

## Cos'è

Gli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali hanno la possibilità di richiedere un mutuo ipotecario.

## A chi è rivolto

Possono richiedere un mutuo INPS gli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, che siano in attività di servizio con contratto di lavoro a tempo indeterminato o che siano in pensione, con un'anzianità di iscrizione non inferiore a un anno.

## Come funziona

La durata dei mutui è di 10, 15, 20, 25 o 30 anni, tranne per gli iscritti che presentino domanda per le finalità previste dall'art. 1, comma 4, lettera d) del Regolamento e per gli iscritti che alla data di presentazione della domanda abbiano compiuto 65 anni, per i quali la durata massima richiedibile è di 15 anni.

Il rimborso avviene con metodo di calcolo "alla francese", in rate trimestrali costanti e posticipate, in funzione dei tassi d'interesse fissati con provvedimento dell'INPS. Il rimborso del mutuo avviene in funzione del tasso d'interesse fisso o variabile.

Con determinazione presidenziale 25 maggio 2017 n. 89 è stato disposto l'adeguamento del tasso fisso di interesse con il metodo del *Loan To Value* (LTV), ovvero il rapporto tra il mutuo concesso e il valore dell'immobile determinato dal personale tecnico dell'Istituto con perizia estimativa.

Con determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione dell'INPS 29 gennaio 2020 n. 12 sono stati modificati, a decorrere dal 1° febbraio 2020, i tassi fissi di interesse applicabili ai mutui ipotecari concessi agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, con le modalità di seguito declinate:

1. per le domande di mutuo o di surroga afferenti una delle seguenti finalità:

- acquisto di un'unità abitativa di nuova costruzione da impresa costruttrice o da persona giuridica; acquisto di un'unità abitativa da privato non esercente attività imprenditoriale, anche con estinzione del mutuo contratto da quest'ultimo con banche o istituti di credito; acquisto di un'unità abitativa da Enti pubblici; acquisto di un'unità abitativa tramite asta pubblica per immobili provenienti da enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento su terreno di proprietà;
- esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione;
- acquisto di un box auto/posto auto di nuova costruzione da impresa costruttrice o da persona giuridica; acquisto di un box/posto auto da privato non esercente attività imprenditoriale, anche con estinzione del mutuo contratto da quest'ultimo con banche o istituti di credito; acquisto di un box/posto auto da Enti pubblici; acquisto di un box/posto auto tramite asta pubblica per immobili provenienti da enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio di un box auto/posto auto, da utilizzare come pertinenza dell'alloggio di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e del coniuge non iscritto in comproprietà;

Tab. valori TAN in funzione della percentuale di intervento (LTV Loan To Value)

Durata (fino a)	<= 50%	50% - 80%	> 80%
10 anni	0,42%	0,60%	1,00%
15 anni	0,66%	0,84%	1,35%
20 anni	0,79%	0,97%	1,52%
25 anni	1,10%	1,16%	1,78%
30 anni	1,10%	1,16%	1,78%

Per gli iscritti che, alla data di presentazione della domanda, abbiano compiuto 65 anni, dovranno essere applicati i tassi di cui alla presente tabella per una durata non superiore a 15 anni.

2. Per le domande di mutuo o di surroga afferenti all'iscrizione e frequenza in Italia o all'estero, dell'iscritto o di un componente del nucleo familiare, a corsi universitari, a corsi post laurea e Master, a Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti:

Tab. valori TAN in funzione della percentuale di intervento (LTV Loan To Value)

Durata (fino a)	<= 50%	>50%
10 anni	0,70%	1,10%
15 anni	0,80%	1,20%

La predetta determinazione ha confermato, inoltre, l'applicazione dei tassi di interesse variabili con riferimento al tasso variabile pari all'Euribor a tre mesi, calcolato su 365 giorni, maggiorato di 200 punti base, rilevato al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre o, in caso di coincidenza dei suddetti termini con giornata festiva, al primo giorno non festivo successivo utile alla rilevazione in parola, ed applicato sul debito residuo a tale data, come da determinazione presidenziale 12 dicembre 2018 n. 157.

