Data di pubblicazione: *11/03/2022*
Nome allegato: *Regolamento_mutui.pdf*
CIG: *nessun CIG*
Nome procedura: *INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI DA CONSULTARE MEDIANTE TRATTATIVA DIRETTA SUL MERCATO ELETTRONICO DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (MEPA), PER L'AFFIDAMENTO DIRETTO, EX ART. 1, COMMA 2 LETT. A) DELLA LEGGE 11.09.2020 N. 120, DI INCARICHI PER LA REDAZIONE DI PERIZIE DI STIMA DI BENI IMMOBILI*

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale

REGOLAMENTO PER L'EROGAZIONE DI MUTUI IPOTECARI

AGLI ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA DELLE PRESTAZIONI CREDITIZIE E SOCIALI

INDICE

Art.1 - Ambito di applicazione e finalità ..... - 2 -
Art.2 - Requisiti per la concessione del mutuo ..... - 3 -
Art. 3 - Nuovo finanziamento ..... - 4 -
Art. 4 - Effetti del regime patrimoniale tra coniugi ..... - 5 -
Art.5 - Importo del mutuo erogabile ..... - 6 -
Art.6 - Nucleo familiare ..... - 6 -
Art. 7 - Durata del mutuo e tassi d'interesse ..... - 7 -
Art. 8 - Contributo per oneri di amministrazione e spese ..... - 7 -
Art.9 - Presentazione della domanda ..... - 7 -
Art. 10 - Criteri di concessione ..... - 9 -
Art. 11 - Concessione del mutuo ..... - 9 -
Art. 12 - Contratto di mutuo ed iscrizione di ipoteca ..... - 10 -
Art.13 - Obblighi e divieti ..... - 12 -
Art. 14 - Garanzia ipotecaria ..... - 14 -
Art. 15 - Polizza assicurativa ..... - 14 -
Art.16 - Erogazione delle somme mutuate ..... - 15 -
Art. 17 - Portabilità del mutuo ..... - 17 -
Art. 18 - Rimborso della somma mutuata ..... - 18 -
Art. 19 - Sospensione dell'ammortamento ..... - 19 -
Art. 20 - Rinegoziazione ..... - 20 -
Art. 21 - Successione nella titolarità del mutuo ..... - 22 -
Art. 22 - Mancato pagamento delle rate ..... - 22 -
Art. 23 - Estinzione del contratto di mutuo ..... - 23 -
Art. 24 - Vendita dell'immobile ..... - 23 -
Art. 25 - Dichiarazioni non veritiere e/o omissive ..... - 23 -
Art. 26 - Ricorsi giudiziari ..... - 24 -
Art. 27 – Entrata in vigore ..... - 24 -

Art.1 - Ambito di applicazione e finalità

1. La concessione di mutui edilizi è disposta con le modalità previste dal presente regolamento, nei limiti dell'apposito stanziamento annuo di bilancio ed ai sensi dell'art. 1, lett. a), del decreto n. 463/1998 del Ministro del Lavoro e della previdenza sociale, adottato di concerto con il Ministro del Tesoro del bilancio e della programmazione economica, a favore degli iscritti alla *Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*, in attività di servizio o pensionati, che vantino un'anzianità di iscrizione e contribuzione alla predetta *Gestione* non inferiore a un anno, eventualmente comprensiva di periodi di servizio a tempo determinato. Gli iscritti in attività di servizio devono, all'atto della domanda, essere titolari di contratto di lavoro a tempo indeterminato.

2. Le disponibilità complessive di bilancio annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari edilizi sono rese disponibili entro il 15 gennaio di ciascun esercizio finanziario.

3. Lo stanziamento sarà utilizzato secondo le procedure di prenotazione ed impegno descritte agli artt. 9, 10 e 11.

4. Il mutuo edilizio è concesso per le seguenti finalità:

   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'art. 6;

   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 lett. a) del presente comma;

   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 lett. a), distante non più di cinquecento metri dall'alloggio stesso.

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.

Art.2 - Requisiti per la concessione del mutuo

1. Qualora il mutuo venga concesso per le finalità di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l'unità immobiliare per la quale può essere concesso non deve avere le caratteristiche di abitazione di lusso, così come definita ai sensi del DM 2 agosto 1969, n. 1072. A tal fine, la superficie dell'immobile viene valutata dai tecnici dell'Istituto al netto dei muri perimetrali e tramezzature interne, delle superfici (balconi, terrazzi e giardini) inedificabili in base a norme di piano regolatore o di regolamento edilizio, degli ambienti destinati a servizi generali e degli accessori d'uso (cantine, soffitte, posto macchina), nonché delle scale interne.

2. L' immobile deve essere libero e disponibile, non gravato da garanzie reali e ubicato nel territorio italiano, fermo restando l'obbligo dell'iscritto e del suo nucleo familiare di trasferirvi la residenza, ai sensi dell'art. 13, comma 2.

3. Il mutuo è concesso, ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1, comma 4, lettera d):

   a) qualora né l'iscritto, né un componente del nucleo familiare, così come specificato nel successivo articolo 6, siano proprietari di altra abitazione in tutto il territorio nazionale. Il requisito è considerato sussistente anche nel caso in cui:

      a.1. 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 5 anni;

      a.*2.* 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;

   b) qualora 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;

c) qualora, a seguito di eventi imprevedibili dipendenti da calamità naturali, sia attestata dall'Autorità competente l'inagibilità dell'abitazione di proprietà dell'iscritto;

d) qualora 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.

4. Con le eventuali disponibilità residue di bilancio annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari, e con le modalità di cui all'art. 9, il mutuo è concesso, in deroga alle previsioni di cui al comma precedente, anche qualora l'iscritto o un componente del nucleo familiare, così come specificato nel successivo articolo 6, risulti già proprietario di altra abitazione in Comune diverso da quello di residenza e distante più di 150 km dall'immobile per il quale è presentata domanda di mutuo. In ogni caso l'immobile per il quale è presentata domanda di mutuo deve essere destinato a residenza dell'iscritto.

5. Ove l'immobile oggetto del finanziamento e/o l'immobile cui pertiene risulti essere stato oggetto di donazione, il mutuo può essere concesso per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. a), b), c) e d), esclusivamente qualora la donazione sia stata trascritta da più di venti anni e siano trascorsi venti anni dal 15 maggio 2005, ovvero siano trascorsi più di dieci anni dall'apertura della successione del donante, senza che risulti trascritta alcuna domanda di riduzione della donazione medesima o di opposizione alla stessa ai sensi dell'art. 563, ultimo comma, c.c.

6. 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 di cui all'art. 6. Tale reddito è desunto dalla documentazione fiscale relativa all'anno precedente a quello di presentazione della domanda di mutuo.

