n. 1072 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la comproprietà di alloggi nel Comune di residenza o della sede di servizio o nel Comune nel quale si intende acquistare l'alloggio qualora la comproprietà sia condivisa con persone non appartenenti al nucleo familiare;
- la proprietà di un alloggio al di fuori del raggio di 100 Km dal Comune di residenza o di lavoro.

I mutui di cui alle lettere a) e b) del presente articolo possono essere altresì concessi qualora il richiedente risulti titolare, da almeno due anni, della nuda proprietà o di una quota di comproprietà di un alloggio sito nel Comune in cui è ubicata l'abitazione da acquistare o costruire, salvo che detta quota sia oggetto di comunione con il coniuge non legalmente separato.

Art. 2

L'importo del mutuo, in ogni caso, non può superare l'ammontare massimo di

- €300.000,00 per le finalità di cui alle lettere a) e d) dell'art. 1;
- €200.000,00 per la finalità di cui alla lettera b) dell'art. 1;
- € 50.000,00 per la finalità di cui alla lettera c) dell'art. 1

ed è contenuto entro il limite dei seguenti **valori indice**:

- **nel caso di acquisto, assegnazione e costruzione di abitazione:**

100% del costo ovvero del suo valore accertato dalla Consulenza Professionale Tecnico Edilizia dell'Istituto, se tale valore risulta inferiore al costo predetto;

- **nel caso di esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'abitazione di residenza:**

100% della spesa da sostenere, comprensiva dell'IVA, debitamente documentata e come sopra accertata, ovvero, se la spesa risulta superiore al valore dell'alloggio, 100% di tale valore.

Nel caso di acquisto, assegnazione o costruzione in comproprietà, il 100% del valore dell'alloggio o del costo è determinato in ragione delle quote di comproprietà; nel caso in cui la comproprietà derivi dal regime di comunione dei beni tra i coniugi non si ha riguardo alla quota ma all'intero.

Per la finalità di cui alla lettera d) dell'art. 1, l'importo del mutuo erogato è rappresentato dal residuo debito in conto capitale del preesistente mutuo che risulterà alla data di stipula del nuovo contratto con l'Istituto e, comunque, non potrà superare i limiti massimi rispettivamente previsti (comma primo - art. 2).

Negli importi massimi sopra indicati sono incluse, a richiesta del mutuatario, le spese notarili e fiscali nella misura forfetaria del 10% dell'importo del mutuo concesso. Gli importi comprensivi come indicati non possono, in ogni caso, eccedere il valore dell'unità immobiliare accertato dalla Consulenza Professionale Tecnico Edilizia.

Art. 3

Il mutuo è ammortizzato in rate mensili uguali posticipate, comprensive degli interessi, di importo non superiore alla metà del reddito familiare netto del dipendente, rapportato a mese desunto dalla vigente documentazione fiscale (Modello CUD, Modello 730, Modello UNICO) relativa all'anno precedente a quello di presentazione della domanda di mutuo.

A tal fine si intendono componenti il nucleo familiare i coniugi non separati legalmente per effetto di intervenuta sentenza o di decreto di omologazione del verbale di separazione consensuale, i figli legittimi, legittimati, adottivi, naturali o in affidamento nonché i genitori di entrambi i coniugi.

La rata, in ogni caso, non può superare il 50% della retribuzione base mensile, salvo i casi di cui alla lettera a) dell'art. 1 e lettera d) dello stesso articolo limitatamente all'estinzione di preesistente mutuo contratto per le finalità di cui alla lettera a) dell'art. 1.

Il numero delle rate di ammortamento non può essere superiore a n. 420 (35 anni).

Art. 4

Il pagamento delle rate di ammortamento del mutuo ha inizio dal primo del mese successivo a quello di erogazione mediante trattenuta sulla retribuzione. Per le somme eccedenti €200.000,00, è consentito il pagamento mediante rate semestrali costanti posticipate di importo massimo non superiore alla metà del reddito netto annuo del nucleo familiare dichiarato ai fini IRPEF, desunto da Modello CUD, Modello 730, Modello UNICO.