Le modifiche apportate trovano applicazione per tutti i mutui erogati dall'INPS dal 1° febbraio 2020, per le surroghe e per le domande di rinegoziazione ex art. 20, così come modificato dalla determinazione 29 gennaio 2020 n. 11, del vigente Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, presentate a far data dal 1° febbraio 2020.

Sull'importo del mutuo erogato sono trattenute anticipatamente le spese di amministrazione pari allo 0,50%.

In qualunque momento il titolare del contratto può estinguere parzialmente nella modalità di seguito indicato o totalmente il mutuo, con pagamento in unica soluzione, senza alcuna penalità.

Il titolare del contratto può estinguere parzialmente il mutuo nei seguenti modi:

- se il mutuo è a tasso variabile, tramite pagamento in unica soluzione, senza alcuna penalità;

**Titolo: Richiedere la concessione di un mutuo ipotecario**

- se il mutuo è a tasso fisso, almeno 30 giorni prima della data di scadenza della successiva rata trimestrale il richiedente deve estinguere parzialmente il mutuo e trasmettere all'Istituto la comunicazione di avvenuto mandato di RID/SEPA da parte di un istituto di credito per il successivo addebito delle rate trimestrali su conto corrente intestato al mutuatario stesso.

È disponibile un'applicazione web che simula un piano di ammortamento.

Il pagamento delle rate di mutuo avviene tramite addebito su c/c bancario o postale intestato al mutuatario per il rimborso delle rate dei mutui a tasso fisso e tramite l'utilizzo esclusivo dei canali di pagamento PagoPA negli altri casi.

Nello specifico, per il pagamento delle rate dei mutui a tasso fisso, è fatto obbligo al richiedente il mutuo di sottoscrivere una delega di addebito su conto corrente mediante RID/SEPA presso un istituto di credito o Ufficio postale dove ha intestato il conto corrente, per il successivo pagamento delle rate.

Per consentire il pagamento, tramite i canali di pagamento PagoPA online, delle rate dei mutui semestrali e delle rate trimestrali dei mutui a tasso variabile per i quali non può essere attivato un Mandato SD, è necessario selezionare: accedi al servizio > Gestione dipendenti pubblici: servizi per Lavoratori e Pensionati.

Dopo il riconoscimento dell'utente tramite credenziali, è possibile visualizzare e stampare il bollettino in questione utile al pagamento della rate dei mutui sopra indicate accedendo da Servizi GDP > Per Area Tematica > Credito.

È utile ricordare che INPS si riserva la possibilità di modificare unilateralmente le modalità di riscossione per i mutui in ammortamento.

Il [Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari](#) (pdf 1,13MB), approvato con determinazione presidenziale 1° agosto 2018 n.101, prevede l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali per le seguenti finalità:

Tabella Erogazioni mutui per finalità

**Il mutuo è concesso per (articolo 1, comma 4, lettere a, b, c, d):**

**Importo massimo erogabile (articolo 5, comma 1, 2, 3, 3bis)**

a) acquisto di un'unità abitativa di nuova costruzione da impresa costruttrice o da persona giuridica; acquisto di un'unità abitativa da privato non esercente attività imprenditoriale, anche con estinzione del mutuo contratto da quest'ultimo con banche o istituti di credito; acquisto di un'unità abitativa da Enti pubblici; acquisto di un'unità abitativa tramite asta pubblica per immobili provenienti da enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento su terreno di proprietà. Nei casi indicati, l'alloggio deve essere destinato a residenza dell'iscritto e del suo nucleo familiare, come definito all'articolo 6	€ 300.000
b) esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione dell'unico alloggio di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e del coniuge non iscritto in comproprietà, avente le stesse caratteristiche e destinazioni di cui alla lettera a) del presente comma	pari al 40% del valore dell'immobile attribuito dalla perizia estimativa di cui all'art. 11 e, comunque, non superiore a € 150.000
c) acquisto di un box auto/posto auto di nuova costruzione da impresa costruttrice o da persona giuridica; acquisto di un box/posto auto da privato non esercente attività imprenditoriale, anche con estinzione del mutuo contratto da quest'ultimo con banche o istituti di credito; acquisto di un box/posto auto da Enti pubblici; acquisto di un box/posto auto tramite asta pubblica per immobili provenienti da enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio di un box auto/posto auto, da utilizzare come pertinenza dell'alloggio di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e del coniuge non iscritto in comproprietà, alloggio avente le stesse caratteristiche e destinazioni di cui alla lettera a), distante non più di cinquecento metri dall'alloggio stesso.	in € 75.000
d) iscrizione e frequenza in Italia o all'estero, dell'iscritto o di un componente del nucleo familiare, così come specificato nel successivo articolo 6, a corsi universitari, a corsi post laurea e Master, a Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti.	€ 100.000

