



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	3
Art. 2 - Requisiti per la concessione del mutuo	4
Art. 3 - Nuovo finanziamento	6
Art. 4 – Cointestazione del contratto di mutuo	6
Art. 5 - Importo del mutuo erogabile	7
Art. 6 - Nucleo familiare	7
Art. 8 - Contributo per oneri di amministrazione e spese	9
Art. 9 - Presentazione della domanda	9
Art. 10 - Criteri di concessione	10
Art. 11 – Perizia	10
Art. 12 - Concessione del mutuo	11
Art. 13 - Contratto di mutuo ed iscrizione di ipoteca	11
Art. 14 - Obblighi e divieti	13
Art. 15 - Garanzia ipotecaria	14
Art. 16 - Polizza assicurativa	15
Art. 17 - Erogazione delle somme mutate	15
Art. 18 - Portabilità del mutuo	16
Art. 19 - Rimborso della somma mutuata	18
Art. 20 - Sospensione dell'ammortamento	18
Art. 21 – Rinegoziazione	19
Art. 22 – Decesso del mutuatario e successione nella titolarità del mutuo	20
Art. 23 - Mancato pagamento delle rate	20
Art. 24 - Estinzione del mutuo	21
Art. 25 - Vendita dell'immobile	21
Art. 26 - Dichiarazioni non veritiere e/o omissive	21
Art. 28 – Entrata in vigore	22

Art. 1 - Ambito di applicazione e finalità

1. La concessione di mutui ipotecari è disposta con le modalità previste dal presente Regolamento, nei limiti dell'apposito stanziamento annuale 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 risorse complessive di bilancio annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari sono rese disponibili entro il 15 gennaio di ciascun esercizio finanziario.
3. Il mutuo ipotecario è concesso per una sola tra le seguenti finalità:
 - a) acquisto di un'unità abitativa e relative pertinenze nei termini di cui alla successiva lettera c), già ultimata, 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, anche tramite asta pubblica, di un'unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento di costruzione su terreno di proprietà. Nei casi indicati, l'alloggio deve essere destinato, entro 12 mesi dal rogito, 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 della sola unità abitativa di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e di uno dei soggetti non iscritti individuati ai sensi dell'art. 4, 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, anche tramite asta pubblica, di un box/posto auto proveniente dal patrimonio immobiliare di 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 di uno dei soggetti individuati ai sensi dell'art. 4, alloggio avente le stesse caratteristiche e destinazioni di cui alla lett. a), distante non più di cinquecento metri dall'alloggio stesso, il quale non deve essere già dotato di ulteriori pertinenze della stessa categoria catastale;
 - d) iscrizione e frequenza in Italia o all'estero, dell'iscritto e/o di uno o più componenti del nucleo familiare, così come specificato nell'articolo 6, a corsi universitari di laurea triennale, specialistica o magistrale, a corsi postlaurea 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. Eccetto che per i casi in cui il mutuo sia concesso per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lett. d), per i quali l'immobile rileva ai soli fini della garanzia ipotecaria, il mutuo non può essere concesso qualora l'unità immobiliare abbia le caratteristiche di abitazione di lusso, così come definite ai sensi del DM 2 agosto 1969, n. 1072. Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a), 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 dei componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6, di trasferirvi la residenza, ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera i).
3. Il mutuo è concesso, ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1, comma 3, lettera d):
 - a) qualora né il richiedente, 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. il richiedente 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;
 - a.2. il richiedente e/o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di abitazioni in misura complessivamente pari o inferiore al 50% di ciascuna di esse, anche se non gravate da diritti reali di godimento;
 - b) qualora il richiedente, 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 il richiedente 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 risorse finanziarie annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari, 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 nell'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. La domanda di concessione del mutuo di cui al comma 4 potrà essere presentata solo qualora non sia attivata la graduatoria di cui all'art. 10, comma 3, e dovrà essere trasmessa esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica dal 1° ottobre al 30 novembre di ogni anno, attraverso il portale INPS. Il servizio WEB per

l'inoltro della domanda è accessibile dall'area riservata all'utente e resa disponibile all'interno del sito internet dell'INPS, all'indirizzo www.inps.it.