I contratti stipulati tra il 27 ed il 30 di ogni mese saranno equiparati, agli effetti di cui al primo comma del presente articolo, a quelli stipulati nel mese seguente.

Dal giorno di effettiva erogazione del mutuo e fino al giorno 26 compreso del mese precedente a quello di inizio del pagamento delle rate di ammortamento, decorrono gli interessi nella misura fissata per il mutuo stesso. Il pagamento di tali interessi verrà effettuato unitamente a quello della prima rata di ammortamento, ovvero, entro lo stesso termine, con altre modalità ritenute più idonee.

In caso di sospensione dello stipendio il versamento delle rate può essere effettuato direttamente dal dipendente entro il giorno 5 del mese successivo a quello della loro scadenza.

L'ammortamento è sospeso a domanda in caso di sospensione dello stipendio; in tale ipotesi il mutuo è ammortizzato mediante prolungamento delle rate mensili con aggravio degli interessi sulle quote non pagate, per il periodo dalla data di sospensione e fino alla data di pagamento di ciascuna rata mensile.

Il pagamento delle rate di ammortamento da parte dei mutuatari non in attività di servizio o dei loro aventi diritto, deve essere effettuato con cadenza mensile, mediante versamento del relativo importo non oltre dieci giorni dalle rispettive scadenze indicate nel piano di ammortamento.

Il mancato pagamento di dodici mensilità di ammortamento comporta l'applicazione, con decorrenza dal primo giorno di scadenza di ciascuna rata, degli interessi di mora nella misura del tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di tre punti.

Il mutuatario ha facoltà di rimborsare in qualunque momento, totalmente o parzialmente, il debito residuo del mutuo. In caso di rimborso parziale il relativo piano di ammortamento sarà aggiornato.

Art. 5

Al dipendente che ha già usufruito di un mutuo da parte dell'Istituto, è data possibilità di richiedere un nuovo mutuo per le finalità di cui al precedente art. 1, qualora abbia già provveduto alla estinzione del primo.

I mutui di cui alle lettere a), b) e d) dell'art. 1 non possono essere concessi:

- se il richiedente o i componenti del suo nucleo familiare sono proprietari, assegnatari o locatari con patto di futura vendita o riscatto di un alloggio nel Comune di residenza o di lavoro;
- se il richiedente o i componenti del suo nucleo familiare sono proprietari, di un alloggio in Comuni rientranti nel raggio di 100 Km da quello ove è previsto l'acquisto o costruzione.

In caso di separazione legale il mutuo è concedibile solo se l'alloggio in comunione sia stato assegnato, con formale provvedimento giudiziario, al coniuge del dipendente.

Al dipendente già titolare di un mutuo dell'Istituto è concessa la facoltà di richiedere un ulteriore mutuo per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'abitazione di proprietà, senza preventiva estinzione del mutuo in corso di ammortamento. L'importo del nuovo mutuo non potrà superare la differenza tra la misura massima concedibile ed il valore del residuo capitale del mutuo in corso di ammortamento, calcolato alla data della domanda del mutuo in questione, fermo restando il limite massimo previsto per tale fattispecie. E' fatta salva la verifica di garanzia prevista all'art.2 (valore totale dell'immobile).

Al dipendente già titolare di un mutuo erogato dall'Istituto, è concessa la facoltà di richiedere un nuovo mutuo per acquisto di un box o posto auto, da utilizzare come pertinenza dell'alloggio di prima abitazione già di proprietà, senza preventiva estinzione del mutuo in corso di ammortamento. L'importo del nuovo mutuo non potrà superare la differenza tra l'importo massimo concedibile ed il valore del residuo capitale del mutuo in corso di ammortamento calcolato alla data di presentazione della domanda, fermo restando il limite massimo di €50.000,00.

Le richieste di cui alle lettere d) e c) dell'art. 1 e le richieste di cui al comma 4 del presente articolo, saranno soddisfatte, nell'ordine, secondo le disponibilità residue al 30 giugno e al 31 dicembre dell'anno di riferimento, sulla base del servizio effettivo nell'Istituto e del reddito familiare.