Art. 3 - Nuovo finanziamento

1. All'iscritto che ha già usufruito di un mutuo da parte dell'Istituto, è data la possibilità di richiedere un nuovo mutuo ipotecario per le finalità previste dal presente regolamento, solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla precedente erogazione e abbia provveduto alla totale estinzione del precedente mutuo.

2. Nel caso di risoluzione del mutuo per morosità, l'iscritto può fruire di un nuovo finanziamento solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla risoluzione; il precedente mutuo è considerato totalmente estinto solo nel caso in cui l'Istituto abbia recuperato l'intero credito vantato.

3. In deroga al termine di cui al comma 1, in caso di trasferimento d'ufficio dell'iscritto ad una sede di lavoro ubicata in Comune diverso da quello ove insiste

l'immobile oggetto del precedente finanziamento, o in caso di scioglimento degli effetti civili del matrimonio con assegnazione all'ex-coniuge dell'immobile previamente acquistato, l'iscritto, ferma restando l'avvenuta estinzione del precedente mutuo, può richiederne uno nuovo, purché abbia trasferito la propria residenza altrove rispetto al precedente alloggio.

4. In deroga alla disposizione di cui al comma 1 del presente articolo, all'iscritto non moroso, già titolare di mutuo ipotecario con l'Istituto, è concessa la facoltà di richiedere un ulteriore finanziamento, senza preventiva estinzione del mutuo in corso di ammortamento, per la seguente finalità diversa da quella per cui è stato concesso il mutuo in corso di ammortamento:

   a) acquisto o costruzione box/posto auto; in tal caso, l'ammontare del nuovo mutuo non può superare la differenza tra l'importo massimo concedibile di cui all'art. 5, comma 1 o 2, a seconda della finalità per cui è stato concesso originariamente il mutuo, e il valore del residuo capitale del mutuo in corso di ammortamento, calcolato alla data della nuova domanda di mutuo, fermo restando il limite massimo di cui all'art. 5, comma 3.

Art. 4 - Effetti del regime patrimoniale tra coniugi

1. È possibile cointestare il contratto di mutuo, nei limiti d'importo di cui al successivo articolo 5, esclusivamente in presenza di coniugi entrambi iscritti alla gestione unitaria ed in possesso dei requisiti di cui al presente regolamento.

2. I limiti massimi di erogazione cui all'art. 5 si applicano anche qualora la concessione del mutuo sia richiesta in modo congiunto dai coniugi entrambi iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.

3. Nel caso in cui uno solo dei coniugi sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e il mutuo venga richiesto per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. a) o c), l'atto di compravendita dell'immobile potrà essere intestato ad entrambi i coniugi. In tal caso, il coniuge non iscritto interviene nel contratto di mutuo come parte terza datrice di ipoteca.

4. Nel caso in cui uno solo dei coniugi sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e il mutuo venga richiesto per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. b) e d), qualora l'immobile sia intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge non iscritto interviene nel contratto di mutuo come parte terza datrice di ipoteca.

5. In ogni caso, non è possibile erogare il mutuo in relazione ad immobili intestati esclusivamente al coniuge non iscritto.

Art.5 - Importo del mutuo erogabile

1. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. a) è pari a € 300.000,00.

2. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. b) è pari al 40% del valore dell'immobile attribuito dalla perizia estimativa di cui all'art. 11 e, comunque, non superiore a € 150.000,00.

3. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. c) è pari a € 75.000,00.

3bis. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. d) è pari a € 100.000,00.

4. In ogni caso, 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 del comma 5.

5. A tale importo può essere aggiunto, a richiesta dell'iscritto e allo stesso tasso di interesse, un ulteriore importo non superiore a € 6.000,00, per le spese documentate relative alla perizia giurata di cui all'art. 9, comma 6, lettera a) o alla copertura assicurativa facoltativa di cui all'art. 15, comma 7. L'importo totale erogabile non può, comunque, superare il limite massimo di cui ai comma 1, 2 e 3 del presente articolo.

6. In caso di surrogazione di cui all'art. 17, ferme restando le finalità di cui all'art. 1, comma 4 e i limiti d'importo di cui ai commi 1, 2, 3 e 3bis del presente articolo, l'importo massimo del mutuo erogabile non può comunque superare il residuo debito del preesistente mutuo risultante alla data di perfezionamento del nuovo contratto con l'Istituto, come risultante da documentazione prodotta dall'istituto di credito o finanziario concedente il mutuo originario.

7. Dall'importo del mutuo erogato viene trattenuto il contributo per oneri di amministrazione di cui all'art. 8, comma 1, nonché le imposte di legge e l'importo degli interessi di pre-ammortamento di cui all'art. 18, comma 2.

Art.6 - Nucleo familiare

1. Ai fini previsti dal presente regolamento, per componenti il nucleo familiare si intendono il coniuge non separato legalmente per effetto di intervenuta sentenza o di decreto di omologazione del verbale di separazione consensuale, l'unito civilmente, i figli minori d'età, o maggiori d'età se fiscalmente a carico, legittimi, legittimati, adottivi, naturali ed in affidamento.

Art. 7 - Durata del mutuo e tassi d'interesse

1. La durata del piano di ammortamento dei mutui può essere di 10, 15, 20, 25 o 30 anni, tranne che per gli iscritti che, alla data di presentazione della domanda, abbiano compiuto 65 anni, e per i mutui di cui all'art. 1, comma 4, lett. d), per i quali la durata massima richiedibile è di 15 anni.

2. Il rimborso avviene con metodo di calcolo c.d. alla francese, in rate trimestrali costanti e posticipate, in funzione dei tassi d'interesse fissati con provvedimento dell'Istituto, pubblicato sul sito internet istituzionale www.inps.it nella sezione dedicata.

3. L'Inps si riserva la facoltà di aggiornare periodicamente i tassi di interesse fissati dal provvedimento di cui al comma 2.

4. Il tasso di interesse, su richiesta del mutuatario, può passare da fisso a variabile, e viceversa, per una sola volta durante il periodo di ammortamento e decorsi due anni dal perfezionamento del contratto di mutuo.

5. Nel caso in cui l'iscritto che intende esercitare l'opzione risulti moroso, l'accoglimento della relativa richiesta è subordinato alla preventiva regolarizzazione della posizione debitoria.

Art. 8 - Contributo per oneri di amministrazione e spese

1. Sull'importo del mutuo erogato è trattenuto anticipatamente il contributo per oneri di amministrazione, nella misura dello 0,50% dell'importo mutuato.

2. Sono a carico del richiedente le spese per la perizia giurata di cui all'art. 9, comma 6, lett. a), le spese di iscrizione ipotecaria e le spese notarili, ivi comprese le spese di registrazione e copia degli atti, nonché il costo della polizza assicurativa di cui all'art. 15.

Art.9 - Presentazione della domanda

1. La domanda di concessione del mutuo deve essere trasmessa esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica dal 15 gennaio al 10 ottobre di ogni anno, attraverso il portale INPS. Il servizio WEB per l'inoltro della domanda è accessibile mediante PIN dall'area riservata all'utente all'interno del sito *internet* dell'INPS, all'indirizzo www.inps.it.

