



# **INFORMATIVA GENERALE SUI MUTUI IPOTECARI EROGABILI AGLI ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA DELLE PRESTAZIONI CREDITIZIE E SOCIALI (C.D. FONDO CREDITO)**

## **CHE COS'È**

Il mutuo ipotecario INPS è un finanziamento agevolato a lungo termine che è possibile richiedere per sostenere le spese di acquisto, costruzione o ampliamento della prima ed unica casa di abitazione, ovvero per acquistare o costruire un box o posto auto destinato a divenire pertinenza della prima ed unica casa di abitazione. Si può richiedere il mutuo anche per sostenere le spese per l'iscrizione e la frequenza di corsi di studio per sé stessi o per i componenti del nucleo familiare, oppure per chiudere un mutuo già contratto con una banca (c.d. portabilità o surroga).

## **CHI PUÒ PRESENTARE DOMANDA**

Possono richiedere un mutuo ipotecario INPS gli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali da almeno un anno. Alla prestazione possono accedere sia gli iscritti in attività di servizio, sia gli iscritti pensionati. Gli iscritti in attività di servizio devono avere un contratto di lavoro a tempo indeterminato al momento della presentazione della domanda.

## REQUISITI E OBBLIGHI PER LA CONCESSIONE DEL MUTUO

L'iscritto o i componenti il nucleo familiare (v. art. 6 del Regolamento) non devono essere proprietari di altra abitazione in tutto il territorio nazionale, tranne nei casi in cui:

- 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;
- Il richiedente 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;
- 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 (applicabile anche nel caso di provvedimento di scioglimento dell'unione civile, atto di scioglimento della convivenza di fatto con contratto registrato o di accordi di scioglimento o di cessazione di effetti civili del matrimonio con procedura semplificata). Tali circostanze devono essere documentate mediante copia conforme del provvedimento giudiziale (ovvero provvedimento/atto/accordo di assegnazione dell'immobile all'ex coniuge/ex parte unita civilmente/ex convivente di fatto con contratto di convivenza registrato);
- L'inagibilità dell'abitazione di proprietà dell'iscritto richiedente sia attestata dall'autorità competente, a seguito di eventi imprevedibili dipendenti da calamità naturali;
- 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).

Il mutuo non può essere concesso se sono pendenti procedure di sovraindebitamento o in esecuzione di accordi o piani del consumatore a carico del richiedente o dei

componenti del nucleo familiare (v. art. 13 L. n. 3 del 2012) o se sono intervenute, a carico del richiedente o dei componenti del nucleo familiare, procedure di rientro da sovraindebitamento che, per quanto già concluse, abbiano comportato la cancellazione in tutto o in parte di un precedente debito nei confronti dell'Istituto.

Se c'è stata risoluzione per morosità di un precedente mutuo concesso al richiedente o ad un componente del nucleo familiare, l'iscritto può chiedere un nuovo finanziamento solo se siano trascorsi almeno cinque anni dall'integrale pagamento di tutte le somme dovute per il mutuo risolto.

La domanda di mutuo può essere cointestata anche al coniuge, alla parte dell'unione civile o al convivente di fatto con contratto di convivenza registrato del richiedente purché anche quest'ultimo/a sia iscritto/a alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali da almeno un anno ed abbia un rapporto di lavoro a tempo indeterminato al momento della presentazione della domanda se in attività di servizio. In tal caso, il richiedente dovrà allegare alla domanda uno specifico modulo sottoscritto dal/la cointestatario/a.

Il modulo [MV81](#) è reperibile nella sezione Moduli del portale INPS.

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.

A garanzia della restituzione del capitale mutuato, il mutuatario concede all'INPS, ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile per il quale è richiesto il mutuo, ovvero sull'area interessata alla costruzione e sull'immobile costruendo, sul preesistente immobile (nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento dell'abitazione), sull'immobile di proprietà del mutuatario offerto in garanzia nel caso di mutuo richiesto per motivi di studio.

Il valore dell'ipoteca da iscrivere è pari a due volte l'importo del mutuo concesso. Nel caso in cui l'immobile da offrire in garanzia sia cointestato o da cointestare anche al coniuge, parte dell'unione civile, o convivente di fatto con contratto di convivenza registrato del richiedente che non sia anche cointestatario/a del mutuo, quest'ultimo/a interviene nel contratto di mutuo come parte terza datrice di ipoteca.