Art. 6

La domanda di mutuo deve essere redatta su apposito modulo fornito dall'Istituto.

La **domanda deve essere corredata dei seguenti documenti:**

- **Modello CUD o Modello 730 o Modello UNICO**, attestanti il reddito annuo netto del nucleo familiare dichiarato ai fini IRPEF;
- **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;
- **Relazione Preliminare Ventennale del Notaio**, relativa alla proprietà del bene ed all'assenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sia sull'unità immobiliare, sia sul terreno sulla quale la medesima insiste, ciò fatto salvo i casi in cui l'erogazione del mutuo avvenga mediante l'estinzione del mutuo contratto dal venditore.

Ai fini dell'accertamento del possesso dei requisiti richiesti si fa riferimento alla data della domanda.

Art. 7

Oltre alla documentazione di cui al secondo comma dell'Art. 6, devono essere prodotti i seguenti documenti

PER

ACQUISTO, ASSEGNAZIONE DA SOCIETA' COOPERATIVE IN PROPRIETA' DIVISA COMPOSTE DA NON PIU' DI VENTI SOCI, COSTRUZIONE (IN PROPRIO O IN COMPROPRIETA') COMPLETAMENTO E/O AMPLIAMENTO SU TERRENO DI PROPRIETA' DI ABITAZIONE E ACQUISTO DI BOX AUTO O DI POSTO AUTO

lettere a) e c) art. 1

- a) autocertificazione attestante che né il richiedente né i componenti il nucleo familiare sono proprietari, assegnatari o locatari con patto di futura vendita o riscatto di altra abitazione nel raggio di 100 Km dal Comune ove è ubicato l'immobile oggetto della richiesta di finanziamento.

Per l'acquisto di box auto o di posto auto di cui alla lettera c) dell' art.1:

- autocertificazione attestante l'utilizzo del box auto o posto auto come pertinenza dell'alloggio di prima abitazione già di proprietà, e che né il dipendente né uno dei componenti il suo nucleo familiare è già proprietario di altro posto auto o box auto nel Comune ove è ubicato l'alloggio di prima abitazione e che il box o posto auto da acquistare rientri nel raggio di 500 metri;
- b) Certificato di Attualità Catastale e Planimetrie dell'alloggio, del box o del posto auto o del terreno di proprietà;
- c) copia autentica o autenticata del titolo di proprietà e dichiarazione del venditore che l'alloggio o il box auto o il posto auto, è libero e quindi immediatamente disponibile. Tale condizione può essere rilevata anche dal contratto preliminare di vendita;

- d)** documentazione in copia conforme, indispensabile per attestare la regolarità dell'unità immobiliare, il Progetto approvato, la Concessione Edilizia, eventuali D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) complete di Collaudo finale e Certificato di Abitabilità/Agibilità, rilasciati nei modi e nei termini di cui agli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001.
In subordine, copia autenticata di richiesta di agibilità e successiva autodichiarazione del richiedente l'agibilità (art. 24 - comma 3 del DPR n. 380/2001), che attesti l'avvenuto formarsi del silenzio assenso (art. 25 - comma 4 del DPR n. 380/2001), salvo diverse normative regionali o locali, nonché copia di tutta la documentazione allegata alla richiesta di agibilità (art. 25 del DPR n. 380/2001), comprensiva del parere favorevole della ASL (art. 5 - comma 3 - lett. a) DPR n. 380/2001), ovvero dell'attestato del Comune circa il formarsi del silenzio assenso (art. 25 del DPR n. 380/2001);
- e)** per l'immobile per il quale è stato chiesto il condono:
- per le domande di concessione in sanatoria di cui alle Leggi n. 47/85 e n. 724/94, il titolo abilitativo in sanatoria e successivo certificato di agibilità;
 - per le domande in sanatoria, di cui alla Legge n. 326/2003 e successive Leggi Regionali, 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;
- f)** preliminare di compravendita, da cui risulti un acconto versato ai sensi di legge.