6. Scaduto il termine di presentazione, le domande di mutuo di cui al comma 4 saranno ammesse in ordine cronologico fino a esaurimento delle risorse disponibili. Nel caso in cui le risorse disponibili non fossero sufficienti al soddisfacimento di tutte le domande, l'Istituto provvederà a darne notizia tramite la pubblicazione di specifico avviso sul portale www.inps.it.
7. Qualora l'immobile oggetto del finanziamento o l'immobile di pertinenza oppure l'immobile offerto in garanzia provenga da donazione e la successione del donante sia stata aperta prima del 18 dicembre 2025, il mutuo può essere concesso per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lett. a), b), c) e d), a condizione che ricorra almeno una delle seguenti ipotesi, ai sensi dell'art. 44, comma secondo, della legge 2 dicembre 2025 n. 182:
 - la donazione risulti trascritta da più di venti anni e siano comunque trascorsi venti anni dal 18 giugno 2006; oppure
 - siano trascorsi più di dieci anni dall'apertura della successione del donante e, entro il 18 dicembre 2025, ovvero entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della legge 182/2025 (18 giugno 2026), non risulti notificata e trascritta nei confronti del donatario o dei suoi aventi causa:
 - alcuna domanda giudiziale di riduzione della donazione;
 - né alcun atto stragiudiziale di opposizione alla donazione.
7. bis Le limitazioni previste al comma 7 non si applicano nei seguenti casi:
 - quando l'immobile oggetto del finanziamento, l'immobile di pertinenza o offerto in garanzia proviene da donazione e la successione del donante si è aperta dopo il 18 dicembre 2025;
 - quando la successione del donante si è aperta prima del 18 dicembre 2025, ma entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della legge 182/2025 (18 giugno 2026) non risulta notificata e trascritta alcuna:
 - domanda di riduzione della donazione;
 - né atto di opposizione alla donazione.
8. L'importo annuale delle rate di mutuo da concedere, comprensive di interessi, non può eccedere la capacità di credito del richiedente da valutare in ragione del reddito netto annuo del nucleo familiare e dell'esposizione debitoria del nucleo medesimo. Detta capacità di credito si intende accertata ove l'importo annuale delle rate da pagare, comprensive di interessi, non ecceda la metà del reddito netto del nucleo familiare di cui all'art. 6 al netto dell'esposizione debitoria dell'anno in corso autocertificata al momento della presentazione della domanda. Per reddito netto del nucleo familiare si intende la somma dei redditi dei componenti il nucleo familiare di cui all'art. 6, al netto delle imposte e desumibile dall'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda.
9. Il mutuo non può essere altresì concesso se sono pendenti procedure di sovraindebitamento o in esecuzione di accordi o piani del consumatore ex art. 13 L. n. 3 del 2012 a carico del richiedente o dei componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6, né se siano intervenute procedure di rientro da sovraindebitamento, per quanto già concluse, che abbiano comportato la cancellazione in tutto o in parte di un precedente debito nei confronti dell'Istituto. L'assenza di tali procedure deve essere oggetto di autocertificazione.

Art. 3 - Nuovo finanziamento

1. All'iscritto che abbia già usufruito di un mutuo erogato da parte dell'Istituto, è data la possibilità di richiedere un nuovo mutuo ipotecario per una sola tra 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 per morosità del mutuo concesso al richiedente o di cui sia divenuto successivamente titolare un componente del nucleo familiare di cui all'art. 6, l'iscritto potrà fruire di un nuovo finanziamento solo se siano trascorsi almeno cinque anni dall'integrale pagamento di tutte le somme dovute per il mutuo risolto, comprensive di interessi di mora, eventuale penale ed eventuali spese legali.
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, dell'unione civile o della convivenza di fatto con contratto di convivenza registrato, con assegnazione all'ex-coniuge/ex unito civilmente/ex convivente di fatto dell'immobile previamente acquistato, l'iscritto, ferma restando l'avvenuta estinzione del precedente mutuo, o il subentro nella titolarità del mutuo da parte dell'ex coniuge/ex unito civilmente/ex convivente di fatto ai sensi dell'articolo 4, comma 6, 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 e in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, commi 8 e 9, è concessa la facoltà di richiedere un ulteriore finanziamento, senza preventiva estinzione del mutuo in corso di ammortamento, per finalità diversa da quella per cui è stato concesso il mutuo in corso di ammortamento, ossia per l'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 – Cointestazione del contratto di mutuo

1. È possibile cointestare il contratto di mutuo, nei limiti d'importo di cui al successivo articolo 5, esclusivamente in presenza di coniugi o parti unite civilmente o conviventi di fatto con contratto di convivenza registrato, ai sensi della L. 20 maggio 2016, n. 76, purché gli intestatari risultino iscritti alla gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali ed in possesso dei requisiti di cui al presente regolamento.
2. I limiti massimi di erogazione di cui all'art. 5 si applicano anche qualora la concessione del mutuo sia richiesta in modo congiunto dai coniugi o dalle parti unite civilmente o dai conviventi di fatto con contratto di convivenza registrato, ai sensi della L. 20 maggio 2016, n. 76, che siano entrambi iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.
3. Nel caso in cui solo uno dei soggetti tra loro legati dai rapporti indicati al comma 1, sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e il mutuo venga richiesto per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) o c), l'atto di compravendita dell'immobile potrà essere intestato ad entrambi. In tal caso, il comproprietario non iscritto interviene nel contratto di mutuo come terzo datore di ipoteca.
4. Nel caso in cui solo uno dei soggetti tra loro legati dai rapporti indicati al comma 1, sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e il mutuo venga richiesto per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lett.

b) e d), qualora l'immobile sia intestato ad entrambi, il comproprietario non iscritto interviene nel contratto di mutuo come terzo datore di ipoteca.