## TASSI DI INTERESSE E IMPORTO DEL FINANZIAMENTO

I tassi di interesse applicabili sono indicati nelle tabelle consultabili cliccando sullo specifico link presente all'interno della pagina internet "richiedere la concessione di un mutuo ipotecario" e dalla quale si accede al servizio di domanda on line.

L'importo massimo del finanziamento che può essere concesso varia in ragione delle differenti finalità per le quali il mutuo può essere richiesto.

Di seguito gli importi massimi concedibili per le domande di mutuo o portabilità in relazione a ciascuna delle finalità previste dal regolamento di disciplina della prestazione.

- Acquisto di un'abitazione di nuova costruzione da impresa costruttrice o da cooperative, o comunque, di un'abitazione da privato non esercente attività imprenditoriale o da enti pubblici (anche tramite asta pubblica); costruzione, completamento e/o ampliamento di uno stabile su un terreno di proprietà: importo massimo erogabile € 300.000,00;
- Esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione dell'abitazione già di proprietà del richiedente, ovvero del richiedente e del coniuge in comproprietà: importo massimo erogabile € 150.000,00;
- Costruzione in proprio o acquisto di un box auto/posto auto, da utilizzare come pertinenza dell'alloggio di proprietà, anche tramite asta pubblica da Enti pubblici o assegnazione da cooperative: importo massimo erogabile € 75.000,00;
- Iscrizione e frequenza in Italia o all'estero, del richiedente o di un componente del nucleo familiare, di corsi universitari, corsi *post lauream* e Master, Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti: importo massimo erogabile € 100.000,00.

Per le stesse finalità e importi indicati è possibile ottenere la portabilità di un mutuo già contratto con istituti bancari.

In aggiunta agli importi massimi del finanziamento previsti in relazione alle diverse finalità di concessione del mutuo, l'iscritto può richiedere, allo stesso tasso di

interesse, un ulteriore importo non superiore a 6.000 euro per le spese documentate da sostenere per la perizia giurata che sarà richiesta dall'INPS successivamente alla verifica di sussistenza dei requisiti per l'ottenimento del mutuo, nonché per il pagamento del premio assicurativo relativo ad una o più delle garanzie facoltative che il regolamento consente di finanziare (decesso; invalidità permanente totale a seguito di infortunio o malattia; inabilità temporanea totale al lavoro a seguito di infortunio o malattia; perdita involontaria di impiego - v. art. 16, comma 6).

L'importo massimo erogabile, in ogni caso, 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 documentate oggetto di finanziamento.

Le rate di rimborso del mutuo, comprensive degli interessi, inoltre, non possono eccedere la metà del reddito netto del nucleo familiare 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, al netto delle imposte e desumibile dall'ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda.

Le domande di concessione del mutuo vengono ammesse secondo l'ordine cronologico di protocollazione.

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 solo le domande di nuovo finanziamento; le domande di portabilità di mutuo presentate successivamente al raggiungimento del predetto limite, non sono prese in considerazione. 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.

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

## COME FARE DOMANDA

La domanda per la concessione del mutuo deve essere presentata esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica attraverso il portale INPS.

Si accede al servizio di presentazione della domanda cliccando sul pulsante esposto in fondo alla pagina "richiedere la concessione di un mutuo ipotecario" (per individuare la pagina basta digitarne il titolo nel box "cerca" sulla home page del sito [www.inps.it](http://www.inps.it)).

## QUANDO FARE DOMANDA

La domanda, completa della documentazione richiesta, deve essere inviata dal **15 gennaio al 30 novembre** di ogni anno. **Per il solo anno 2024** le domande potranno essere presentate a decorrere dal **15 febbraio 2024**.

Le domande di mutuo per altra abitazione distante oltre 150 km dal Comune di attuale residenza e presso cui il richiedente intenda trasferire la propria residenza potranno essere presentate solo qualora residuino eventuali disponibilità tra le risorse finanziarie annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari e non sia stato necessario attivare la graduatoria nazionale mensile. Al verificarsi di tali condizioni, la domanda potrà essere presentata esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica **dal 1° ottobre al 30 novembre** di ogni anno, attraverso il servizio accessibile dall'area riservata del sito [www.inps.it](http://www.inps.it).

## QUALI SONO I DOCUMENTI O LE INFORMAZIONI NECESSARIE PER COMPILARE LA DOMANDA

La domanda di concessione del mutuo, compilata in ogni parte, deve essere completa delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio previste nel modulo di domanda on line e di tutta la documentazione da allegare in base alla finalità per cui è richiesto il finanziamento. L'elenco dei documenti da allegare alla domanda per singola finalità di concessione del mutuo è consultabile cliccando sull'apposito link presente nella pagina "richiedere la concessione di un mutuo ipotecario".