Inoltre, a seconda della categoria di riferimento, alla documentazione precedentemente elencata, va allegata quella indicata nei punti successivi:

- 1. per l'acquisto di un immobile (unità abitativa, box, posto auto) di vecchia costruzione:**
 - 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;
 - per gli immobili costruiti prima del 1.9.1967, 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 di fabbricato oggetto dell'atto di compravendita, è stato costruito in data anteriore al 1967;

2. per l'acquisto di un immobile (unità abitativa, box, posto auto) di nuova costruzione realizzato da un'impresa:

- dichiarazione del Direttore dei lavori o del Perito che certifichi la categoria catastale attribuibile all'immobile;
- dichiarazione, rilasciata dal Legale Rappresentante dell'impresa venditrice, che certifichi l'impegno alla preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della concessione di mutuo ipotecario edilizio nel rispetto di quanto richiesto nel precedente art. 6;

3. per l'acquisto di un immobile (unità abitativa, box, posto auto) di nuova costruzione realizzata da una società cooperativa:

- copia conforme dell'Atto Costitutivo e dello Statuto della cooperativa;
- copia conforme autenticata della Concessione Edilizia, in termini di validità, intestata alla cooperativa;
- dichiarazione del Presidente della cooperativa attestante la qualità di socio assegnatario del richiedente il finanziamento;
- dichiarazione del Presidente della cooperativa attestante il costo totale della costruzione ed il riparto della spesa fra i soci e copia autenticata delle ricevute dei pagamenti effettuati dal socio che ha richiesto il finanziamento;
- dichiarazione rilasciata dal Legale Rappresentante della società venditrice che certifichi l'impegno al rispetto di quanto richiesto nel precedente art. 6 in tema di preventiva cancellazione di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità oggetto di mutuo ipotecario edilizio;

4. per l'acquisto di immobile (unità abitativa, box, posto auto) proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti Pubblici:

- proposta di vendita dell'Ente e, ove prevista dal Regolamento dell'Ente venditore, richiesta di anticipo con allegata la copia della ricevuta di pagamento;
- in alternativa alla documentazione prevista alle precedenti lettere c) e d) del presente articolo ed al Certificato di Attualità Catastale, può essere prodotta la dichiarazione dell'Ente venditore contenente in dettaglio l'importo del valore stimato dell'unità e delle eventuali pertinenze.
Qualora i dati relativi al valore non siano rilevabili è necessaria una Perizia Tecnico Estimativa;

5. per l'acquisto di un immobile (unità abitativa, box, posto auto) proveniente dal patrimonio di Enti pubblici, tramite asta pubblica:

- la Relazione Notarile preliminare in cui il Notaio dichiara anche che l'unità immobiliare è libera ed immediatamente disponibile;
- in alternativa alla documentazione prevista alle precedenti lettere c) e d) del presente articolo ed al Certificato di Attualità Catastale, può essere prodotta la dichiarazione dell'Ente venditore contenente in dettaglio l'importo del valore stimato dell'unità e delle eventuali pertinenze.
Qualora i dati relativi al valore non siano rilevabili è necessaria una Perizia Tecnico Estimativa;

6. per l'acquisto di un immobile (unità abitativa, box, posto auto) tramite asta giudiziaria:

- copia autentica della Procura Speciale, rilasciata dal dipendente 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;
- Relazione Preliminare del Notaio, relativa all'unità e alle eventuali pertinenze, con l'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 la dichiarazione che l'unità immobiliare è libera e quindi immediatamente disponibile.
Nella relazione il Notaio deve indicare il valore da attribuire all'unità immobiliare, che deve essere pari a quello indicato nella Perizia Tecnico Estimativa depositata presso la Cancelleria del Tribunale.
Qualora la perizia suddetta non contenga in dettaglio il valore stimato dell'unità e delle eventuali pertinenze, è necessaria una Perizia Tecnico Estimativa da parte della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia dell'Istituto.

La domanda di mutuo relativa all'ipotesi di cui ai punti **2)** e **3)** va presentata quando l'immobile risulta ultimato.