5. Il mutuo può essere erogato unicamente qualora almeno il 50% della proprietà dell'immobile sia intestata al richiedente. Il mutuo non può essere concesso in caso di comproprietari diversi dal coniuge, dalla parte unita civilmente o dal convivente di fatto con contratto registrato, dell'iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.
6. Nel caso di separazione giudiziale, di scioglimento degli effetti civili del matrimonio, delle unioni civili e delle convivenze di fatto registrate, è consentito il subentro nella titolarità del mutuo dell'assegnatario dell'immobile in luogo dell'ex titolare del mutuo originariamente concesso. In ogni caso, il subentro è consentito solo all'assegnatario che sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, commi 8 e 9 del presente regolamento. Il debitore originario, pertanto, è liberato solo a seguito di adesione espressa da parte dell'Istituto che verifica previamente la sussistenza dei requisiti previsti in capo al subentrante. Il debitore originario resta datore di ipoteca nel caso in cui non sia trasferita all'assegnatario dell'immobile la piena proprietà dello stesso.

Art. 5 - Importo del mutuo erogabile

1. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lett. a) è pari a € 300.000,00.
2. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, 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 3, lett. c) è pari a € 75.000,00.
4. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lett. d) è pari a € 100.000,00.
5. Gli importi sopra indicati sono da intendersi comprensivi di eventuali imposte.
6. 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 successivo comma 7.
7. 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 4, lettera a) e/o alla copertura assicurativa facoltativa di cui all'art. 16, comma 6. L'importo totale erogabile non può, comunque, superare il limite massimo di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo.
8. In caso di portabilità di cui all'art. 18, ferme restando le finalità di cui all'art. 1, comma 3 e i limiti d'importo di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 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.
9. 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 preammortamento di cui all'art. 19, 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 o con annotazione a margine dell'atto di matrimonio, la parte unita civilmente, il convivente di fatto con contratto di convivenza registrato, ai sensi della L. 20 maggio 2016, n. 76, i figli ed equiparati minori d'età, o i figli ed equiparati maggiori d'età se fiscalmente a carico.

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. La durata massima complessiva dell'ammortamento, anche a seguito di eventuali rinegoziazioni, non può superare i 30 anni dalla prima concessione.

In ogni caso, la durata massima del piano di ammortamento del mutuo è commisurata all'età del richiedente al momento della presentazione della domanda, atteso che la somma tra l'età del richiedente e la durata dell'ammortamento del mutuo non può essere maggiore di 80.

Per i mutui di cui all'art. 1, comma 3, lett. d), la durata massima richiedibile è di 15 anni.

2. Il rimborso avviene con metodo di calcolo c.d. alla francese, in rate mensili 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 non moroso, può essere trasformato 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. Entro 6 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, i titolari di contratti di mutuo sottoscritti con l'Istituto in vigenza dei regolamenti adottati antecedentemente al Regolamento di cui alla determinazione presidenziale n. 79/2015, non morosi, possono esercitare l'opzione di cui al comma 4, con conseguente ridefinizione del piano di ammortamento.
6. È consentita, a richiesta del mutuatario non moroso, la riduzione o il prolungamento della durata del mutuo, purché entro i limiti temporali previsti dal precedente comma 1, nei seguenti casi:
 - a) malattia del mutuatario o dei componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
 - b) decesso del mutuatario o dei componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6;
 - c) perdita del lavoro involontaria del mutuatario, del coniuge o della parte unita civilmente o del convivente di fatto;
 - d) eventi calamitosi dichiarati dalle autorità competenti, verificatisi nel luogo ove territorialmente insiste l'immobile oggetto del contratto di mutuo;
 - e) gravi epidemie, pandemie, o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti, per eventi verificatisi nel luogo di residenza del richiedente, che abbiano causato rilevante pregiudizio patrimoniale per il richiedente o per il suo nucleo familiare.
7. La richiesta di variazione della durata del mutuo, di cui al comma 6, va rivolta al Direttore della sede Inps territorialmente competente, che, previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti, 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 di

Coordinamento metropolitano, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale/Direttore di Coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro 7 giorni lavorativi dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione al Direttore della sede.

8. Il mutuatario al quale venga concessa la rinegoziazione del mutuo ai sensi dei commi precedenti dovrà formalmente accettare quanto determinato dalla sede Inps competente.
9. La richiesta di variazione della durata del mutuo di cui ai commi precedenti può essere presentata anche nei casi di morosità incolpevole. Per tali fattispecie si applica la procedura prevista dall'art. 20, comma 4.

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 4, 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. 16.

