

GARANZIE

Data: 10/05/2016

Il mutuo concesso dall'Istituto è garantito da:

- ipoteca di primo grado sul terreno e sull'erigenda costruzione;
- polizza assicurativa vincolata a favore dell'Istituto contro gli incendi, lo scoppio del gas, la caduta del fulmine, la caduta degli aerei e i ricorsi dei vicini. La ricevuta attestante la sottoscrizione della polizza deve essere presentata al momento della formalizzazione del mutuo e deve essere tempestivamente rinnovata prima della scadenza, concretizzandosi altrimenti un grave inadempimento del debitore;
- contributo statale l'art. 1 della legge 13 giugno 1962, n.855 dispone che i mutui siano assistiti dal contributo statale; il debitore è molto avvantaggiato anche dalla disposizione secondo cui lo Stato partecipa al rimborso del finanziamento mediante la corresponsione di 35 annualità di contributo, concesse con decreti del Provveditorato competente per territorio, decorrenti e calcolati dalla messa in ammortamento del mutuo.

EROGAZIONI IN CONTO MUTUO

Le erogazioni in conto del mutuo devono essere richieste dal presidente della società cooperativa, a stato avanzamento lavori, con il supporto di idonea documentazione giustificativa. L' eventuale importo residuo del finanziamento concesso verrà liquidato dopo l'acquisizione del collaudo definitivo delle opere, che riconosce la spesa effettivamente sostenuta dal sodalizio e ammessa ai benefici di legge.

Sulle somministrazioni delle somme residue dei mutui in ammortamento, influiscono gli interessi di post-ammortamento, calcolati al tasso di concessione del mutuo cui si riferiscono, meno un punto percentuale, dalla data di ammortamento del finanziamento fino alla data del mandato di pagamento (art. 14 della L. 855/62 e dall'art. 27 della L. 274/1991).

Dopo il 1995 sulle somministrazioni erogate sono state applicate commissioni per spese di amministrazione e per premio compensativo per rischi dell'operazione.

Inoltre, viene accantonata una somma pari al 5%, svincolabile in una unica soluzione al termine della costruzione, previa acquisizione della relazione tecnica di un perito dell'Istituto che attesti la rispondenza tra le spese e la somma erogata in conto mutuo.

Per ottenere l'erogazione in conto o a saldo del mutuo, è necessario produrre una dichiarazione del presidente della cooperativa edilizia con indicazione del c/c bancario o postale e del codice Iban dedicato ai pagamenti, le generalità della/e persona/e autorizzate ad operare su tale c/c (nominativo, data di nascita e codice fiscale), il certificato di vigenza della cooperativa e una copia del documento d'identità del dichiarante (art. 3 della L. 136 del 13/8/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari).

AMMORTAMENTO PROVVISORIO

Solo dopo il rilascio della certificazione di abitabilità degli alloggi, il presidente della società può chiedere la messa in ammortamento provvisorio dei mutui con determinazione della rata mensile che la cooperativa dovrà corrispondere per la restituzione del debito. L'ammortamento dei mutui avviene mediante il versamento di rate costanti posticipate.

L'ammortamento provvisorio decorre dal 1 gennaio dell'anno della richiesta (se pervenuta entro il 30 giugno), ovvero dal 1 gennaio dell'anno successivo.

Il capitale posto in ammortamento è calcolato effettuando le seguenti operazioni matematiche, tenuto conto del tasso di concessione:

- il mutuo concesso;
- maggiorato degli interessi di preammortamento: in base a quanto previsto dall'art. 14 della legge 855/1962, sulle erogazioni di quote di mutuo precedenti l'inizio dell'ammortamento, sono dovuti dalla cooperativa edilizia gli interessi di pre-ammortamento che si conteggiano, in regime di interesse semplice, al saggio di concessione dei mutui, dalla data di emissione dei singoli mandati di pagamento fino al 31 dicembre dello stesso anno, per poi calcolare l'interesse composto per i successivi anni interi fino alla messa in ammortamento dei mutui);
- detratto il valore attuale delle 35 annualità di contributo concesse dal Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche competente per territorio che, come previsto dall'art. 71 della legge 13 giugno 1962, n. 855, comincerà a versare all'Istituto la prima delle 35 annualità dovute a decorrere dall'anno di messa in ammortamento del mutuo.

La rata così determinata non è definitiva e può mutare con il provvedimento definitivo di ammortamento

RIDETERMINAZIONE DELLA RATA DI AMMORTAMENTO

Ricorre in caso di concessioni di contributi statali suppletivi da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti o, in fase di ammortamento definitivo, quando la spesa definitiva collaudata e ammessa ai benefici di legge risulta essere diverso dall'importo del mutuo messo in ammortamento provvisorio.

RINEGOZIAZIONE

In conseguenza della progressiva riduzione nel corso degli anni del costo del denaro e della conseguente diminuzione dei tassi di interesse

nel mercato finanziario, il C.d.A. dell'Istituto, con deliberazione n.956 del 31.3.1999, ha consentito di rinegoziare il residuo debito del mutuo, al tasso del 6% con decorrenza 1.1.2000 a favore di tutti coloro che avessero presentato richiesta entro il 21.12.1999.

Successivamente, il commissario straordinario, con deliberazione n.21 del 9.6.2003, ha disposto la riapertura dei termini di accettazione delle nuove domande e ha riconosciuto validità alle istanze presentate oltre i termini stabiliti ma già acquisite agli atti del procedimento.

ATTUALIZZAZIONE E PROTOCOLLO D'INTESA

Per favorire le società cooperative che avevano contratto un mutuo a tasso fisso in anni in cui il costo del denaro era molto elevato, il 3 agosto 2005 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che prevede l'attualizzazione al tasso del 6% o, comunque, al tasso vigente tempo per tempo, di tutti i contributi concessi a favore dei sodalizi che avevano chiesto ed ottenuto la rinegoziazione. Il credito così determinato, recuperata l'eventuale morosità accertata, deve essere detratto dal residuo debito.

Inoltre, per la rinegoziazione, non è più dovuto alcun indennizzo a far data dal 3 agosto 2005, e nessuna penalità è applicata alle cooperative edilizie, che intendano estinguere anticipatamente il proprio debito.

Con deliberazione n. 273 del 17.01.2006 il C.d.A. dell'Istituto ha parzialmente modificato l'art. 2 del Protocollo d'intesa specificando che *"la decorrenza dal 1.1.2005, prevista per l'attualizzazione dei contributi statali concessi alle cooperative edilizie è stata retrodatata all'anno di rinegoziazione dei residui debiti al tasso del 6% di ogni cooperativa"*.

AMMORTAMENTO DEFINITIVO

Con l'ammortamento definitivo viene si conferma o si ridetermina in via definitiva la rata del mutuo fino all'integrale estinzione del debito.

L'Istituto provvede alla messa in ammortamento definitivo del mutuo d'ufficio una volta acquisito l'atto di collaudo delle opere, il decreto definitivo da parte del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche competente per territorio la relazione acclarante i rapporti tra Stato e cooperativa e il riparto millesimale.

MUTUO EDILIZIO INDIVIDUALE

La stipula del contratto di mutuo individuale determina l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio di cooperativa.

L'articolo 139 del Testo Unico del 1938 stabilisce che il contratto di mutuo individuale è stipulato previo nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici (competenza oggi trasferita ai Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche competenti per territorio), cui spetta l'accertamento della sussistenza dei requisiti oggettivi del fabbricato sociale realizzato dalla cooperativa nonché dei requisiti richiesti dalla legge per i soci.

ESTINZIONE ANTICIPATA

I soci di cooperativa, anche contestualmente all'atto di assegnazione, sul presupposto del regolare pagamento delle rate scadute possono riscattare l'alloggio mediante versamento del debito residuo risultante dal piano di ammortamento. La procedura per l'accesso a tale servizio è fruibile attraverso i servizi on line.

CANCELLAZIONE IPOTECARIA

Il comma 8 septies dell'art. 13 del D.L. 31.7.2007 n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2.4.2007 n. 40, ha previsto la semplificazione del procedimento di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui concessi prevedendo altresì che gli enti di previdenza possano procedere alla cancellazione d'Ufficio, senza alcun onere per il debitore. Pertanto, successivamente all'estinzione del mutuo, l'Istituto provvede alla cancellazione delle ipoteche iscritte sull'immobile. La cancellazione può avvenire mediante trasmissione telematica al servizio di pubblicità immobiliare degli uffici provinciali della comunicazione attestante l'avvenuta estinzione delle singole obbligazioni ai sensi del comma 8 septies dell'art. 13 del D.L. 31.7.2007 n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2.4.2007 n. 40 ed estesa ai mutui frazionati in virtù dell'art. 2 – comma 450 lett. E) della legge 24.12.2007 n. 224. In alternativa è possibile ottenere la cancellazione mediante atto pubblico ricevuto da un notaio.