La domanda di mutuo relativo all'ipotesi di cui ai punti **5)** e **6)** sono accettate con riserva in attesa dell'esito della gara d'asta.

7. per la costruzione, completamento e/o ampliamento su terreno di proprietà':

- titolo di proprietà del terreno sul quale si vuole costruire e dell'immobile da completare o da ampliare;
- certificato storico catastale ventennale del terreno asservito alla costruzione ed estratto autentico di mappa o documentazione equipollente;
- copia autentica del progetto approvato e rilasciato dal Comune e del relativo permesso di costruire con le relative, eventuali varianti;
- copia dell'atto d'acquisto dell'area sulla quale sarà realizzato l'immobile;
- computo metrico estimativo degli oneri da sostenere per la costruzione redatto da tecnico iscritto all'albo professionale, sulla base di uno o più prezzi ufficialmente riconosciuti in ambito regionale che dovranno essere citati;
- eventuali fatture delle spese già sostenute e/o eventuale certificato di inizio lavori trasmesso al Comune con timbro e data di ricevuta;
- autocertificazione attestante che né il richiedente né i componenti il nucleo familiare sono proprietari, assegnatari o locatari con patto di futura vendita o riscatto di altra abitazione nel raggio di 100 Km dal Comune ove è ubicato l'immobile oggetto della richiesta di finanziamento.

PER

MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DELL' ABITAZIONE DI RESIDENZA

lettera b) art. 1

- a) copia autentica o autenticata del titolo di proprietà dell'alloggio;
- b) autocertificazione attestante che né il richiedente né i componenti il nucleo familiare sono proprietari, assegnatari o locatari con patto di futura vendita o riscatto di altra abitazione nel raggio di 100 Km dal Comune ove è ubicato l'alloggio oggetto della richiesta di finanziamento;
- c) Certificato di Attualità Catastale e Planimetrie dell'alloggio;
- d) 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;
- e) documentazione in copia conforme, indispensabile per attestare la regolarità dell'unità immobiliare, il Progetto approvato, la Concessione Edilizia, eventuali D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) complete di Collaudo finale e Certificato di Abitabilità/Agibilità, rilasciati nei modi e nei termini di cui agli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001.
In subordine, copia autenticata di richiesta di agibilità e successiva autodichiarazione del richiedente l'agibilità (art. 24 - comma 3 del DPR n. 380/2001), che attesti l'avvenuto formarsi del silenzio assenso (art. 25 - comma 4 del DPR n. 380/2001), salvo diverse normative regionali o locali, nonché copia di tutta la documentazione allegata alla richiesta di agibilità (art. 25 del DPR n. 380/2001), comprensiva del parere favorevole della ASL (art. 5 - comma 3 - lett. a) DPR n. 380/2001), ovvero dell'attestato del Comune circa il formarsi del silenzio assenso (art. 25 del DPR n. 380/2001);
- f) **per interventi di ristrutturazione edilizia ed assimilabili:**
 - copia autenticata del permesso di costruire rilasciato dal Comune, completa del progetto approvato (art. 10 del DPR n. 380/2001);

g) per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

- copia della D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata al Comune, completa degli allegati (art. 22 del DPR n. 380/2001);

h) per gli interventi di cui alle lettere f) e g):

- Computo Metrico Estimativo degli oneri da sostenere per gli interventi da eseguire redatto da tecnico iscritto all'albo professionale, sulla base di uno o più prezziari ufficialmente riconosciuti in ambito regionale che dovranno essere citati;

i) per gli interventi di ordinaria manutenzione:

- il solo preventivo dettagliato della ditta edile iscritta alla CCIAA (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura);

l) fattura dell'acconto del 10% della spesa da sostenere nonché fatture delle spese eventualmente già sostenute e/o eventuale Certificato di Inizio Lavori trasmesso al Comune con timbro e data di ricevuta.

I lavori di manutenzione ordinaria vanno ultimati entro 6 mesi dalla data di erogazione. Nel corso del semestre il dipendente deve produrre la fattura relativa al saldo dell'importo concesso.

Negli altri casi, secondo i tempi stabiliti dalla concessione o dalla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività).