Art. 9 - Presentazione della domanda

1. La domanda di concessione del mutuo o della portabilità deve essere trasmessa esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica dal 15 gennaio al 30 novembre di ogni anno, attraverso il portale INPS. Nell'anno di entrata in vigore del presente regolamento le domande possono essere presentate a decorrere dal 15 febbraio al 30 novembre 2024. Il servizio WEB per l'inoltro della domanda è accessibile dall'area riservata all'utente e resa disponibile all'interno del sito internet dell'INPS, all'indirizzo www.inps.it.
2. Il richiedente, all'atto di presentazione della domanda di mutuo, deve essere già in possesso di una valida attestazione d'ISEE ordinario, ovvero di una Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) per la sua determinazione al momento della presentazione della domanda, che rileva ai fini della redazione della graduatoria nazionale mensile di cui all'art. 10, comma 3.
Il valore dell'attestazione ISEE del nucleo familiare in cui è compreso il richiedente, determina la posizione nella graduatoria nazionale mensile di cui all'art. 10, comma 3 ed è acquisito automaticamente dall'INPS.
3. Le informazioni e dichiarazioni inserite dal richiedente ai fini della compilazione della domanda non possono essere modificate successivamente alla protocollazione della stessa.
4. La sede competente, verificato il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi in capo al richiedente, provvede a richiedere a ciascun istante l'inoltro, per via telematica, della 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, pena il mancato accoglimento della domanda di mutuo, secondo le modalità indicate nel modello pubblicato sul sito istituzionale www.inps.it, nella sezione dedicata;
 - b) relazione notarile preliminare.Tale documentazione deve essere prodotta entro e non oltre 15 giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta.
5. Nel caso di mancato accoglimento della domanda, il richiedente riceve una comunicazione di rigetto, con indicazione dei motivi. Avverso il provvedimento di rigetto, è ammesso ricorso al Direttore regionale/Direttore di

coordinamento metropolitano territorialmente competente, a pena di decadenza, entro 15 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Il Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro 7 giorni lavorativi dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione anche al Direttore della sede.

6. 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 rigetto dell'eventuale ricorso presentato al Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano territorialmente competente è comunicato al richiedente anche all'indirizzo PEC comunicato all'Istituto ai sensi dell'art. 14, comma 1, lettera a).

Art. 10 - Criteri di concessione

1. Le domande di concessione del mutuo sono istruite secondo l'ordine cronologico di protocollazione.
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.
3. Nel caso in cui si determini un'eccedenza di richieste di mutuo per un importo totale superiore al 90% delle disponibilità finanziarie annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, sono valutate con priorità le domande di nuovo finanziamento. Le domande di portabilità di mutuo di cui all'art. 18, presentate successivamente al raggiungimento del predetto limite, sono prese in considerazione nel caso in cui residuino somme dopo l'assegnazione delle disponibilità finanziarie alle domande di nuovo finanziamento. L'ammissione delle domande è soggetta a graduatoria nazionale mensile, redatta sulla base dell'ISEE ordinario del nucleo familiare in cui è compreso il richiedente. Ad ISEE più basso corrisponde la collocazione più favorevole in graduatoria. Qualora, in fase di istruttoria, il sistema non rilevi la presentazione di una valida dichiarazione sostitutiva unica alla data di inoltro della domanda, le relative domande sono posizionate in graduatoria successivamente a quelle corredate di valida dichiarazione sostitutiva unica, in ordine decrescente di anzianità di iscrizione dei richiedenti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.

A parità di valore ISEE, la precedenza in graduatoria è stabilita in base all'anzianità di iscrizione dei richiedenti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. In caso di persistente parità, è applicato il criterio dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Art. 11 – Perizia

1. La concessione del mutuo è subordinata all'esito di una perizia estimativa e, per l'ipotesi di cui all'art. 18, all'esito di una perizia tecnico-estimativa.
2. L'esecuzione della perizia è disposta dal Direttore della Sede territorialmente competente in relazione all'ubicazione dell'immobile per il quale è stata presentata domanda di concessione del mutuo o che costituisce oggetto di iscrizione ipotecaria nel caso di portabilità ovvero nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 3, lettera d), previa verifica della regolarità amministrativa della documentazione inviata dal richiedente ai sensi dell'art. 9,

comma 4, lett. a) e b), trasmettendo gli atti al Coordinamento tecnico edilizio. Il Coordinatore regionale tecnico edilizio individua e incarica il professionista che dovrà eseguire la perizia.

3. In caso di valutazione negativa all'esito della perizia di cui al comma 1 del presente articolo, la Sede invia al richiedente una comunicazione con l'indicazione dei motivi del rigetto.

Art. 12 - Concessione del mutuo

1. La perizia di cui al precedente articolo 11 deve essere resa disponibile tempestivamente al Direttore della sede dal professionista individuato.
2. Il valore di stima dell'immobile accertato dal personale tecnico dell'Istituto viene telematicamente comunicato al richiedente, il quale, entro i 15 giorni successivi, a pena di decadenza della domanda, conferma la richiesta del finanziamento ed il valore definitivo dello stesso – che non potrà essere superiore né a quello della richiesta inizialmente presentata né al valore di stima dell'immobile comunicato dall'Istituto – la tipologia di tasso scelta e la durata dell'ammortamento. Il richiedente comunica altresì alla Sede territorialmente competente con congruo termine di preavviso la data del rogito ed il nominativo del notaio.
3. Di norma, il Direttore della Sede dispone, nei 7 giorni lavorativi successivi all'avvenuta conferma della richiesta del finanziamento, con propria determinazione, la concessione del mutuo e impegna la spesa.
4. Copia della determinazione di concessione e della proposta di mutuo sono trasmesse al richiedente. Il mutuo dovrà essere erogato entro il termine di 120 giorni dalla data di protocollazione della domanda telematica di richiesta del mutuo, decorso inutilmente il quale non potrà procedersi all'erogazione del mutuo.

Art. 13 - 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 4, lett. b), sottoscritte in originale, la determinazione dirigenziale di concessione del mutuo e la proposta di mutuo contenente:
 - i dati identificativi del bene oggetto del finanziamento o di iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 3, 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.

La somma mutuata, da erogare secondo le modalità di cui all'articolo 17, viene trasmessa in deposito al Notaio. La stessa sarà svincolabile 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 effettuata dal notaio ai sensi del comma 7. Nel caso in cui il richiedente abbia optato per l'erogazione dell'ulteriore somma di cui all'art. 5, comma 7, il Direttore della sede la trasmette in deposito al notaio per l'erogazione secondo le modalità di cui all'art 17.

3. In relazione alle finalità di cui al comma 2, 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 al massimo entro 2 giorni lavorativi precedenti alla 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 3, 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 7 giorni lavorativi dalla comunicazione di cui all'art. 12, comma 4, il richiedente provvede a comunicare telematicamente alla sede Inps competente i dati dello/degli intestatario/i della somma concessa e a trasmettere il contratto di assicurazione obbligatoria di cui all'art. 16, comma 1, e l'eventuale contratto di assicurazione facoltativa di cui all'art. 16, comma 6. Entro il trentesimo giorno dalla data della stipula, in caso di richiesta di concessione del mutuo a tasso fisso, il richiedente provvede al pagamento delle rate di mutuo tramite bollettino PagoPA, salva la sottoscrizione, previa autorizzazione dell'Istituto, di una delega di addebito su conto corrente mediante SDD (SEPA Direct Debit) 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 - salvo diversa determinazione del Direttore di Sede - dato atto che l'INPS ha determinato di accordargli un mutuo per un dato importo alle condizioni stabilite nella proposta contrattuale, sottoscrive l'atto di accettazione della proposta di mutuo e, congiuntamente all'eventuale terzo datore di ipoteca, dà 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'INPS per sé e per i suoi aventi causa. In particolare, il mutuatario accetta che le somme rimangano in deposito presso il notaio rogante e vengano consegnate al/agli intestatari 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 di costruzione, il mutuatario accetta che le somme di cui all'art. 17, comma 3, lett. a), rimangano in deposito presso il notaio rogante e vengano consegnate al/agli intestatari 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 le somme relative al saldo, di cui all'art. 17, comma 3, lett. b), vengano consegnate ai beneficiari 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 le somme vengono consegnate al rappresentante delegato da queste ultime al ritiro.
- 6-bis. In caso di acquisto di immobile con mutuo ipotecario acceso a carico del venditore privato non esercente attività imprenditoriale, la sussistenza di un'ipoteca di primo grado volontaria non è ostativa all'erogazione del mutuo, sempre che l'ipoteca originaria, accesa a garanzia dell'acquisto dell'immobile oggetto del finanziamento, 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 si ritiene conosciuta dall'Istituto al momento dell'avvenuta autenticazione della sottoscrizione del mutuatario e dell'eventuale terzo datore di ipoteca 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 3, lett. a) e c), nonché dell'avvenuta conclusione del contratto di mutuo.

8. Effettuata l'iscrizione dell'ipoteca, il notaio consegna le somme di cui al comma 2 al/agli intestatari.
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) tante copie autentiche quante sono le parti più una, complete 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. 14 - Obblighi e divieti

1. Sono a carico del mutuatario i seguenti obblighi e divieti:
 - a) obbligo di elezione del domicilio digitale, regolarmente iscritto sul registro INAD, nonché di domicilio fisico. La sopravvenuta espunzione dal suddetto registro INAD costituisce causa di risoluzione del contratto di mutuo;
 - b) obbligo di aggiornare le informazioni relative al domicilio digitale nell'area riservata del sito INPS;
 - c) obbligo di comunicare ogni variazione relativa al domicilio digitale o fisico eletto entro 7 giorni lavorativi;
 - d) obbligo di gestire correttamente lo spazio destinato alla ricezione e all'archiviazione dei messaggi nella propria casella di posta elettronica certificata: l'eventuale mancato inserimento di un nuovo messaggio nella casella di posta elettronica certificata, per saturazione della capienza, costituisce un evento imputabile al mutuatario che non impedisce il perfezionamento della comunicazione;
 - e) obbligo, nel caso di trasferimento all'estero, di eleggere domicilio fisico, entro il termine di 30 giorni, 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.
 - f) obbligo del mutuatario, ovvero del mutuatario insieme all'eventuale terzo datore di ipoteca, di concedere l'iscrizione ipotecaria o di prestare il consenso a tale iscrizione ai sensi dell'art. 15;
 - g) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1, comma 3, lettera d), obbligo del mutuatario e dei componenti del nucleo familiare, come individuati 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;
 - h) 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. Nel caso di espropriazione forzata dell'immobile ipotecato, il divieto si intende violato in seguito all'adozione da parte dell'autorità giudiziaria del provvedimento che dispone la vendita;
 - i) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 3, lettera d), l'obbligo del mutuatario e dei componenti del nucleo familiare, come individuati ai sensi dell'art. 6, di:
 - abitare l'alloggio oggetto di ipoteca;

- acquisire la residenza entro 12 mesi dal rogito, presso l'unità abitativa oggetto del finanziamento. Tale obbligo 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;
 - produrre le richieste autocertificazioni alla sede Inps territorialmente competente;
 - mantenere per almeno 5 anni la residenza presso l'unità abitativa oggetto del finanziamento, salvo il caso di trasferimento d'ufficio del mutuatario stesso in una sede di lavoro ubicata in altro Comune;
- j) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 3, 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;
- k) 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;
- l) l'obbligo del mutuatario di cui all'art. 15, comma 4;
- m) l'obbligo del mutuatario che abbia stipulato un contratto di mutuo per il quale sia stato individuato il mandato SDD quale forma di pagamento, di comunicare il numero di conto corrente su cui è stato acceso il mandato e di mantenerlo attivo per tutta la durata del piano di ammortamento. In caso di modifiche all'importo della rata mensile, nei casi di cui al presente Regolamento, è fatto obbligo al mutuatario di provvedere alla conseguente modifica del mandato SDD qualora lo stesso sia stato indicato come modalità di pagamento delle rate, almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile. 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 mandato SDD per l'addebito su conto corrente delle rate mensili del mutuo;
- n) obbligo di comunicare all'INPS la sussistenza di qualsiasi provvedimento dell'Autorità Giudiziaria e/o Amministrativa ovvero qualsiasi atto giudiziario ad istanza propria o di terzi suscettibile di incidere sulla titolarità, valore o godimento dell'immobile oggetto di ipoteca e di porre in essere ogni utile attività diretta a rimettere in pristino lo stato del bene a garanzia del credito dell'Istituto.

Gli obblighi e i divieti previsti alle lettere a), b), c), d), e), h), j), k), n) del presente comma devono essere osservati già al momento della presentazione della richiesta di mutuo.

2. L'inosservanza delle prescrizioni sopra elencate, che sono riportate specificamente nella proposta di mutuo e debitamente accettate dal mutuatario, comporta la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., ovvero il rigetto della richiesta di mutuo.

Art. 15 - 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 3, lettera d),

sull'immobile di proprietà del mutuatario offerto in garanzia, fermo restando quanto previsto nelle ipotesi di contro estinzione all'art. 13, 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/ la parte unita civilmente/la parte convivente di fatto con contratto di convivenza registrato.
4. Il mutuatario 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 sia totalmente estinto o residuo ragioni di credito in favore dell'Inps stesso. In caso di rinnovo, l'ipoteca deve essere iscritta per un importo non inferiore al doppio del debito residuo ancora da rimborsare. Il mancato adempimento di tale obbligo determina la risoluzione del contratto.

Art. 16 - 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. 13, 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 di cui all'art. 11.
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 ha facoltà di stipulare contratto di assicurazione presso la stessa o altra compagnia assicurativa, a copertura di uno o più dei seguenti ulteriori rischi:
 - a) decesso;
 - b) invalidità permanente totale a seguito di infortunio o malattia;
 - c) inabilità temporanea totale al lavoro a seguito di infortunio o malattia;
 - d) perdita involontaria di impiego.

In tal caso, ove il mutuatario intenda beneficiare della possibilità di cui all'art. 5, comma 7, ha l'obbligo di trasmettere il contratto di assicurazione nei termini di cui all'art. 13, comma 5.

Art. 17 - Erogazione delle somme mutate

1. Nei casi di mutuo concesso per le finalità di cui all'art. 1, comma 3, lettere a) e c), 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 7.
2. Nei casi di mutuo concesso per la finalità di cui all'art. 1, comma 3, lettera d), le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore del mutuatario.
 3. In caso di costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento di costruzione, le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore della parte mutuataria, secondo le seguenti modalità:
 - a) a seguito del perfezionamento del contratto di mutuo e dell'iscrizione dell'ipoteca di primo grado sull'area e/o sul preesistente immobile e/o sull'immobile costruendo, è erogato un acconto di importo contenuto nei 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 nello specifico allegato reperibile sul sito istituzionale www.inps.it, nella sezione dedicata;
 - c) le quote di ammortamento sono commisurate all'intero importo del mutuo concesso, salvo conguaglio successivo degli interessi. La prima rata ha scadenza l'ultimo giorno del terzo mese successivo all'erogazione dell'acconto.
 4. In caso di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, trasformazione o ristrutturazione, le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore del mutuatario. 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 indicata nello specifico allegato reperibile sul sito internet dell'INPS nella sezione dedicata, 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 entro i 30 giorni successivi.
 5. Nelle ipotesi di cui all'art. 18, le somme erogate dall'Inps sono versate in favore della banca/istituto finanziario mutuante, con le modalità previste dal predetto articolo.
 6. Nei casi di cui ai commi 3 e 4, qualora il mutuatario che abbia ottenuto la concessione del mutuo, non utilizzi nemmeno parzialmente 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 rinunciario ed è tenuto a restituire le somme erogate entro i 30 giorni successivi. 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.
 7. 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'immobile.

Art. 18 - Portabilità del mutuo

1. Gli iscritti che hanno già contratto un mutuo con banche o istituti di credito, per una delle finalità previste dal presente Regolamento, qualora ne ricorrano tutte le condizioni, 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 e successive modifiche, trasferendo nei confronti dell'Inps il debito esistente, alle medesime condizioni previste dal presente regolamento. Non è consentita la portabilità del mutuo già concesso per più di una delle finalità regolamentari.

2. Le domande di portabilità sono istruite secondo i criteri indicati dall'art. 10.
3. Le domande devono essere corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione indicata nello specifico allegato reperibile sul sito istituzionale www.inps.it, nella sezione dedicata. Nell'eventualità in cui il richiedente si sia in precedenza accollato il mutuo, già stipulato con un cointestatario nei casi consentiti dal presente Regolamento, dovrà essere allegato l'atto di accollo liberatorio stipulato con atto pubblico ovvero con scrittura privata autenticata.
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 al massimo entro 2 giorni lavorativi precedenti alla sottoscrizione dell'atto di accettazione della proposta di mutuo per portabilità 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 portabilità e la proposta di mutuo per portabilità contenente:
 - 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, predisposte conformemente alle disposizioni di cui al presente regolamento.
7. Contestualmente, il Direttore della Sede competente trasmette in deposito al notaio la somma corrispondente al residuo debito alla data fissata per la sottoscrizione dell'atto di accettazione della proposta di mutuo per portabilità, 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 portabilità a margine della predetta iscrizione originaria. L'accettazione della proposta di mutuo per portabilità si ritiene conosciuta dall'Istituto al momento dell'avvenuta autenticazione della sottoscrizione del mutuatario e dell'eventuale terzo datore di ipoteca da parte del notaio, presso il cui studio, solo a tale specifico fine, l'Inps ha eletto domicilio. Qualora non fosse presente un rappresentante della banca/istituto finanziario all'atto della sottoscrizione, le somme vengono trattenute dal notaio e svincolate dietro rilascio di quietanza da parte della banca/istituto finanziario medesimi, nonché dietro assunzione dell'impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta e a prestare consenso all'annotazione della portabilità a margine della predetta iscrizione ipotecaria.
8. 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 portabilità, 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. È 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 e a prestare consenso all'annotazione della portabilità a margine della predetta iscrizione ipotecaria.

9. Il notaio entro 3 giorni lavorativi, con comunicazione PEC, informa il Direttore della sede dell'avvenuto perfezionamento del contratto di portabilità e, entro i successivi 30 giorni, trasmette alla Sede Inps competente la seguente documentazione:
 - a) tante copie autentiche quante sono le parti più una del contratto di portabilità;
 - b) copia autentica dell'atto di iscrizione ipotecaria originaria, completa dell'annotazione di avvenuta portabilità;
 - c) relazione notarile aggiornata.
10. Le spese di cui all'art. 8 sono a carico dell'Istituto ove il contratto sia perfezionato; in difetto devono essere rimborsate dal richiedente.

Art. 19 - Rimborso della somma mutuata

1. Il rimborso della somma mutuata è effettuato secondo le modalità previste dall'articolo 7, comma 1, e al tasso d'interesse vigente al momento della domanda, ovvero a quello applicato al momento della approvazione della proposta di mutuo ove più favorevole al mutuatario.
2. La scadenza della prima rata del mutuo è fissata all'ultimo giorno del terzo mese successivo alla data del rogito, fatta salva l'ipotesi di cui all'art. 17, comma 3, per la quale la prima rata ha scadenza l'ultimo giorno del terzo mese successivo all'erogazione dell'acconto. 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 preammortamento calcolati, a capitalizzazione semplice, al tasso del mutuo.
3. Il richiedente provvede al pagamento delle rate di mutuo tramite bollettino PagoPA, salva la sottoscrizione, previa autorizzazione dell'Istituto, di una delega di addebito su conto corrente mediante SDD (SEPA Direct Debit) presso un istituto di credito, per il successivo addebito delle rate.
4. In corso di ammortamento, l'Inps si riserva la possibilità di modificare unilateralmente le modalità di riscossione.