Ai fini del perfezionamento del contratto di mutuo, inoltre, il richiedente deve obbligatoriamente indicare una casella di posta elettronica certificata da identificare come proprio **domicilio digitale**. La casella di posta elettronica certificata, indicata fra i propri contatti dal richiedente, per essere identificata come domicilio digitale deve essere attivata con iscrizione sul registro INAD (Indice Nazionale dei Domicili Digitali). A tal fine l'utente dovrà connettersi al sito [domiciliodigitale.gov.it](http://domiciliodigitale.gov.it) e accedere con SPID, CIE o CNS al servizio "Attiva il tuo Domicilio".

## QUALI SONO I TEMPI DI LAVORAZIONE

Dopo l'invio e la protocollazione della domanda, il richiedente riceve dalla sede INPS comunicazione sull'esito alle verifiche sulla sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi per l'ottenimento del mutuo.

La comunicazione inviata è resa disponibile e visualizzabile nell'apposita sezione "centro notifiche" accessibile all'interno del servizio di domanda.

In caso di esito positivo delle verifiche, la comunicazione conterrà l'indicazione di produrre l'ulteriore documentazione richiesta dall'art. 9 comma 4 del Regolamento vigente:

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 negli specifici modelli previsti per singola tipologia di mutuo e consultabili accedendo dal sito internet istituzionale

[www.inps.it](http://www.inps.it) alla pagina “richiedere la concessione di un mutuo ipotecario”;

b) relazione notarile preliminare con obbligatorio ed esplicito riferimento all’eventuale esistenza di procedure concorsuali in atto con riferimento alla parte/parti venditrici, alle cooperative (nel caso di immobili da acquisire in assegnazione da cooperative), ed al coniuge o parte dell’unione civile o convivente di fatto con contratto di convivenza registrato non iscritto/a in quanto cointestatario/a dell’immobile o dell’area su cui edificare il costruendo immobile che interviene nella stipula del contratto di mutuo in qualità di terzo soggetto datore di ipoteca. Tale dichiarazione deve risultare espressamente ancorché negativa.

La documentazione richiesta dovrà essere trasmessa entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione per dar seguito all’istruttoria per la concessione del mutuo.

La sede INPS incaricata della lavorazione fornirà successivamente indicazioni sui passi successivi che occorrerà compiere per completare il procedimento di concessione del mutuo.

In particolare, successivamente alla trasmissione della documentazione, il Direttore della sede Inps competente alla lavorazione incaricherà i periti del ramo tecnico edilizio dell’Istituto di svolgere una perizia estimativa (tecnico- estimativa nel caso di mutuo richiesto per portabilità) sul valore dell’immobile per il quale il mutuo è richiesto.

Il valore accertato dai tecnici dell’Istituto verrà comunicato per via telematica al richiedente che dovrà confermare tale valore entro i 7 giorni lavorativi successivi.

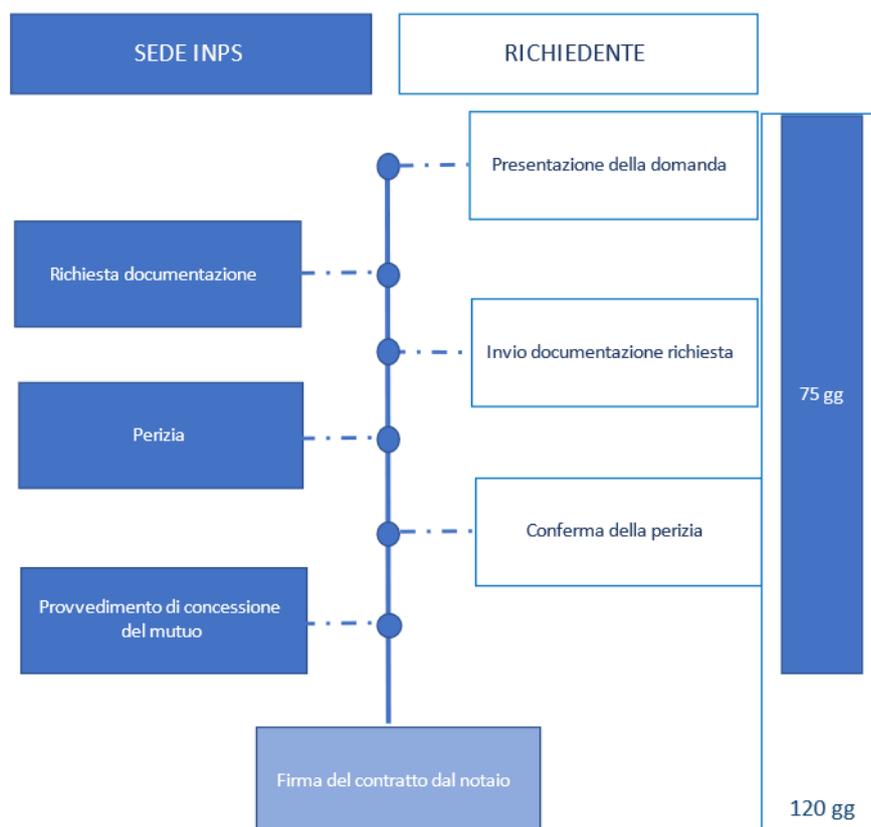
Una volta confermato il valore della perizia estimativa da parte del richiedente, la sede INPS incaricata della lavorazione comunicherà gli estremi del provvedimento di concessione del mutuo, le informazioni per il vincolo assicurativo a favore di INPS da prevedere nella polizza incendio, scoppio e fulmine ed il termine per la conseguente accettazione da parte del richiedente.