2. Anche le domande di mutuo finanziate con le eventuali disponibilità residue a fine anno, di cui all'art. 2, comma 4, devono essere presentate nei termini di cui al comma 1 del presente articolo.

3. In fase di inoltro della domanda, secondo le modalità indicate al comma 1, il richiedente indica la finalità per la quale richiede il mutuo tra quelle di cui all'art. 1, comma 4, lettere a), b), c) e d), l'importo richiesto, il codice di avviamento postale ove insiste l'immobile e il codice fiscale dell'eventuale cointestatario dell'immobile. All'esito della verifica, a cura del richiedente, delle informazioni afferenti i requisiti soggettivi presenti negli archivi dell'Istituto e dell'eventuale aggiornamento degli stessi richiesto dall'iscritto, il richiedente procede a confermare la domanda di concessione del mutuo. Quest'ultima, completa delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e della documentazione di cui all'allegato alla domanda, reperibile nel sito internet di cui al comma 1, viene, quindi, protocollata e la spesa prenotata. La domanda, a pena di improcedibilità, deve essere confermata e protocollata entro 5 giorni dal suo inoltro o dalla richiesta di aggiornamento dei requisiti soggettivi effettuata dall'iscritto. E' cura, pertanto, del richiedente procedere a confermare la richiesta di aggiornamento dei requisiti soggettivi non ancora evasa prima dello scadere del quinto giorno dalla precedente richiesta. La prenotazione di spesa decade nel caso in cui non si addivenga all'impegno di spesa entro i termini di cui al Regolamento.

4. Il Direttore provinciale, preso atto del possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi in capo al richiedente, entro 5 giorni dalla protocollazione della domanda telematica, provvede a richiedere a ciascun istante l'inoltro, per via telematica, della documentazione indicata al successivo comma 6.

5. Nel caso in cui non sussistano i requisiti soggettivi e/o oggettivi previsti dal regolamento, il Direttore della sede invia al richiedente la comunicazione di mancato accoglimento, con indicazione dei motivi del rigetto. Avverso il provvedimento di rigetto, è ammesso ricorso al Direttore regionale territorialmente competente, a pena di decadenza, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale assume le relative decisioni entro 5 giorni dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione anche al Direttore della sede.

6. Il richiedente, ove intenda dar seguito alla domanda già presentata, deve produrre per via telematica, accedendo all'apposita sezione dell'area riservata, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 4, la seguente documentazione:

   a) perizia giurata attestante la regolarità catastale, urbanistico-edilizia ed energetica relativa all'immobile. La perizia deve essere redatta da tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale, secondo le modalità indicate nel modello pubblicato sul sito internet istituzionale www.inps.it, nella sezione dedicata;

   b) relazione notarile preliminare.

7. Tutte le comunicazioni vengono effettuate all'indirizzo di posta elettronica indicato ed autorizzato all'uopo dal richiedente all'atto della protocollazione della domanda, nonché rese disponibili nell'area riservata all'utente. Le stesse si intenderanno conosciute nel momento in cui risultano recapitate all'indirizzo medesimo o all'atto dell'accesso alla predetta area riservata. Il provvedimento di rigetto dell'istanza di mutuo è comunicato al richiedente anche tramite raccomandata A/R.

Art. 10 - Criteri di concessione

1. Le domande di concessione del mutuo verranno ammesse secondo l'ordine cronologico di protocollazione, ai sensi dell'art. 9, comma 3.

2. Nell'ipotesi disciplinata dall'art. 2, comma 3, lett. c), l'Istituto può deliberare la concessione del mutuo, indipendentemente dall'osservanza dell'ordine di protocollazione di cui al comma precedente.

Art. 11 - Concessione del mutuo

1. Il Direttore della sede territorialmente competente in relazione all'ubicazione dell'immobile per il quale è stata presentata domanda di concessione del mutuo o oggetto di iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 4, lettera d), all'atto dell'invio, per via telematica e a cura del richiedente, della documentazione di cui all'art. 9, comma 6, lett. a) e b), dispone immediatamente la perizia estimativa a cura del personale appartenente al ramo tecnico-edilizio dell'Istituto, trasmettendo gli atti.

2. La perizia estimativa di cui al comma 1 deve essere resa disponibile per via telematica al Direttore della sede entro 12 giorni dal conferimento dell'incarico.

3. Acquisita la perizia estimativa, il valore di stima dell'immobile accertato dal personale tecnico dell'Istituto viene telematicamente notificato al richiedente, il quale, entro i 5 giorni successivi a pena di decadenza della domanda, conferma la richiesta del finanziamento, precisando l'importo richiesto, che non potrà essere superiore alla richiesta inizialmente presentata, la tipologia di tasso, la durata dell'ammortamento e si impegna a comunicare la data del rogito ed il nominativo del Notaio.

4. Entro i 5 giorni successivi il Direttore della sede dispone, con propria determinazione, la concessione del mutuo, impegnando la spesa, dandone comunicazione al richiedente, inviando, contestualmente, copia della proposta di mutuo ed assegnando, per l'erogazione, un termine decadenziale di 120 giorni dalla data di protocollazione della domanda telematica di richiesta del mutuo.

5. Le comunicazioni di cui ai commi precedenti vengono effettuate secondo le modalità indicate all'art. 9, comma 7.

Art. 12 - Contratto di mutuo ed iscrizione di ipoteca

1. Il contratto di mutuo ipotecario si perfeziona all'esito della procedura di cui ai commi successivi.

2. Il Direttore della sede territorialmente competente trasmette al notaio che ha predisposto la relazione notarile preliminare di cui all'art. 9, comma 6, lett. b), sottoscritte in originale, la determinazione dirigenziale di concessione del mutuo e la proposta di mutuo, contenente tutti i dati identificativi del bene oggetto del finanziamento o di iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 4, lettera d), l'indicazione della somma concessa a titolo di mutuo, le condizioni alle quali viene erogato il mutuo, gli obblighi a carico delle parti, le modalità di erogazione e di rimborso del mutuo stesso (piano di ammortamento), predisposto conformemente alle disposizioni di cui al presente regolamento. Contestualmente trasmette al notaio l'/gli assegno/i circolare/i, non trasferibile/i, per una somma corrispondente all'importo di mutuo concesso, svincolabile/i a favore dello/degli intestatario/i solo a seguito del verificarsi di tutte le condizioni previste dalla proposta di mutuo e a seguito della comunicazione a cura del notaio di cui al successivo comma 8. Nel caso in cui il richiedente abbia optato per l'erogazione dell'ulteriore somma di cui all'art. 5, comma 5, il Direttore della sede trasmette al notaio l'/gli assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i al mutuatario e svincolabile/i alle medesime condizioni previste nel presente comma.

3. In relazione alle finalità di cui al comma precedente, il Direttore della sede conferisce al notaio l'incarico di stipulare atto di consenso all'iscrizione di ipoteca nel grado richiesto e previsto dalla proposta di mutuo.

4. Il notaio provvede ad aggiornare la relazione preliminare a non più di 2 giorni lavorativi precedenti la sottoscrizione dell'atto di accettazione di proposta di mutuo e di consenso all'iscrizione di ipoteca e, nelle ipotesi di cui all'art. 1, comma 4, lett. a) e c), alla stipula dell'atto di compravendita o di assegnazione in proprietà dell'alloggio dalla società cooperativa al socio richiedente. Contestualmente il notaio trasmette copia della relazione preliminare aggiornata all'indirizzo PEC della sede Inps competente.

5. Entro 5 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 11, comma 4, il richiedente provvede a comunicare alla sede Inps competente i dati dello/degli intestatario/i dell'assegno/i e a trasmettere il contratto di assicurazione obbligatoria di cui all'art. 15, comma 1, e l'eventuale contratto di assicurazione facoltativa di cui all'art. 15, comma 7. Entro il trentesimo giorno dalla data della stipula, in caso di richiesta di concessione del mutuo a tasso fisso, il richiedente dovrà sottoscrivere una delega di addebito su conto corrente mediante RID/SEPA presso un istituto di credito, per il successivo addebito delle rate

6. Il mutuatario, alla presenza del notaio, in un locale messo a disposizione dalla sede territorialmente competente, dato atto che l'Istituto mutuante ha

determinato di accordargli un mutuo per un certo importo alle condizioni precisate nella proposta contrattuale, sottoscrive l'atto di accettazione di proposta di mutuo e, congiuntamente all'eventuale terzo datore di ipoteca, di consenso all'iscrizione di ipoteca, dichiarando di accettare tutte le condizioni alle quali viene concesso il finanziamento, condizioni pienamente conformi a quelle indicate nella proposta di mutuo e nuovamente esplicitate. Il predetto atto è comprensivo del piano di ammortamento. Contestualmente, il mutuatario rilascia quietanza di pagamento riconoscendosi debitore nei confronti dell'Istituto mutuante per sé e per i suoi aventi causa. In particolare, la parte mutuataria accetta che l'/gli assegno/i circolare/i, recante/i la clausola di non trasferibilità, rimanga/rimangano in deposito presso il notaio rogante e venga/vengano consegnato/i allo/agli intestatario/i solo a seguito dell'iscrizione ipotecaria e sempre che detta ipoteca non risulti preceduta da qualsiasi formalità pregiudizievole nel frattempo eventualmente intervenuta. In caso di concessione di mutuo per costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento, la parte mutuataria accetta che l'/gli assegno/i relativo/i all'acconto di cui all'art. 16, comma 2, lett. a), recante/i la clausola di non trasferibilità, rimanga/rimangano in deposito presso il notaio rogante e venga/vangano consegnato/i allo/agli intestatario/i a seguito dell'iscrizione ipotecaria e sempre che detta ipoteca non risulti preceduta da qualsiasi formalità pregiudizievole nel frattempo eventualmente intervenuta. Il mutuatario, inoltre, accetta che l'/gli assegno/i circolare/i, recante/i la clausola di non trasferibilità, relativo/i al saldo, di cui all'art. 16, comma 2, lett. b), venga/vengano consegnato/i allo/agli intestatario/i al verificarsi delle condizioni di cui al medesimo articolo, con contestuale rilascio di quietanza autenticata dal notaio, con spese a carico del mutuatario stesso. Nel caso di acquisto di unità abitativa da impresa costruttrice o da altra persona giuridica l'/gli assegno/i circolare/i viene/vengono consegnato/i al rappresentante delegato da queste ultime al ritiro.

6bis. In caso di acquisto di immobile con mutuo ipotecario edilizio acceso a carico del venditore privato non esercente attività imprenditoriale, la sussistenza di un'ipoteca di primo grado volontaria non è ostativa all'erogazione della prestazione creditizia in parola, sempre che l'ipoteca originaria, accesa a garanzia dell'acquisto dell'immobile oggetto del finanziamento erogando, venga estinta e venga cancellata ai sensi della L. n. 40 del 2007, con iscrizione di ipoteca di primo grado a favore dell'INPS.

7. L'accettazione della proposta di mutuo dovrà ritenersi conosciuta dall'Istituto nel momento in cui verrà autenticata la firma di sottoscrizione del mutuatario e degli eventuali garanti da parte del notaio. Il notaio, nella medesima giornata di stipula dell'atto, con comunicazione PEC, informa il Direttore della sede dell'avvenuta stipula dell'atto di compravendita dell'immobile o dell'atto di assegnazione in proprietà dell'alloggio dalla società cooperativa al socio richiedente, nei casi di cui all'art. 1, comma 4, lett. a) e c), nonché dell'avvenuta conclusione del contratto di mutuo.

8. Effettuata l'iscrizione dell'ipoteca, il notaio consegna l'/gli assegno/i di cui al comma 2 allo/agli intestatario/i.

9. Il notaio, entro 45 giorni decorrenti dalla data in cui sono stati perfezionati gli adempimenti di cui al comma 6, trasmette alla sede Inps competente la seguente documentazione:

   a) copia autentica, completa degli estremi di registrazione e trascrizione, dell'eventuale contratto di compravendita o dell'eventuale atto di assegnazione in proprietà dell'alloggio dalla società cooperativa al socio richiedente;

   b) copia autentica dell'atto di consenso all'iscrizione di ipoteca, con allegato il contratto di mutuo, munito di formula esecutiva;

   c) nota di iscrizione dell'ipoteca;

   d) relazione notarile definitiva.

Art.13 - Obblighi e divieti

1. Sono a carico del mutuatario i seguenti obblighi e divieti:

   a) l'obbligo del mutuatario, ovvero del mutuatario insieme al coniuge eventuale terzo datore di ipoteca, di concedere l'iscrizione ipotecaria o di prestare il consenso a tale iscrizione ai sensi dell'art. 14;

   b) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 4, lettera d), l'obbligo del mutuatario e dei componenti il suo nucleo familiare, come definito ai sensi dell'art. 6, di lasciare libero l'appartamento, eventualmente occupato a qualsiasi titolo, in stabili di proprietà dell'Istituto, di altri Enti pubblici, ovvero di soggetti privati, al momento della disponibilità dell'alloggio acquistato o costruito;

   c) il divieto di alienazione totale o parziale dell'immobile ipotecato, salvo estinzione totale del mutuo, preventiva o contestuale alla vendita, attesa la finalità e lo scopo sociale del finanziamento;

   d) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 4, lettera d), l'obbligo del mutuatario di abitare l'alloggio oggetto di ipoteca e di mantenervi la residenza per almeno 5 anni, salvo il caso di trasferimento d'ufficio del mutuatario stesso in una sede di lavoro ubicata in altro Comune. L'obbligo di acquisire la residenza presso l'alloggio oggetto del finanziamento non sussiste per il personale in servizio permanente appartenente alle forze Armate ad ordinamento militare e per quello appartenente alle forze di Polizia ad ordinamento militare e civile;

   e) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 4, lettera d), il divieto di cedere in locazione o comodato l'immobile oggetto di ipoteca per almeno 5 anni dal perfezionamento del contratto di mutuo, salvo che il mutuatario abbia provveduto all'estinzione anticipata del mutuo;

f) l'obbligo del mutuatario di provvedere al pagamento di tasse, imposte, tributi, contributi o pesi gravanti sull' immobile ipotecato; mantenere l'immobile stesso in buono stato e di effettuare le riparazioni e le altre opere necessarie a consentirne la conservazione; non apportare, né consentire ad altri di apportare, modifiche della consistenza e destinazione dell'immobile ipotecato anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 2813 c.c.; non alterare la condizione giuridica dell'immobile ipotecato;

g) l'obbligo del mutuatario di cui all'art. 14, comma 5;

h) l'obbligo del mutuatario che abbia stipulato un contratto di mutuo a tasso fisso, di attivare un RID (rapporto interbancario diretto) ovvero SEPA (single euro payments area), dando mandato ad un istituto di credito per l'addebito su conto corrente ad esso intestato delle rate trimestrali del mutuo e di mantenerlo attivo per tutta la durata del piano di ammortamento. In caso di modifiche all'importo della rata trimestrale, nei casi di cui al presente Regolamento, è fatto obbligo al mutuatario di provvedere alla conseguente modifica del RID/SEPA, ovvero di revocare il mandato in essere sottoscrivendo una nuova delega per l'addebito su conto corrente di un RID/SEPA almeno 30 giorni prima della data di scadenza della successiva rata trimestrale. In caso di modifica del rapporto bancario in essere durante il periodo di ammortamento del mutuo, è fatto obbligo al mutuatario di garantire la sussistenza di un RID/SEPA per l'addebito su conto corrente ad esso intestato della rate trimestrali del mutuo.

2. Ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 4, lettera d), il mutuatario, entro dodici mesi dalla data di concessione del mutuo, ha l'obbligo di acquisire la residenza presso l'unità abitativa oggetto del finanziamento, fornendo la relativa autocertificazione alla sede Inps territorialmente competente. Si deroga a detto limite temporale qualora il mutuatario, dopo la concessione del mutuo, sia trasferito d'ufficio ad una sede di lavoro ubicata in altro Comune.

3. Ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 4, lettera d), il mutuatario ha l'obbligo di comunicare alla sede Inps territorialmente competente, ogni variazione di residenza o di domicilio eletto, entro il termine di 30 giorni dalla predetta variazione. Nel caso di trasferimento all'estero, il mutuatario ha l'obbligo di eleggere domicilio nel territorio dello Stato Italiano. In difetto, si intende eletto domicilio presso la segreteria comunale del luogo ove è ubicato l'immobile oggetto del finanziamento.

4. L'inosservanza delle prescrizioni sopra elencate, che verranno riportate specificamente nella proposta di mutuo e debitamente accettate dal mutuatario, comporta la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Art. 14 - Garanzia ipotecaria

1. A garanzia della restituzione del capitale mutuato, degli accessori e di ogni altra obbligazione risultante dal contratto di mutuo, il mutuatario e l'eventuale terzo datore d'ipoteca concede all'INPS, ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile da acquistare o acquistato ovvero sull'area interessata alla costruzione e sull'immobile costruendo, ovvero sul preesistente immobile, ovvero, nell'ipotesi di cui all'art. 1, comma 4, lettera d), sull'immobile di proprietà del mutuatario offerto in garanzia, fermo restando quanto previsto nelle ipotesi di controestinzione all'art. 12, comma 6 bis.

2. Il valore dell'ipoteca da iscrivere è pari a due volte l'importo del mutuo concesso.

3. Innanzi al notaio rogante interviene, in qualità di eventuale terzo datore d'ipoteca, il coniuge.

4. L'iscritto è obbligato a provvedere, altresì, a proprie spese, alla rinnovazione a favore dell'Inps della iscrizione ipotecaria qualora, alla scadenza della stessa, il mutuo non fosse totalmente estinto o residuassero ragioni di credito in favore dell'Inps stesso. Il mancato adempimento di tale obbligo determina la risoluzione del contratto.

Art. 15 - Polizza assicurativa

1. Ai fini della concessione del mutuo, ivi compresa l'ipotesi della portabilità dello stesso, il mutuatario ha l'obbligo di assicurare l'immobile costituito in garanzia ipotecaria a copertura dei rischi di incendio, fulmine e scoppi in genere, a decorrere dalla data di perfezionamento del contratto di mutuo e per tutta la durata del mutuo stesso, pena il rigetto della domanda di mutuo. La polizza dovrà prevedere la liquidazione del danno a favore dell'Inps limitatamente al residuo debito, a prima richiesta e senza eccezioni. La polizza assicurativa deve essere stipulata con pagamento unico anticipato del premio per tutta la durata del mutuo.

2. Il mutuatario ha l'obbligo di trasmettere alla sede Inps competente copia del contratto di assicurazione a copertura dei rischi di cui al comma 1, nei termini di cui all'art. 12, comma 5.

3. In deroga a quanto stabilito al comma 1, esclusivamente per la finalità della costruzione in proprio, la polizza assicurativa decorre dal giorno del saldo dell'importo di mutuo concesso.

4. Il valore dell'immobile da dichiarare ai fini della copertura assicurativa è quello indicato nella perizia estimativa di cui all'art. 11, comma 1.

5. Nel caso di variazione in aumento della durata del piano di ammortamento, il mutuatario ha l'obbligo di provvedere all'estensione della precedente polizza o alla sua sostituzione con altra avente una durata non inferiore a quella prevista dal nuovo piano di ammortamento, pena la risoluzione del contratto di mutuo.

6. Il mutuatario è tenuto a comunicare alla sede Inps territorialmente competente l'avvenuto esercizio della facoltà di recesso dal contratto di assicurazione ed è altresì tenuto, pena la risoluzione del contratto di mutuo, a provvedere alla stipulazione di una nuova polizza in sostituzione di quella precedente, alle condizioni di cui al presente Regolamento, presso la stessa o altra compagnia di assicurazione.

7. Il mutuatario ha facoltà di stipulare contratto di assicurazione presso la stessa o altra compagnia assicurativa, a copertura di ulteriori rischi, comunque comprensivi di:

   a) invalidità permanente totale a seguito di infortunio o malattia;

   b) inabilità temporanea totale al lavoro a seguito di infortunio o malattia;

   c) perdita involontaria di impiego.