Art. 20 - Sospensione dell'ammortamento

1. È consentita, a richiesta del mutuatario non moroso, originario o succeduto nel contratto ai sensi dell'art. 22, la sospensione dell'ammortamento, per una durata massima di una rata in caso di rate semestrali, di due rate in caso di rate trimestrali e di sei rate in caso di rate mensili, ferme restando le durate di maggior favore previste nei Regolamenti previgenti, nei seguenti casi:
 - a) malattia del mutuatario o dei componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
 - b) decesso del mutuatario, del coniuge o della parte unita civilmente o del convivente di fatto con atto registrato;
 - c) perdita del lavoro involontaria del mutuatario, del coniuge o della parte unita civilmente o del convivente di fatto con atto registrato;

- d) eventi calamitosi dichiarati dalle autorità competenti, verificatisi nel luogo ove territorialmente insiste l'immobile oggetto del contratto di mutuo;
 - e) gravi epidemie, pandemie, o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti, per eventi verificatisi nel luogo di residenza del richiedente, che abbiano causato rilevante pregiudizio patrimoniale per il richiedente o per il suo nucleo familiare.
2. In caso di concessione della sospensione, ai sensi del comma 1, ad eccezione delle ipotesi di cui alla lettera 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 la determinazione dell'importo da versare.
 3. 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/Direttore di coordinamento metropolitano territorialmente competente, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione al Direttore della sede.
 4. La richiesta di sospensione di una rata in caso di rate semestrali, di due rate in caso di rate trimestrali e di sei rate in caso di rate mensili - ferme restando le durate di maggior favore previste nei regolamenti previgenti - può essere presentata anche in caso di morosità incolpevole. In tal caso, la stessa deve essere inoltrata, 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 professionista medico-legale e da un professionista legale appartenenti all'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.

Art. 21 – Rinegoziazione

1. Ferma la natura del tasso applicato (fisso o variabile), ai mutuatari in regola con i pagamenti è consentita la rinegoziazione del mutuo al tasso vigente al momento della richiesta, con applicazione delle clausole di cui all'articolo 19, commi 1 e 3, e all'art. 23, 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.
2. Il mutuatario che richiede la rinegoziazione di un mutuo a tasso fisso, disciplinata dal comma 1, provvede al pagamento della rata di mutuo secondo quanto stabilito dall'articolo 13, comma 5, del presente Regolamento.

Ove la modalità di pagamento SDD venga autorizzata dall'Istituto, il successivo addebito delle rate mensili deve essere effettuato con le modalità e la tempistica comunicate dall'INPS e idonee a consentire tecnicamente il pagamento delle rate del mutuo rinegoziato nei termini stabiliti.

Art. 22 – Decesso del mutuatario e 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 a favore del coniuge superstite o della parte unita civilmente o del convivente di fatto ai sensi dell'art. 4 comma 1. In mancanza, è consentita la successione ai figli, se componenti del nucleo familiare ai sensi dell'art. 6. Qualora i figli siano minori, essi possono succedere nella 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, commi 8 e 9.
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 sono obbligati all'immediata estinzione del mutuo attraverso il pagamento del debito residuo.
3. Decorso un anno dal decesso, il contratto di mutuo si intende risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo diversa determinazione della Sede competente, ove non si sia verificata la successione nella titolarità del mutuo di cui al comma 1 o non siano stati individuati gli eredi dell'immobile di cui al comma 2.
4. Fino all'eventuale subentro nella titolarità del mutuo o estinzione dello stesso si applicano gli interessi legali.

Art. 23 - 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 PagoPA o altre modalità di pagamento previste dalla normativa in tema di pagamenti digitali.
3. Il mancato pagamento di sette rate di ammortamento mensili, anche non consecutive, nonché 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 di diritto 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 dal comma 1 del presente articolo.
5. Nei mutui a tasso fisso, in caso di modifica del rapporto bancario in essere o di revoca del mandato SDD nel corso del periodo di ammortamento del mutuo, è fatto obbligo al mutuatario di garantire una nuova delega di addebito tramite SDD che deve pervenire, almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile.

Art. 24 - Estinzione del mutuo

1. In qualunque momento durante il periodo di ammortamento, fatta salva 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. È considerata, quale estinzione totale anticipata, anche la portabilità passiva.
2. L'estinzione parziale di un mutuo a tasso fisso deve essere effettuata almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile; nel medesimo termine il richiedente deve trasmettere all'Istituto la comunicazione di avvenuto rilascio del mandato SDD ad un istituto di credito, per il successivo addebito delle rate mensili su conto corrente intestato al mutuatario stesso.

Art. 25 - Vendita dell'immobile

1. La vendita dell'unità immobiliare oggetto del finanziamento o dell'iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 3, 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. 26 - 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 del mutuatario, 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, per il recupero delle somme dovute e per l'eventuale rinnovo della polizza assicurativa obbligatoria e dell'ipoteca sull'immobile dopo l'avvenuta risoluzione.

Art. 27 - Ricorsi giudiziari

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

Art. 28 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° **aprile 2026** e trova applicazione nei confronti delle domande di concessione di mutuo presentate ai sensi all'art. 9, comma 1.
2. Le disposizioni del presente regolamento di cui all'art. 4, comma 6, art. 7, commi 1 e 5, art. 19, comma 3, art. 20, art. 21, art. 22, si applicano anche ai mutui contratti in vigenza dei precedenti regolamenti.