

La concessione di nuovi mutui a società cooperative è **sospesa** e l'Istituto gestisce la fase di ammortamento dei prestiti.

## Garanzie

I mutui concessi per la realizzazione degli alloggi da assegnare ai soci di cooperative edilizie sono garantiti da:

- **ipoteca** di primo grado;
- **polizza assicurativa** vincolata all'Istituto contro incendi, scoppio del gas, caduta di fulmini, caduta di aerei e ricorsi dei vicini;
- **contributo statale** che partecipa al rimborso del mutuo concesso alla cooperativa.

## Erogazioni in conto mutuo

Le erogazioni in conto mutuo avvengono a seguito di richiesta del presidente della società cooperativa, completa di **documentazione giustificativa**.

L'erogazione a saldo del mutuo può essere disposta dopo l'acquisizione del collaudo definitivo delle opere che riconosca la spesa effettivamente sostenuta dal sodalizio e ammessa ai benefici di legge.

Ai sensi della legge del 13 agosto 2010, n. 136 sulla tracciabilità dei flussi finanziari è sempre necessaria una dichiarazione del presidente della società cooperativa con l'indicazione del codice IBAN bancario o postale del conto dedicato ai pagamenti e delle generalità di chi è autorizzato a operare su detto conto.

## Ammortamento, rideterminazione e negoziazione

### Ammortamento provvisorio

Ottenuta l'abitabilità degli alloggi, il presidente della società può chiedere la messa in ammortamento provvisorio dei mutui concessi e pertanto la cooperativa comincia a restituire il debito attraverso il versamento di rate costanti posticipate.

### Rideterminazione della rata di ammortamento

La rideterminazione della rata di ammortamento ricorre in caso di concessioni di **contributi statali suppletivi** o, in fase di ammortamento definitivo, quando la spesa definitiva collaudata e ammessa ai benefici di legge risulta diversa dall'importo del mutuo messo in ammortamento provvisorio.

### Rinegoziazione

Con la progressiva riduzione del costo del denaro e la conseguente diminuzione dei tassi di interesse, il Consiglio d'Amministrazione dell'ex INPDAP (oggi INPS), con deliberazione 31 marzo 1999, n. 956 ha consentito, dietro presentazione di apposita domanda, di **rinegoziare, al tasso del 6%, il residuo debito dei mutui concessi alle cooperative con decorrenza 1° gennaio 2000, dietro pagamento di un indennizzo**. Tale facoltà è stata riconosciuta anche ai soci.

Successivamente il Commissario straordinario dell'ex INPDAP (oggi INPS), con deliberazione 9 giugno 2003, n. 21 ha disposto la **riapertura dei termini di accettazione delle nuove domande e riconosciuto la validità delle istanze presentate oltre i termini stabiliti e già acquisite agli atti del procedimento**.

### Ammortamento definitivo

L'ammortamento definitivo **conferma o ridetermina** in via definitiva la rata del mutuo per gli anni residui del piano di ammortamento una volta acquisito l'atto di collaudo delle opere, il decreto definitivo del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche competente per territorio, la relazione acclarante i rapporti tra Stato e cooperativa e il riparto millesimale e di spesa.

## Attuazione e protocollo d'intesa

In data 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% di tutti i contributi concessi ai sodalizi.

È stata inoltre abolita la penalità precedentemente applicata alle società cooperative edilizie che desideravano rinegoziare il tasso di interesse.

## 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, Testo Unico 28 aprile 1938, n. 1165 stabilisce che il contratto di mutuo individuale è stipulato mediante atto pubblico nel quale intervengono la cooperativa, il socio e l'Istituto mutuante, previo rilascio del **nulla osta** del Provveditorato Interregionale alle Opere pubbliche competente per territorio, concesso dopo l'accertamento della sussistenza dei requisiti dei soci e del costo di ciascun alloggio.

## Estinzione anticipata

I soci di cooperativa, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 141, Testo Unico 28 aprile 1938, n. 1165 possono in qualunque momento, oltre che contestualmente all'atto di assegnazione, riscattare l'alloggio mediante il versamento del debito residuo previsto dal piano di ammortamento. L'estinzione può essere richiesta attraverso il servizio dedicato.

## Cancellazione ipotecaria

Il comma 8 septies, articolo 13, decreto-legge 31 luglio 2007, n. 7 convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40 ha **semplificato la procedura** di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia dei mutui concessi. Gli enti di previdenza possono quindi procedere alla **cancellazione d'ufficio** senza alcun onere per il debitore. Successivamente all'estinzione del mutuo, l'INPS provvede alla

cancellazione delle ipoteche iscritte sull'immobile. La cancellazione avviene con trasmissione telematica al servizio di pubblicità immobiliare degli uffici provinciali della comunicazione dell'estinzione delle singole obbligazioni (estesa ai mutui frazionati, in base all'articolo 2, comma 450, lettera e), legge 24 dicembre 2007, n. 244).

In alternativa è possibile ottenere la cancellazione con un **atto pubblico ricevuto da notaio**.

## **Normativa di riferimento dei mutui per cooperative edilizie e frazionabili**

Attualmente la prestazione è sospesa e l'Istituto gestisce la fase di ammortamento dei prestiti alle società o, dopo il frazionamento, ai soci.

1. Testo Unico di cui al regio decreto 26 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni e integrazioni;
2. legge 2 luglio 1949, n. 408 e successive modificazioni e integrazioni, che disciplina la concessione dei contributi statali che assistono i finanziamenti;
3. legge 13 giugno 1962, n. 855 che detta le norme in materia di investimenti dei fondi patrimoniali degli istituti di previdenza;
4. legge 16 ottobre 1975, n. 492 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 13 giugno 1975, n. 376. La legge riguarda provvedimenti per il rilancio dell'edilizia pubblica e l'articolo 7 limita la concessione dei contributi statali alle cooperative edilizie a **proprietà indivisa, costituite esclusivamente fra appartenenti alle forze armate e di polizia con i requisiti statutari previsti dall'articolo 72**, legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
5. legge 27 giugno 1991, n. 274 di conversione del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115 e che contiene la normativa sull'attività creditizia della gestione degli istituti di previdenza;
6. legge 30 aprile 1999, n. 136 riferita alle cooperative costituite ex articolo 7, comma 3, della legge 492/1975 (trasformazione a **proprietà individuale**).