   In tal caso, ove il mutuatario intenda beneficiare della possibilità di cui all'art. 5, comma 5, ha l'obbligo di trasmettere il contratto di assicurazione nei termini di cui all'art. 12, comma 5.

Art.16 - Erogazione delle somme mutuate

1. Nel caso di acquisto di immobile, le somme erogate dall'Istituto sono versate:

   a) a favore del venditore, in relazione alla parte di mutuo corrispondente al saldo del prezzo di acquisto;

   b) a favore del mutuatario per le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di acquisto e per le somme di cui all'art. 5, comma 5.

2. In caso di costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento, le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore della parte mutuataria, con le seguenti modalità:

   a) perfezionato il contratto di mutuo ed iscritta ipoteca di primo grado sull'area e/o sul preesistente immobile e/o sull'immobile costruendo, è erogato un acconto di importo contenuto entro i limiti del valore dell'area e/o della porzione di immobile già edificato, come determinato dai tecnici dell'Istituto e, comunque, non superiore al 50% dell'importo complessivamente concesso;

b) a lavori ultimati e debitamente accertati dai tecnici dell'Istituto, è corrisposto il saldo; a tal fine, è necessario produrre la documentazione indicata nell'allegato reperibile sul sito internet istituzionale www.inps.it;

c) l'ammortamento è commisurato all'intero importo del mutuo concesso, salvo conguaglio successivo degli interessi. La prima rata ha scadenza 31 dicembre dell'anno in corso se l'acconto è stato erogato nel corso del primo semestre dell'anno e 30 giugno dell'anno successivo, se l'acconto è stato erogato nel corso del secondo semestre dell'anno.

3. In caso di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, trasformazione o ristrutturazione, le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore della parte mutuataria. In tal caso, il mutuatario ha l'obbligo di produrre, entro sei mesi dalla data di perfezionamento del contratto di mutuo e dell'atto di consenso all'iscrizione di ipoteca, la documentazione di cui all'allegato reperibile sul sito internet dell'INPS, ferma restando la verifica da parte dell'Istituto in ordine ai lavori eseguiti. In caso di mancata o parziale produzione della documentazione nei predetti termini o nel caso in cui le verifiche diano esito negativo, il mutuatario ha l'obbligo di restituire le somme erogate.

3bis. Nel caso di cui all'art. 1, comma 4, lettera d) le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore del mutuatario.

4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, qualora il mutuatario che abbia ottenuto la concessione del mutuo, non utilizzi le relative somme entro il termine di tre mesi dalla data in cui le stesse sono erogate al mutuatario, è considerato a tutti gli effetti rinunciatario ed è tenuto a restituire le somme erogate. Tale termine è prorogato una sola volta di ulteriori tre mesi con provvedimento del Direttore della sede competente, in casi del tutto eccezionali nei quali sia documentata l'oggettiva impossibilità di utilizzo delle somme.

5. Nei casi di mutuo concesso per la costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento di alloggio, lo stesso si intende revocato per la parte non utilizzata, qualora i relativi lavori subiscano rinvii o interruzioni, non dovuti a causa di forza maggiore, che si prolunghino oltre il termine di diciotto mesi dalla data dell'acconto erogato. Il mutuo è, altresì, revocato, qualora la costruzione sia realizzata in difformità del progetto approvato e le eventuali varianti non risultino approvate dalle competenti Autorità comunali ovvero, ancorché approvate, determinino il venire meno delle caratteristiche non di lusso dell'alloggio.

6. Nel caso previsto dall'art. 17, le somme erogate dall'Inps sono versate in favore della banca/istituto finanziario mutuante, con le modalità previste dal predetto articolo.

Art. 17 - Portabilità del mutuo

1. Se ricorrono tutte le condizioni previste dal presente regolamento, comprese quelle di cui agli artt. 4, 14 e 15, gli iscritti che hanno già contratto un mutuo con banche o istituti di credito, per le finalità di cui all'art. 1, comma 4, lett. a), b), c) e d), possono esercitare la facoltà di cui all'art. 1202 c.c., come previsto dall'art. 120 *quater* del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, modificato dal decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, trasferendo nei confronti dell'Inps il debito esistente, alle medesime condizioni previste dal presente regolamento.

2. Le domande di surrogazione sono esaminate nello stesso ordine delle altre domande di mutuo.

3. Le domande devono essere corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione indicata nello specifico allegato, reperibile sul sito internet istituzionale www.inps.it nella sezione dedicata.

4. Espletata l'istruttoria e verificata la ricorrenza dei requisiti dichiarati in domanda, il Direttore della sede territorialmente competente richiede al notaio la relazione notarile preliminare. Il notaio, inoltre, provvede ad aggiornare la relazione preliminare a non più di 2 giorni lavorativi precedenti la sottoscrizione dell'atto di accettazione della proposta di mutuo per surrogazione e, contestualmente, trasmette copia della predetta relazione preliminare aggiornata all'indirizzo PEC della sede Inps competente.

5. L'importo erogato è pari al residuo debito in conto capitale del preesistente mutuo, risultante alla data di perfezionamento del contratto di mutuo. L'importo erogabile non può comunque superare i limiti massimi previsti dall'art. 5.

6. Il Direttore della sede territorialmente competente trasmette al notaio, sottoscritte in originale, la determinazione dirigenziale di concessione del mutuo per surrogazione e la proposta di mutuo per surrogazione, contenente tutti i dati identificativi del bene oggetto del finanziamento, l'indicazione della somma concessa a titolo di mutuo, le condizioni alle quali viene erogato il mutuo, gli obblighi a carico delle parti, le modalità di erogazione e di rimborso del mutuo stesso (piano di ammortamento), predisposta conformemente alle disposizioni di cui al presente regolamento. Contestualmente, trasmette al notaio l'/gli assegno/i circolare/i, non trasferibile/i, per una somma corrispondente al residuo debito alla data fissata per la sottoscrizione dell'atto di accettazione della proposta di mutuo per surrogazione, svincolabile/i seduta stante, allorquando sia presente, all'atto della sottoscrizione, un rappresentante della banca/istituto finanziario munito di idonea procura per rilasciare quietanza di pagamento, impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta, nonché consenso all'annotazione della surrogazione a margine della predetta iscrizione originaria. L'accettazione della proposta di mutuo per surrogazione dovrà ritenersi conosciuta dall'Istituto nel momento in cui verrà autenticata la firma di sottoscrizione del mutuatario e dell'eventuale terzo datore di ipoteca da parte del notaio, presso il cui studio, solo a tale specifico fine, l'Istituto mutuante ha eletto domicilio. Qualora non fosse

presente un rappresentante della banca/istituto finanziario all'atto della sottoscrizione, l'/gli assegno/i circolare/i non trasferibile/i viene/vengono trattenuto/i dal notaio e svincolato/i dietro rilascio di quietanza da parte della banca/istituto finanziario medesimi, nonché assunzione dell'impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta ed a prestare consenso all'annotazione della surrogazione a margine della predetta iscrizione ipotecaria.