L'iscritto può richiedere, allo stesso tasso di interesse, un ulteriore importo di massimo 6.000 euro per le spese documentate relative alla perizia giurata (articolo 9, comma 6, lettera a) o relative alla copertura assicurativa facoltativa (articolo 15, comma 7).

L'importo massimo erogabile non può superare il 100% del valore delle unità immobiliari accertato dai tecnici dell'Istituto né il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto di compravendita, al netto delle eventuali spese finanziate ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento mutui.

Le domande di concessione del mutuo vengono ammesse secondo l'ordine cronologico di protocollazione (articolo 10, comma 1 del Regolamento). Tuttavia, nell'ipotesi disciplinata dall'articolo 2, comma 3, lettera c) del Regolamento, l'Istituto può determinare la concessione del mutuo, indipendentemente dall'osservanza dell'ordine di protocollazione (articolo 10, comma 2).

Nel caso in cui si determini un'eccedenza di richieste di mutuo rispetto al 90% delle disponibilità finanziarie assegnate per l'esercizio, si procede con la redazione di una **graduatoria** (articolo 10, comma 3 del Regolamento mutui).

## Domanda

### Requisiti

L'iscritto o i componenti il nucleo familiare non devono risultare proprietari di altra abitazione in tutto il territorio nazionale, tranne nei casi in cui:

- l'interessato o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di abitazioni ricevute per donazione *inter vivos* o per successione *mortis causa*, purché le stesse non risultino fruibili in quanto già gravate da diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione) da almeno cinque anni;

## **Titolo: Richiedere la concessione di un mutuo ipotecario**

- l'interessato o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di abitazioni in misura pari o inferiore al 50% di ciascuna di esse, anche se non gravate da diritti reali di godimento;
- l'iscritto, ancorché proprietario di un'abitazione, ne sia rimasto privo a seguito di provvedimento giudiziale di separazione e di assegnazione nella disponibilità dell'altro coniuge e/o dei componenti del nucleo familiare (tali circostanze devono essere documentate mediante copia conforme del provvedimento giudiziale);
- l'inagibilità dell'abitazione di proprietà dell'iscritto sia attestata dall'autorità competente, a seguito di eventi imprevedibili dipendenti da calamità naturali;
- l'iscritto sia comproprietario di un'abitazione con soggetti estranei al proprio nucleo familiare, per rilevare le quote altrui, al fine di conseguire la titolarità piena ed esclusiva dell'immobile adibito o da adibire a casa di prima abitazione (in tal caso, il mutuo è concesso esclusivamente per l'acquisto delle quote residue).

Il mutuo non può essere concesso se l'importo delle rate da pagare annualmente, comprensive degli interessi, supera il trattamento utile dell'iscritto equivalente alla metà del reddito annuo imponibile del nucleo familiare.

### **Quando fare domanda**

La domanda, completa della documentazione richiesta, deve essere inviata dal 15 gennaio al 10 ottobre di ogni anno.

### **Come fare domanda**

La domanda per la concessione del mutuo deve essere presentata esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica attraverso il portale INPS e per l'inoltro si fa rinvio a quanto previsto all'articolo 3, comma 3, del predetto Regolamento.

La domanda di concessione del mutuo, compilata in ogni parte, deve essere completa delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio previste nel modulo di domanda e di tutta la documentazione di cui agli allegati alla domanda medesima previsti dal Regolamento vigente e reperibili sul sito dell'Istituto.