L'Istituto dispone il controllo tecnico per verificare l'esecuzione delle opere finanziate.

PER

**ESTINZIONE DI PREESISTENTE MUTUO IPOTECARIO EDILIZIO CONTRATTO
CON ISTITUTI DI CREDITO O CON INPDAP FONDO-CREDITO**

lettera d) art. 1

- a) **per l'estinzione di un mutuo contratto dal venditore con Aziende di Credito per l'acquisto, la costruzione:**
- titolo di proprietà;
 - atto di finanziamento del mutuo contratto con l'Istituto di Credito completo della Perizia sull'unità immobiliare;
 - attestazione della Banca, relativa al residuo credito da estinguere, completa di dichiarazione di disponibilità al rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca da presentare al momento del Rogito;
- b) **per l'estinzione di un mutuo contratto dal dipendente con Aziende di Credito per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione dell'unità immobiliare** adibita a prima casa:
- atto di finanziamento del mutuo contratto con l'Istituto di Credito completo della Perizia Tecnico Estimativa sull'unità immobiliare;
- c) **per l'estinzione di un mutuo contratto dal dipendente con l'INPDAP come iscritto alla Gestione Unitaria:**
- atto di finanziamento del mutuo contratto con l'INPDAP completo della Perizia Tecnico Estimativa sull'unità immobiliare.

Per mutui ipotecari edilizi richiesti per le motivazioni di cui alle lettere a), b), e c) dell'art.1 di **importo pari o superiore a €51.650,00** è necessaria la Perizia Tecnico Estimativa.

Per **importi inferiori** è sufficiente la Perizia Tecnica corredata dalla documentazione catastale, previa verifica della capienza dell'importo del mutuo richiesto nel valore dell'unità immobiliare risultante dalla rendita catastale rivalutata. In caso di non capienza è necessaria la Perizia Tecnico Estimativa.

Le perizie sono richieste al Coordinatore della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia competente entro 15 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda completa dei documenti occorrenti, sono redatte da tecnici della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia e consegnate entro 15 giorni lavorativi dall'affidamento.

Ai fini dell'accertamento del possesso dei requisiti richiesti si fa riferimento alla data della domanda.

Art. 8

Nel bilancio preventivo dell'INPDAP sono indicati i fondi da destinare alla concessione dei mutui ipotecari edilizi ai dipendenti.

Sulla base della documentazione prodotta ai sensi degli artt. 6 e 7 e delle conseguenti verifiche effettuate dall'Istituto, il Dirigente competente delibera sulla concessione del mutuo e sull'importo da attribuire. La rappresentanza dell'Istituto ai fini della iscrizione, della cancellazione o surroga della relativa ipoteca, è demandata al Dirigente competente per territorio.

Art. 9

Tutte le condizioni richieste per la concessione del mutuo devono persistere alla data di erogazione dello stesso e tale situazione deve essere confermata dall'interessato con dichiarazione di responsabilità.

Art. 10

In caso di acquisto di unità abitativa già costruita, l'erogazione della somma mutuata è contestuale all'atto dell'acquisto.

La somma mutuata, in assegni circolari all'ordine del mutuatario o del venditore, viene depositata al momento della stipula del contratto nelle mani del Notaio rogante che provvederà a consegnare gli assegni medesimi all'avente diritto o agli aventi diritto, dopo l'avvenuta iscrizione ipotecaria ai sensi del successivo art. 13.

L'erogazione, in ogni caso, avviene con le modalità previste nel contratto di mutuo stipulato, a cura del Notaio, sulla base dello schema predisposto dall'Istituto.

Nel caso di costruzione, completamento e/o ampliamento su terreno di proprietà del richiedente, una volta stipulato il contratto di mutuo, il 70% dell'importo concesso può essere erogato durante il corso dei lavori, mediante due acconti pari al 30% e 40% dell'importo stesso, dietro presentazione, per i conseguenti accertamenti tecnici della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia dell'Istituto, dei relativi stati di avanzamento firmati dal Direttore dei lavori.

Il saldo sarà corrisposto ad ultimazione della costruzione, o del completamento, o dell'ampliamento, come da certificazione del Direttore dei lavori e da successivo accertamento della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia.

Qualora la somma totale dovesse risultare inferiore al mutuo concesso, il relativo piano di ammortamento sarà aggiornato.

A richiesta del mutuatario il primo degli acconti (30%) può essere anticipato, prima dell'inizio dei lavori, purché il valore accertato dalla Consulenza Professionale Tecnico Edilizia dell'area di proprietà non risulti inferiore all'anticipazione richiesta.

Qualora l'importo complessivo dei lavori superi la somma concessa in mutuo, il richiedente può presentare, per la parte residua, una domanda integrativa di concessione nei limiti ed alle condizioni di cui al presente Regolamento.

L'erogazione della somma mutuata per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'abitazione avviene mediante due liquidazioni di pari importo, rispettivamente all'inizio e, previa presentazione delle relative fatture, alla documentata conclusione dei lavori, a seguito dell'accertamento da parte della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia.

Qualora l'importo complessivo dei lavori superi la somma concessa in mutuo, il richiedente può presentare, per la parte residua, una domanda integrativa di concessione nei limiti ed alle condizioni di cui al presente Regolamento.

La riscossione delle rate di ammortamento, sia per la costruzione, completamento e/o ampliamento che per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo - calcolate sull'intero mutuo concesso - ha inizio dal mese successivo a quello di erogazione del primo acconto, salvo conguaglio successivo degli interessi.

Art. 11

Qualora il dipendente non utilizzi il mutuo nei sei mesi successivi alla delibera di concessione viene considerato a tutti gli effetti rinunciatario.

Nei casi di mutuo concesso per la costruzione, completamento e/o ampliamento in proprio di un alloggio o per i casi previsti dalla lettera b) dell'art. 1, lo stesso si intende revocato - per la parte non utilizzata - alla scadenza del permesso di costruire ove prescritto.

Detta revoca non opera qualora i lavori abbiano subito rinvii e/o interruzioni dovuti a cause di forza maggiore o a responsabilità dell'impresa costruttrice.

Se la costruzione, completamento e/o ampliamento o per i casi previsti dalla lettera b) dell'art. 1 sono realizzati in difformità dal progetto approvato o dalle eventuali modifiche regolarmente approvate ovvero, i lavori non sono iniziati nel termine di tre mesi dalla prima erogazione, il mutuo viene revocato con applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 14 se ne ricorrano gli estremi.

Il Dirigente dell'Ufficio che cura l'istruttoria della pratica di mutuo ipotecario edilizio - su parere della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia dell'Istituto - può prorogare il termine per l'utilizzazione del mutuo ove l'interessato, prima che decada dal beneficio, presenti motivata e circostanziata domanda.

Art. 12

Nel contratto di mutuo deve essere precisato fra l'altro:

- a) **il divieto** di alienazione totale o parziale dell'immobile ipotecato salvo preventiva estinzione del mutuo;
- b) **l'obbligo** di abitare, immediatamente e per almeno cinque anni dal momento della disponibilità, l'alloggio oggetto di ipoteca;
- c) **il divieto** per almeno cinque anni dalla data dell'acquisto, di concedere in locazione l'immobile di cui trattasi;
- d) **l'obbligo del mutuatario** :
 - di effettuare puntualmente il pagamento di ogni e qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravante sull'immobile ipotecato a garanzia del mutuo;
 - di mantenere l'immobile stesso in buono stato e di fare quindi tutte le riparazioni e le altre opere occorrenti per la sua conservazione;
 - di non fare o di non tollerare che altri facciano alcuna cosa che possa menomare o modificare la consistenza e la destinazione dell'immobile ipotecato e di non alterarne la condizione giuridica;
- e) **l'obbligo del mutuatario** di lasciare libero, all'atto della disponibilità dell'alloggio acquistato o costruito, l'alloggio eventualmente occupato in stabili di proprietà dell'Istituto o di altri Enti pubblici;
- f) **l'impegno del mutuatario**, nei casi di cui alla lettera b) dell'art. 1, a non realizzare opere che facciano transitare l'alloggio in categoria di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 n. 1072 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) **la dichiarazione degli eventuali eredi o aventi diritto**, che dovranno essere presenti alla stipula, che nulla osta alla vendita dell'unità immobiliare se la stessa proviene da donazione o testamento.