7. Nel caso in cui la banca o l'istituto finanziario non preveda l'intervento di un proprio rappresentante, il Direttore della sede cura, nel giorno fissato per la sottoscrizione dell'accettazione della proposta di mutuo per surrogazione, la trasmissione al notaio dell'attestazione recante il numero identificativo del bonifico bancario effettuato in favore della banca/istituto finanziario, per la somma corrispondente al residuo debito alla data fissata per la predetta sottoscrizione. E' cura del notaio provvedere ad acquisire tempestivamente dalla banca/istituto finanziario quietanza in originale dell'importo ricevuto, nonché l'assunzione dell'impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta ed a prestare consenso all'annotazione della surrogazione a margine della predetta iscrizione ipotecaria.

8. Il notaio entro 3 giorni lavorativi, con comunicazione PEC, informa il Direttore della sede dell'avvenuto perfezionamento del contratto di surroga e, entro i successivi 30 giorni, trasmette alla sede Inps competente la seguente documentazione:

   a. copia autentica del contratto di surroga munito di formula esecutiva;

   b. copia autentica dell'atto di iscrizione ipotecaria originaria, completa dell'annotazione di avvenuta surrogazione;

   c. relazione notarile aggiornata.

9. Non sono addebitate al richiedente le spese di cui all'art. 8, fermo restando che l'Istituto si impegna al pagamento delle stesse solo nel caso in cui si addivenga al perfezionamento del contratto.

Art. 18 - Rimborso della somma mutuata

1. Il rimborso della somma mutuata avviene con metodo di calcolo c.d. alla francese, in rate di ammortamento costanti, trimestrali e posticipate per una durata prescelta fra quelle previste dall'articolo 7, comma 1, e al tasso d'interesse vigente al momento del contratto, ferme restando le previsioni di cui all'art. 7, commi 2, 3 e 4.

2. La prima rata dei mutui erogati nel primo trimestre dell'anno ha scadenza al 30 giugno dello stesso anno; per i mutui erogati nel corso del secondo trimestre dell'anno, la scadenza della prima rata è fissata al 30 settembre dello stesso anno; per i mutui erogati nel corso del terzo trimestre dell'anno, la scadenza della prima rata è fissata al 31 dicembre dello stesso anno; per i mutui erogati nel corso del

quarto trimestre dell'anno, la scadenza della prima rata è fissata al 31 marzo 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.

3. 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, tramite MAV negli altri casi.

4. In corso di ammortamento, l'Inps si riserva la possibilità di modificare unilateralmente le modalità di riscossione.

Art. 19 - Sospensione dell'ammortamento

1. È consentita, a richiesta del mutuatario non moroso o dei familiari succeduti nella titolarità del mutuo, ai sensi dell'art. 21, la sospensione dell'ammortamento, per una durata massima di una rata in caso di rate semestrali e di due rate in caso di rate trimestrali, salvo durate più favorevoli previste dai precedenti regolamenti, nei seguenti casi:

   a) malattia del mutuatario o del coniuge, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;

   b) decesso del mutuatario o del coniuge;

   c) perdita del lavoro involontaria del mutuatario o del coniuge;

   d) eventi calamitosi dichiarati dalle autorità competenti, verificatisi nel luogo ove territorialmente insiste l'immobile oggetto del contratto di mutuo;

   e) situazioni di morosità incolpevole segnalate dagli interessati per il tramite della Direzione provinciale competente;

   f) gravi epidemie, pandemie o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti, per eventi verificatisi nel luogo di residenza del richiedente, qualora da tali situazioni sia derivato un grave pregiudizio economico al richiedente o al suo nucleo familiare;

2. In caso di concessione della sospensione, ai sensi del comma 1, ad eccezione delle ipotesi di cui alle lettere d), sono applicati, dalla decorrenza della sospensione dell'ammortamento e fino al momento del versamento della/e rata/e sospesa/e, interessi semplici nella misura del tasso d'interesse applicato al contratto di mutuo maggiorato di 1 punto, fermo restando che la misura di tale tasso non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la sua misura sia ricondotta al limite medesimo. Il mutuatario potrà scegliere la data di pagamento della/e rata/e sospesa/e purché entro la data di scadenza del piano di ammortamento. In tal caso, è tenuto a rivolgersi alla sede Inps

competente per il conteggio dell'importo da versare. 3. Fatta salva l'ipotesi di cui al comma 1, lett. e), la richiesta di sospensione va rivolta al Direttore della sede Inps territorialmente competente, che, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, adotta, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, la determinazione di accoglimento o rigetto. In caso di accoglimento, la predetta determinazione indica la data di decorrenza della sospensione dell'ammortamento. Avverso la determinazione è ammesso ricorso al Direttore regionale territorialmente competente, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale assume le relative decisioni entro 5 giorni dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione al Direttore della sede.

4. Nelle fattispecie di cui al comma 1, lett. e), la richiesta di sospensione va rivolta, per il tramite del Direttore della sede Inps territorialmente competente, all'apposita commissione costituita presso la Direzione centrale competente e composta da un dirigente della predetta Direzione, da un dirigente medico-legale e da un legale dell'Istituto, che opererà secondo criteri predeterminati e resi pubblici. La commissione si pronuncia entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda inoltrata a cura del predetto Direttore di sede.

5. Il mutuatario al quale venga concessa la sospensione dell'ammortamento ai sensi dei commi precedenti dovrà formalmente accettare quanto determinato dalla sede Inps competente.

6. Le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo si applicano anche ai mutui in ammortamento erogati in vigenza dei Regolamenti precedenti.

Art. 20 – Rinegoziazione

1. È consentita, a richiesta del mutuatario non moroso, per una sola volta, la rinegoziazione del mutuo relativamente al capitale residuo; le condizioni contrattuali oggetto di rinegoziazione potranno riguardare la modifica del tasso di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 4, la riduzione o il prolungamento della durata del mutuo, purché entro i limiti temporali previsti dall'articolo 7, comma 1. Inoltre, è possibile richiedere ulteriori rinegoziazioni, entro i limiti temporali previsti dall'articolo 7, comma 1, solo nei seguenti casi:

   a) malattia del mutuatario o del coniuge, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;

   b) decesso del mutuatario o del coniuge;

   c) perdita del lavoro involontaria del mutuatario o del coniuge;

   d) eventi calamitosi dichiarati dalle Autorità competenti, verificatisi nel luogo ove territorialmente insiste l'immobile oggetto del contratto di mutuo;

e) situazioni di morosità incolpevole segnalate dagli interessati per il tramite della Direzione provinciale competente.

f) gravi epidemie, pandemie o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti, per eventi verificatisi nel luogo di residenza del richiedente, qualora da tali situazioni sia derivato un grave pregiudizio economico al richiedente o al suo nucleo familiare.

2. Fatta salva l'ipotesi di cui al comma 1, lett. e), la richiesta di rinegoziazione va rivolta al Direttore della sede Inps territorialmente competente, che, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, adotta, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, la determinazione di accoglimento o rigetto. In caso di accoglimento, la predetta determinazione indica la data di decorrenza e le modalità della rinegoziazione. Avverso la determinazione è ammesso ricorso al Direttore regionale territorialmente competente/Direttore Coordinamento metropolitano, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale/Direttore Coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione al Direttore della sede.

3. Nella fattispecie di cui al comma 1, lett. e), si osserva la procedura di cui all'art. 19, comma 4.

4. Il mutuatario al quale venga concessa la rinegoziazione del mutuo ai sensi dei commi precedenti dovrà formalmente accettare quanto determinato dalla sede Inps competente.

5. Ai mutuatari in regola con i pagamenti è consentita a richiesta la rinegoziazione del mutuo al tasso vigente al momento della richiesta, con applicazione delle clausole di cui all'articolo 18, commi 1 e 3, e all'art. 22, commi 3 e 4, ferma restando l'applicazione di tutte le altre disposizioni vigenti all'atto della concessione del mutuo. La rinegoziazione è a domanda e senza oneri per il mutuatario e può essere presentata esclusivamente secondo le modalità comunicate dall'INPS.

6. La rinegoziazione di un mutuo a tasso fisso disciplinata dal presente articolo richiede come condizione necessaria la previa accensione del mandato diretto SDD (Sepa Direct Debit) di RID/SEPA su conto corrente bancario/postale intestato al mutuatario per il successivo addebito delle rate trimestrali, con le modalità e la tempistica comunicate dall'INPS ed idonee a consentire tecnicamente il pagamento delle rate del mutuo rinegoziato nei termini stabiliti.

7. Il comma 5 ed il comma 6 del presente articolo si applicano anche ai mutui in ammortamento erogati in vigenza dei Regolamenti precedenti.

Art. 21 - Successione nella titolarità del mutuo

1. In caso di decesso del mutuatario durante il periodo di ammortamento è consentita la successione nella titolarità del mutuo al coniuge superstite. In difetto del coniuge, è consentita la successione ai figli, se componenti del nucleo familiare ai sensi dell'art. 6. Ove minori, essi possono ottenere il subentro nella successione della titolarità del mutuo, sotto la tutela della persona designata dal giudice tutelare. Nei predetti casi, il successore nella titolarità del mutuo dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, comma 6.

2. Qualora l'immobile sia ereditato da soggetti diversi da quelli di cui al comma 1, l'ammortamento è interrotto e gli eredi dell'immobile provvederanno all'immediata estinzione totale del finanziamento.

Art. 22 - Mancato pagamento delle rate

1. Il mancato pagamento di ciascuna rata di ammortamento comporta l'applicazione, con decorrenza dal primo giorno successivo alla scadenza di ciascuna rata, degli interessi semplici di mora nella misura annua pari al tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di due punti percentuali, fermo restando che la misura di tale tasso non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la sua misura sia ricondotta al limite medesimo.

2. In caso di mutui a tasso fisso, il mancato pagamento di una rata tramite addebito su conto corrente comporta l'obbligo, in capo al mutuatario, di provvedere al pagamento della rata e degli interessi di cui al comma 1, tramite MAV/PagoPA o altre modalità di pagamento previste dalla normativa in tema di pagamenti digitali.

3. Il mancato pagamento di due rate di ammortamento, degli interessi di mora maturati e/o delle eventuali spese richieste dall'Istituto, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla scadenza dell'ultima rata non versata, comporta la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. del contratto di mutuo e l'attivazione delle procedure atte a consentire il recupero coattivo del credito.

4. Dalla data di ricezione della formale comunicazione della risoluzione del contratto di mutuo e sino a quella del versamento della somma richiesta, il mutuatario è tenuto a corrispondere sull'importo del residuo debito gli interessi di mora nella misura prevista nel contratto di mutuo.

5. Nei mutui a tasso fisso, in caso di modifica del rapporto bancario in essere o di revoca del RID/SEPA nel corso del periodo di ammortamento del mutuo, è fatto obbligo al mutuatario di garantire un nuova delega di addebito tramite RID/SEPA che deve pervenire, almeno 30 giorni prima della data di scadenza della successiva rata trimestrale.

Art. 23 - Estinzione del contratto di mutuo

1. In qualunque momento durante il periodo di ammortamento, con l'eccezione di cui al comma 2, il mutuatario può estinguere parzialmente o totalmente il mutuo, con pagamento in unica soluzione, senza che ciò comporti alcuna penalità. E' considerata, quale estinzione totale anticipata, anche la surroga passiva.

2. L'estinzione parziale di un mutuo a tasso fisso deve essere effettuata almeno 30 giorni prima della data di scadenza della successiva rata trimestrale; nel medesimo termine il richiedente deve 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.

Art. 24 - Vendita dell'immobile

1. La vendita dell'unità immobiliare oggetto del finanziamento o dell'iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 4, lettera d), è subordinata all'estinzione totale del mutuo, preventiva o contestuale alla vendita stessa; per gli immobili acquistati a seguito di dismissione di patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, va, altresì, tenuto conto degli specifici vincoli di legge.

2. In caso di estinzione totale del mutuo contestuale alla vendita dell'immobile, l'Inps, previa acquisizione dell'importo residuo del mutuo, rilascia assenso alla cancellazione dell'ipoteca salvo buon fine. Qualora l'acquirente preferisca effettuare il pagamento mediante bonifico bancario, quest'ultimo dovrà avere valuta antecedente di almeno un giorno rispetto alla data del rogito.

Art. 25 - Dichiarazioni non veritiere e/o omissive

1. In caso di dichiarazioni non veritiere e/o omissive riferite ai requisiti di cui agli artt. 2 e 3 del presente regolamento, salva ogni ulteriore responsabilità anche di natura penale dell'iscritto, il contratto viene risolto, in qualunque momento, con l'applicazione di una penale pari al 5% della somma concessa in mutuo. Le sedi

Inps competenti procedono al controllo delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000.

2. Dalla data di ricezione della formale comunicazione della risoluzione del contratto di mutuo e sino a quella del versamento della somma richiesta, il mutuatario è tenuto a corrispondere sull'importo del residuo debito gli interessi nella misura prevista nel contratto di mutuo, maggiorati di 2 punti.

3. Sono a carico del mutuatario anche le spese per la risoluzione del contratto e per il recupero delle somme dovute.

Art. 26 - Ricorsi giudiziari

1. In caso di controversie giudiziarie, il foro territorialmente competente è quello individuato in relazione alla sede Inps competente all'adozione del provvedimento di concessione del mutuo ipotecario edilizio.

Art. 27 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2019 e trova applicazione nei confronti delle domande di concessione di mutuo edilizio presentate a decorrere dalla predetta data.