Di seguito è possibile consultare l'elenco degli schemi di perizia giurata distinti per fattispecie, da allegare alla domanda di mutuo:

- [PERIZIA GIURATA 1 ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARE DI NUOVA COSTRUZIONE DA IMPRESA COSTRUTTRICE](#) (pdf 158KB);
- [PERIZIA GIURATA 2A ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA PRIVATO \(persona fisica o giuridica\) EDIFICATE ANTE 01.09.1967](#) (pdf 156KB);
- [PERIZIA GIURATA 2B ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA PRIVATO \(persona fisica o giuridica\)](#) (pdf 159KB);
- [PERIZIA GIURATA 3A ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA PARTE DI ENTI PUBBLICI, EDIFICATE ANTE 01.09.1967](#) (pdf 154KB);
- [PERIZIA GIURATA 3B ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA PARTE DI ENTI PUBBLICI](#) (pdf 152KB);
- [PERIZIA GIURATA 4A ACQUISTO DA ASTA PUBBLICA DI UNITÀ IMMOBILIARI PROVENIENTI DA ENTI PUBBLICI, EDIFICATE ANTE 01.09.1967](#) (pdf 155KB);
- [PERIZIA GIURATA 4B ACQUISTO DA ASTA PUBBLICA DI UNITÀ IMMOBILIARI PROVENIENTI DA ENTI PUBBLICI](#) (pdf 153KB);
- [PERIZIA GIURATA 5 ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI DI NUOVA COSTRUZIONE DA SOCIETÀ COOPERATIVA IN PROPRIETÀ DIVISA](#) (pdf 172KB);
- [PERIZIA GIURATA 6A COSTRUZIONE IN PROPRIO, COMPLETAMENTO E/O AMPLIAMENTO SU TERRENO DI PROPRIETÀ \(FASE EROGAZIONE 1^ RATA\)](#) (pdf 132KB);
- [PERIZIA GIURATA 6B COSTRUZIONE IN PROPRIO, COMPLETAMENTO E/O AMPLIAMENTO SU TERRENO DI PROPRIETÀ \(FASE EROGAZIONE SALDO\)](#) (pdf 175KB);
- [PERIZIA GIURATA 7A ACQUISTO DI BOX/POSTO AUTO, EDIFICATO ANTE 01.09.1967](#) (pdf 153KB);
- [PERIZIA GIURATA 7B ACQUISTO DI BOX/POSTO AUTO](#) (pdf 152KB);
- [PERIZIA GIURATA 7C COSTRUZIONE IN PROPRIO DI BOX/POSTO AUTO \(FASE EROGAZIONE 1^ RATA\)](#) (pdf 131KB);
- [PERIZIA GIURATA 7D COSTRUZIONE IN PROPRIO DI BOX/POSTO AUTO \(FASE EROGAZIONE SALDO\)](#) (pdf 173KB);
- [PERIZIA GIURATA 8A RISTRUTTURAZIONE DI ALLOGGIO ANTE 01.09.1967](#) (pdf 154KB);
- [PERIZIA GIURATA 8B RISTRUTTURAZIONE DI ALLOGGIO](#) (pdf 153KB);
- [PERIZIA GIURATA 9A PER MUTUO IPOTECARIO PER MOTIVI DI STUDIO ISCRIZIONE E FREQUENZA IN ITALIA O ALL'ESTERO, DELL'ISCRITTO O DI UN COMPONENTE DEL NUCLEO FAMILIARE ISTITUTI DI FORMAZIONE PROFESSIONALE, CHE RILASCINO TITOLI LEGALMENTE RICONOSCIUTI ANTE 01.09.1967](#) (pdf 156KB);
- [PERIZIA GIURATA 9B PER MUTUO IPOTECARIO PER MOTIVI DI STUDIO ISCRIZIONE E FREQUENZA IN ITALIA O ALL'ESTERO, DELL'ISCRITTO O DI UN COMPONENTE DEL NUCLEO FAMILIARE ISTITUTI DI FORMAZIONE PROFESSIONALE, CHE RILASCINO TITOLI LEGALMENTE RICONOSCIUTI](#) (pdf 165KB).