L'inosservanza delle presenti clausole - salvo il caso di espressa deroga per quelle di cui alle lettere b), c) del presente articolo, da concedersi da parte degli organi preposti, dietro motivata richiesta dell'interessato - comporta la risoluzione di diritto del contratto di mutuo.

Nel contratto di mutuo, inoltre, devono essere disciplinate le modalità di costituzione e di svincolo del deposito di cui al secondo comma dell'art. 10.

Art. 13

Il **mutuo** è **garantito**:

- a) **da ipoteca di primo grado** sull'unità immobiliare da acquistare o da ristrutturare o, nel caso di costruzione diretta da parte del dipendente, sul terreno interessato dalla costruzione e sull'unità immobiliare costruenda, da rinnovarsi, a carico del mutuatario o degli aventi causa, prima della scadenza ventennale per i mutui di durata superiore ai venti anni.
L'ipoteca deve essere concessa anche dal proprietario non mutuatario.
Qualora il mutuo venga concesso per l'esecuzione di lavori di cui alla lettera b) dell'art.1, è consentita anche iscrizione ipotecaria di secondo grado nei limiti della differenza fra il valore dell'unità immobiliare, accertato dalla Consulenza Professionale Tecnico Edilizia dell'Istituto e quello per il quale è iscritta ipoteca di primo grado, fermo restando la somma massima concedibile;
- b) **da ipoteca di secondo grado**, di valore pari al capitale erogato; nel caso sia già in atto un mutuo INPDAP, la somma delle due ipoteche non può comunque superare il valore dell'unità immobiliare stimata ai sensi dell'art. 2;
- c) **dalla polizza assicurativa**, vincolata per la durata del mutuo, contro i danni del fuoco, del fulmine e degli scoppi in genere a copertura del valore dell'unità immobiliare e da responsabilità civile per un importo minimo di € 1.000.000,00 con la previsione di liquidazione del danno a favore dell'Istituto limitatamente al residuo debito.

Art. 14

Nei casi in cui il mutuo sia stato ottenuto sulla base di dichiarazioni non veritiere e/o omissive – salva ogni ulteriore responsabilità del dipendente – il relativo contratto viene risolto in qualunque momento con l'immediato ed integrale recupero del mutuo.

In tal caso è applicata una penale costituita da un importo base fisso, pari al 15% della somma concessa in mutuo e un'addizionale pari al 10% fisso, calcolato su tale importo per ogni anno fino al massimo di 10, o frazione di anno non inferiore a 6 mesi, compreso tra la data di erogazione del mutuo e quella di notificazione dell'avvenuta risoluzione del relativo contratto, nel rispetto della normativa vigente in materia di usura.

Art. 15

Il dipendente che abbia un mutuo ipotecario edilizio in corso di ammortamento e trasformi il rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale, potrà restituire l'intero importo rimanente in conto capitale, oppure chiedere la revisione del piano di ammortamento sulla base del nuovo stipendio percepito, previa restituzione della quota eccedente il capitale residuo.

In caso di decesso del mutuatario durante il periodo di ammortamento del mutuo, è consentita la successione nella titolarità del finanziamento al coniuge superstite.

In difetto del coniuge, è consentita la successione ai figli, se componenti del nucleo familiare che, ove minori, possono ottenere il subentro nella successione della titolarità del mutuo, sotto la tutela della persona designata dal Giudice Tutelare.

In mancanza dei soggetti indicati, qualora sia in corso l'ammortamento del mutuo, l'estinzione totale del finanziamento deve avvenire a cura degli eredi destinatari dell'unità immobiliare mutuata.

In caso di annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, è consentita la successione nella titolarità del mutuo ipotecario edilizio all'ex coniuge a cui sia stata destinata l'unità immobiliare.