**Tutte le notifiche trasmesse durante il ciclo di lavorazione delle domande sono visualizzabili e gestibili cliccando l’icona corrispondente al centro notifiche posizionata nel menu laterale di ogni pagina del servizio di domanda. Ti invitiamo in proposito a leggere con attenzione il paragrafo dedicato al “centro notifiche” del manuale utente.**

Per ogni notifica depositata viene comunque inviato un avviso all'indirizzo di posta elettronica che hai indicato ed autorizzato fra i tuoi "contatti".

Il termine per la definizione del provvedimento di concessione è stato fissato in 75 giorni dal Regolamento per la definizione dei termini di conclusione dei procedimenti amministrativi adottato dall'INPS ai sensi dell'art. 2 della legge n. 241/1990.

Decorsi 120 giorni dalla presentazione della domanda, ove a seguito della comunicazione di concessione del mutuo da parte della sede INPS competente, non si giunga alla stipula del contratto davanti al notaio non sarà più possibile procedere all'erogazione del mutuo.



## DURATA DEL MUTUO E MODALITÀ DI RIMBORSO

La durata dei mutui è di 10, 15, 20, 25 o 30 anni.

La durata massima del piano di ammortamento del mutuo è commisurata all'età del richiedente al momento della presentazione della domanda, considerato che la

somma tra età del richiedente e durata dell'ammortamento non può essere maggiore di 80.

La durata massima del mutuo è di 15 anni nel caso di mutuo richiesto per motivi di studio.

Il vigente Regolamento per la concessione dei mutui ipotecari edilizi agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali è entrato in vigore il primo gennaio 2024 ed è consultabile cliccando sul corrispondente link a destra della pagina internet "[richiedere la concessione di un mutuo ipotecario](#)" e dalla quale si accede al servizio di domanda on line.

Il rimborso avviene con metodo di calcolo "alla francese", in rate mensili costanti e posticipate, in funzione dei tassi d'interesse fissati con provvedimento dell'INPS. L'importo delle rate dipende, dunque, dal valore del finanziamento concesso e dal tasso di interesse che, a scelta, del richiedente può essere fisso o variabile nel corso della durata del mutuo.

Il pagamento delle rate di mutuo avviene tramite l'utilizzo dei canali di pagamento PagoPa.

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.

A scopo informativo, è possibile simulare il piano di ammortamento del mutuo accedendo allo specifico servizio dedicato raggiungibile digitando sul box "cerca" dell'home page del sito [www.inps.it](http://www.inps.it) le parole chiave "simulazione piano di ammortamento dei mutui" e selezionando la pagina "Mutui ipotecari edilizi: simulazioni, consultazione posizione debitoria e certificazione interessi passivi", oppure cliccando sul pulsante "Simula piano di ammortamento" direttamente all'interno del servizio di domanda per la concessione dei mutui.

## **ANTICIPATA ESTINZIONE TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO**

In qualunque momento, durante il periodo di durata del piano di rimborso, il titolare del

contratto può estinguere parzialmente o totalmente il mutuo con pagamento in unica soluzione, senza alcuna penalità.

L'estinzione parziale di un mutuo a tasso fisso deve essere effettuata almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile.