

Inpdap – INPDAP
AOO-DC CREDITO - D.C. CREDITO INVESTIMENTI E
PATRIMONIO
REGISTRO UFFICIALE
Prot. n. 0004006 - 02/07/2010 - USCITA

**NOTA OPERATIVA N. 1/2010
DEL 02/07/2010**

Ai Dirigenti Generali
Centrali e Regionali

Ai Direttori Regionali

Ai Direttori delle Sedi
Provinciali e Territoriali

Agli Uffici Autonomi di
Trento e Bolzano

Ai Coordinatori delle
Consulenze Professionali

LORO SEDI

OGGETTO: nuovi regolamenti in materia creditizia – prime istruzioni operative.

Con la circolare n. 13 del 17 giugno u.s. sono state fornite indicazioni in merito all'entrata in vigore dei nuovi regolamenti per l'erogazione dei prestiti e dei mutui ipotecari agli iscritti alla *Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali* istituita presso l'INPDAP.

Con la presente, si riportano schematicamente, articolo per articolo, **le prime istruzioni operative inerenti il regolamento mutui, nonché precisazioni in merito al regolamento prestiti**, facendo rinvio, per tutto quanto non specificato, ai testi dei citati regolamenti.

Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari edilizi

Articolo 1 – Principi generali

Per "*iscritti alla Gestione Unitaria delle Prestazioni Creditizie e Sociali*" si intendono non solo i dipendenti in attività di servizio iscritti obbligatoriamente alla predetta *Gestione unitaria*, ma anche i pensionati e i dipendenti che hanno aderito ai sensi del D.M. 45/2007.

Quanto alle adesioni alla *Gestione unitaria*, si precisa che, ad oggi, nulla è innovato dal punto di vista legislativo.

La procedura informatica di cui alla nota prot. n. 2530 del 30/9/2009 consente semplicemente l'inserimento delle richieste di adesione "*manifestate secondo le modalità e i tempi fissati dall'art. 2 del D.M. 45/2007, così come modificato dalla L. 222/2007*".

È possibile, pertanto, inserire esclusivamente le richieste di adesione di coloro i quali hanno manifestato espressamente la volontà di aderire al Fondo Credito entro il 31 maggio 2008, ovvero di coloro i quali, neo assunti o collocandi a riposo, manifestino tale volontà (anche successivamente al 31/5/2008).

Articolo 2 – *Prestazioni erogate*

Preso atto delle diverse esigenze creditizie sul territorio nazionale, il nuovo regolamento – fortemente ispirato al principio di sussidiarietà – stabilisce che le disponibilità complessive sono ripartite tra le Direzioni Regionali, per il 50%, sulla base del bacino di utenza e per il restante 50%, sulla base dell'ammontare delle domande di mutuo presentate nell'anno precedente.

La distribuzione del *budget* tra gli Uffici Provinciali e Territoriali sarà effettuata dai Direttori Regionali – sulla base della conoscenza della realtà territoriale di competenza – contemperando l'imprescindibile esigenza di trasparenza con quella di ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili.

Articolo 3 – *Requisiti soggettivi*

Come anticipato nella circolare n. 13/2010, una delle novità principali del nuovo regolamento è la necessità, ai fini dell'erogazione del mutuo, che l'abitazione oggetto del finanziamento sia l'unica in proprietà del nucleo familiare in tutto il territorio nazionale.

Le categorie catastali riferibili alle abitazioni ammesse a finanziamento sono le seguenti: A/2, 3, 4, 5, 6, 7.

Unitamente al finanziamento per l'acquisto dell'unità abitativa è consentito quello per l'acquisto contestuale di un posto auto o di un box, se pertinenza dell'abitazione, fermo restando il massimale erogabile (pari a 300.000,00 euro).

Per quanto attiene alla possibilità di erogare mutui ipotecari per l'acquisto di immobili ricevuti in donazione dal venditore, si fa presente che l'eventualità che l'atto di donazione venga impugnato da parte dei legittimari (o loro eredi o aventi causa) renderebbe inutile la garanzia ipotecaria dell'Istituto.

Occorrerà, pertanto, valutare di volta in volta le singole fattispecie concrete ed erogare il finanziamento – sulla base di una dettagliata relazione notarile – soltanto nei casi in cui, essendo il proprietario del bene di provenienza donativa (venditore) al sicuro da ogni pretesa, non esistano rischi per l'acquirente del bene (mutuatario) e quindi per l'INPDAP (mutuante).

A mero titolo esemplificativo, si fa riferimento al caso in cui siano già trascorsi dieci anni dalla morte del donante ovvero siano già trascorsi venti anni dalla donazione e non sia intervenuta alcuna opposizione.

La sussistenza del requisito dell'anzianità di iscrizione e contribuzione alla *Gestione unitaria* non inferiore a tre anni (eventualmente comprensiva di periodi di servizio a tempo determinato) va verificata anche per i pensionati e i dipendenti che hanno aderito alla *Gestione unitaria* ai sensi del D.M. 45/2007.

Articolo 4 – *Componenti del nucleo familiare*

Sono considerati componenti del nucleo familiare anche il coniuge (non separato legalmente) che abbia una residenza diversa per motivi di lavoro.

La previsione di cui al comma 2, relativa alla necessità che lo stato di convivenza e la residenza sussista da almeno un anno (rispetto alla data della domanda) non si applica nei casi di matrimonio e nascita (o adozione).

Articolo 5 – *Cointestazione del mutuo tra coniugi*

- Se i coniugi sono entrambi iscritti, qualunque sia il regime patrimoniale tra loro vigente, possono cointestare il contratto di compravendita e il contratto di mutuo;
- se, invece, uno solo dei coniugi è iscritto, occorre distinguere:
 - se tra i coniugi vige il regime di comunione dei beni, il contratto di compravendita può essere cointestato, mentre il contratto di mutuo deve essere stipulato esclusivamente dal coniuge iscritto;
 - se, viceversa, tra i coniugi vige il regime di separazione dei beni, il contratto di compravendita e il contratto di mutuo devono essere stipulati esclusivamente dal coniuge iscritto.

Articolo 6 – *Importo erogabile*

L'importo erogabile non può superare:

- il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto di compravendita,
- né il valore di perizia dell'immobile (al netto delle eventuali spese),
- né l'importo di 300.000 euro.

L'importo delle rate da pagare annualmente non può superare la metà del reddito annuo imponibile del nucleo familiare risultante dall'ultima dichiarazione ai fini IRPEF o dall'ultimo CUD, qualora trattasi di soggetto esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi.

Articolo 7 – *Durata del mutuo e tassi di interesse*

Sulla base di quanto disposto dall'art. 2, sono ridotti i tassi di interesse da applicare ai contratti di mutuo.

Come evidenziato con la Circolare n. 13/2010, in forza del principio *tempus regit actum*, potranno essere definite in base alle nuove regole – e quindi con l'applicazione dei nuovi tassi di interesse – soltanto le domande di mutuo presentate dopo l'entrata in vigore del nuovo regolamento.

Articolo 8 – *Spese*

In base a quanto specificato all'art. 19, comma 7, le cc. dd. *spese di amministrazione*, pari allo 0,50% dell'importo mutuato, sono dovute *“a ristoro dei costi amministrativi legati alla gestione dell'ammortamento del finanziamento concesso”*.

Articolo 9 – *Nuovo finanziamento*

Tale previsione contiene due elementi di novità rispetto al passato:

- la necessità di comprovare *“l'acquisizione di una nuova residenza da almeno un anno rispetto alla data della [seconda] domanda”* nel caso di divorzio e assegnazione all'ex coniuge dell'abitazione (comma 1, seconda parte);
- la riduzione a due anni del termine minimo (di cinque anni) *“per il personale trasferito d'ufficio ad una sede di lavoro ubicata in altra provincia”* (comma 2).

Articolo 10 – *Presentazione della domanda*

La disposizione fissa, tra l'altro, i seguenti periodi di invio delle domande di mutuo:

- dal 1° al 10 gennaio,
 - dal 1° al 10 maggio
 - e dal 1° al 10 settembre
- di ogni anno.

Come già evidenziato con la Circolare n. 13/2010, entrando in vigore il regolamento il 1° luglio 2010, la prima data utile per la presentazione delle domande è dal 1° al 10 settembre 2010. Le domande di mutuo eventualmente inviate fuori dei termini indicati andranno considerate "irricevibili", con conseguente comunicazione agli interessati e restituzione della documentazione allegata alla richiesta (con raccomandata A.R.).

Articolo 11 – *Documentazione da allegare alla generalità delle domande*

Articolo 12 – *Ulteriore documentazione da allegare per le diverse tipologie di domanda*

Sono elencati analiticamente tutti i documenti da inviare a corredo della domanda.

Articolo 13 – *Graduatoria*

Si precisa che, per quanto attiene alla individuazione della situazione di portatore di *handicap* grave, occorre far riferimento a quanto stabilito dall'art. 3, comma 3, della legge 104/1992, e cioè ai casi in cui "la minorazione, singola o plurima, abbia ridotto l'autonomia personale, correlata all'età, in modo da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione".

Il comma 3 stabilisce che entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, ciascun Ufficio Provinciale e Territoriale approva la graduatoria provinciale e territoriale.

Entro tale termine è opportuno che ciascun Ufficio Provinciale e Territoriale si avvalga dell'ausilio dei Tecnici della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia, che in tal senso ha assicurato ampia disponibilità, per effettuare un primo controllo della documentazione tecnica allegata alla domanda, volto a verificarne l'effettiva completezza, rinviando al successivo momento della perizia l'analisi approfondita della documentazione stessa.

Ciò al fine di individuare subito le domande prive della documentazione necessaria ed evitare, conseguentemente, l'effettuazione di perizie inutili.

Articolo 14 – *Perizia tecnico-estimativa*

Con successiva nota, da emanarsi a cura della Consulenza Professionale Tecnico Edilizia, saranno fornite indicazioni in merito.

Articolo 15 – *Provvedimento di concessione*

La concessione del mutuo è disposta con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Provinciale o Territoriale competente, contestualmente, viene inviata all'interessato, con raccomandata A/R, la comunicazione che il finanziamento è stato concesso.

La data di stipula viene fissata dall'Ufficio competente entro 45 giorni dal provvedimento di concessione.

All'iscritto è consentito differire, previa richiesta formale in tal senso, il predetto termine di 45 giorni, ma comunque non può essere superato il termine decadenziale di sei mesi, decorrenti dalla ricezione della comunicazione di concessione.

Articolo 16 – *Predisposizione della stipula*

La stipula del contratto di mutuo deve avvenire necessariamente contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.

Articolo 17 – *Garanzia: polizza assicurativa*

In collaborazione con la Consulenza Professionale Statistico-Attuariale è stata elaborata un'utilità – che sarà resa disponibile sul sito *intranet* dell'Istituto a decorrere dalla fine del corrente mese di luglio – utilizzando la quale, ciascun Ufficio Provinciale e Territoriale potrà

autonomamente calcolare il TAEG preciso (comprensivo delle spese assicurative) di ogni mutuo che andrà a stipulare.

Tale TAEG, come è noto, va indicato nel relativo contratto di mutuo ai fini del rispetto della normativa in materia di trasparenza.

Articolo 18 – *Garanzia: ipoteca*

Ai sensi dell'art. 2847 c.c. *“L’iscrizione [dell’ipoteca] conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L’effetto cessa se l’iscrizione non è rinnovata prima che scada detto termine”*.

Ai fini di salvaguardare la garanzia dell'Istituto, nel caso di mutuo ultraventennale, gli Uffici Provinciali e Territoriali procederanno ad effettuare il rinnovo dell'ipoteca, a spese del debitore (iscritto mutuatario).

Articolo 19 – *Stipula del mutuo. Finanziamento*

Per quanto attiene all'intervento negli atti di stipula, si ribadisce che la competenza all'adozione degli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno e, quindi, la competenza ad intervenire per conto dell'Amministrazione negli atti di stipula dei mutui ipotecari, rientra tra le prerogative ordinarie dei dirigenti, in virtù dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

Articolo 20 – *Portabilità del mutuo*

L'articolo 20 recepisce quanto stabilito dall'art. 8 del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40, cd. *“legge Bersani”*, così come modificato dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244, art. 2, comma 450: *“In caso di mutuo [...] la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'art. 1202 c.c.”*.

In particolare, il comma 3 bis del citato articolo 8 L. 40/2007 stabilisce che *“La surrogazione [...] comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente [...] con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali”*.

In virtù di quanto previsto dall'art. 13, comma 8 *quaterdecies* del citato D.L. 7/2007, le menzionate disposizioni *“trovano applicazione [...] anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti”*.

Considerato che l'INPDAP eroga, tra l'altro, mutui ipotecari agli iscritti alla *Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali* di cui all'art. 1, comma 245, della legge 662/1996 e al D.M. 463/1998, la normativa in esame si applica anche ai mutui concessi dall'INPDAP.

Con nota operativa n. 2 del 14 marzo 2008, recante *“Istruzioni alle Sedi sull'applicazione della normativa relativa alla portabilità dei mutui ipotecari edilizi”*, l'allora Direzione Centrale Credito aveva fornito istruzioni in ordine all'applicazione delle disposizioni normative introdotte dall'articolo 2, comma 450, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria per l'anno 2008), con riguardo alla tematica della portabilità dei mutui e dei relativi oneri.

Le disposizioni di cui alla predetta nota operativa 2/2008 si confermano, eccettuato soltanto quanto riportato al punto 4 *“Gli onorari del notaio saranno a carico del mutuatario, trattandosi di prestazioni professionali”*.

Ciò in quanto, in seguito ad apposito parere richiesto all'Avvocatura dell'Istituto, è stato chiarito che in caso di surroga gli onorari del notaio sono a carico dell'INPDAP.

Considerato che l'INPDAP deve farsi carico delle spese notarili, questa Direzione Centrale ha preso contatti con il Consiglio Nazionale del Notariato al fine di sottoscrivere un protocollo di intesa in cui venga fissato un tetto di spesa per la redazione dell'atto pubblico di surroga e l'annotazione della surrogazione a margine, al fine di assicurare il subentro con efficacia *erga omnes* dell'INPDAP nella garanzia ipotecaria che assisteva il precedente mutuo.

Nelle more della sottoscrizione del citato Protocollo di intesa, sul presupposto che il notaio debba essere scelto dall'INPDAP, gli Uffici Provinciali e Territoriali richiederanno tre preventivi agli studi notarili del territorio di competenza, al fine di individuare l'offerta economica più vantaggiosa per l'Istituto.

Sentita la Direzione Centrale Ragioneria e Finanza, si fa presente che le spese notarili connesse alle surroghe andranno attribuite alla Posizione Finanziaria S1130904 – *Altri compensi per commissioni e speciali incarichi*.

Si ribadisce che le *spese di amministrazione*, pari allo 0,50% dell'importo mutuato, di cui all'art. 8, comma 1, del regolamento sono dovute anche nel caso di portabilità di preesistente mutuo, in quanto esse, come specificato all'art. 19, comma 7, sono dovute *“a ristoro dei costi amministrativi legati alla gestione dell'ammortamento del finanziamento concesso”* e non attengono a spese o commissioni per la concessione del mutuo né a titolo di istruttoria per la apertura della pratica, né per accertamenti catastali.

Esse, pertanto, saranno poste a carico dell'iscritto richiedente la surroga, così come già chiarito con la citata nota operativa n. 2 del 14 marzo 2008 (punto 3).

Analizzata la problematica inerente le spese notarili, occorre evidenziare, in via generale, che il comma 3 *bis* del citato articolo 8 L. 40/2007 stabilisce che *“La surrogazione [...] comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante”*. Chiaramente, per quanto riguarda i mutui concessi dall'INPDAP, le *“condizioni”* da applicare non possono che essere quelle stabilite dal relativo regolamento. Conseguentemente non è possibile erogare finanziamenti nel caso in cui gli iscritti richiedenti non siano in possesso di *tutti* i requisiti richiesti per l'acquisto.

L'art. 20, infatti, precisa che *“Se ricorrono tutte le condizioni previste dal presente regolamento, compresa quella di cui all'art. 5, gli iscritti [...] che hanno già contratto un mutuo con banche o intermediari finanziari possono esercitare la facoltà di cui all'art. 1202 c.c., così come previsto dalla legge 40/2007, trasferendo nei confronti dell'INPDAP il debito esistente”*.

A mero titolo esemplificativo, si rappresenta che ciò comporterà che:

- se il contratto di mutuo di cui si chiede la surroga da parte dell'INPDAP sia stato stipulato con l'Istituto bancario da entrambi i coniugi, è possibile surrogare solo se ambedue sono iscritti;
- conseguentemente, se il contratto di mutuo di cui si chiede la surroga da parte dell'INPDAP sia stato stipulato con l'Istituto bancario da entrambi i coniugi, ma di cui uno solo iscritto, non è possibile surrogare, in quanto l'INPDAP può erogare prestazioni creditizie soltanto agli iscritti alla *Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*.

Per completezza si fa presente che diverso dall'ipotesi di cui all'art. 20 è il caso in cui un iscritto titolare di mutuo ipotecario concesso dall'INPDAP, in corso di ammortamento, manifesti la volontà di surrogare nei diritti dell'INPDAP un istituto bancario (cd. surroga *“passiva”*).

Nella fattispecie descritta, rivestendo l'INPDAP il ruolo di creditore originario ai sensi dell'art. 1202 c.c. e dell'art. 8 della legge 40/2007, non si richiedono particolari formalità.

Pertanto, in base a quanto disposto dall'art. 27 del regolamento, è sufficiente rilasciare all'iscritto il conto estintivo del mutuo ipotecario stipulato con l'INPDAP.

In merito alle operazioni da effettuare, si precisa che la presenza del Dirigente alla stipula dell'atto di surroga non sia necessaria; quanto alle modalità tecniche per l'annotazione della surrogazione presso i registri immobiliari, esse saranno a cura del notaio, in base a quanto richiesto dall'istituto mutuante subentrante.

Articolo 21 – *Rimborso della somma mutuata: rate di ammortamento*

Come è noto, dal mese di marzo 2010, è in corso una massiccia operazione di bonifica delle informazioni presenti nella banca dati dell'applicativo informatico *web* per l'erogazione dei mutui ipotecari, che ha coinvolto tutti gli Uffici Provinciali e Territoriali (v. note prot. n. 249 del 17 marzo 2010 e prot. n. 701 del 23 aprile u.s. dell'Ufficio V *Sviluppo e manutenzione procedure di autogoverno* della Direzione Centrale Sistemi Informativi).

Al fine di risolvere le problematiche legate ai MAV con dati errati, infatti, sono state rese disponibili nuove funzionalità finalizzate a sanare una serie di incongruenze riscontrate nella banca dati, derivanti in parte dalla migrazione dei dati dal vecchio applicativo access (pratiche migrate con intestatario errato, intestatari di più pratiche di mutuo, ecc.).

Il comma 4 stabilisce che *“In corso di ammortamento, l’INPDAP si riserva la possibilità di modificare unilateralmente le modalità di riscossione”*. In ossequio a quanto previsto nel Piano Industriale 2009/2011, infatti, è allo studio la possibilità di modificare le modalità di riscossione ed introdurre la riscossione mediante F24.

Articolo 22 – Mancato pagamento delle rate

Come è noto, il piano industriale 2009/2011 prevede, tra l’altro, che gli Uffici effettuino un *“efficace controllo della morosità”*.

In quest’ottica sono state fornite indicazioni alla Direzione Centrale Sistemi Informativi per la riattivazione nell’applicativo informatico *web* per i mutui ipotecari della funzionalità *“Morosità”*, di cui sarà dato tempestivo avviso a tutti gli Uffici.

Nel caso di mancato pagamento di una rata semestrale di ammortamento da parte di un mutuatario, dall’applicativo informatico scaturirà in automatico una nota di sollecito di pagamento (allegato 1).

Nel caso di mancato pagamento di due rate semestrali (*successive*, per i contratti stipulati sulla base delle disposizioni vigenti ante 30 giugno 2010; *anche non successive* per i contratti stipulati sulla base del nuovo regolamento), dall’applicativo informatico scaturirà in automatico una seconda nota di sollecito (allegato 2).

Considerato che i regolamenti che si sono succeduti nel tempo – cui bisogna far riferimento di volta in volta a seconda della data di sottoscrizione del contratto di mutuo – riportano sempre una disposizione analoga a quella di cui all’art. 18, comma 2, del regolamento vigente fino allo scorso 30 giugno, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 459 del 19 aprile 2007 – che dispone che: *“il mancato pagamento di due rate successive di ammortamento, e degli interessi di mora maturati, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla scadenza dell’ultima rata non versata, comporta la risoluzione del contratto di mutuo”* – decorso inutilmente il citato termine di 90 giorni, ciascun Ufficio periferico, preso atto del mancato pagamento, invierà al mutuatario una formale comunicazione di risoluzione (allegato 3), ai sensi della determinazione che il Dirigente dell’Ufficio avrà adottato, con la contestuale richiesta del pagamento del residuo debito, degli interessi di mora e della penale. Qualora entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione, l’iscritto non provvedesse al pagamento della somma dovuta, l’Ufficio affiderà l’incarico per il recupero del credito.

In merito all’attivazione della procedura per il recupero del credito, alcuni Uffici hanno evidenziato che la circolare n. 41 del 13/9/2005, recante le istruzioni operative al regolamento approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 170 del 8 giugno 2005, prevede che *“il Dirigente della sede, di concerto con la Direzione Compartimentale, potrà adottare un formale provvedimento per sospendere il procedimento in corso e concedere una dilazione per il pagamento delle rate insolute”*.

A ben vedere, l’interpretazione da dare al citato passaggio della circolare n. 41/2005 non è quello di consentire una generica dilazione a qualunque mutuatario moroso sulla base degli *“esiti incerti nel quantum e nel tempo”* delle azioni esecutive – la qual cosa condurrebbe a creare, nella totalità dei casi di morosità, un piano di ammortamento parallelo a quello originario (allegato al contratto di mutuo sottoscritto), con risvolti che sarebbero da analizzare anche dal punto di vista informatico – bensì quello di consentire *“nelle situazioni di accertata particolare necessità dell’iscritto, che abbia manifestato concretamente la disponibilità a regolarizzare la propria situazione debitoria”* una sorta di applicazione *“tardiva”* degli istituti della sospensione e della rinegoziazione.

Tale tesi è avvalorata dalla circostanza che:

- in tema di periodo massimo di dilazione concedibile, la circolare in parola effettua un espresso richiamo all’art. 16 del regolamento approvato con delibera C.d.A. 170/2005, che prevede, appunto, la sospensione e la rinegoziazione;

- il procedimento individuato per l'adozione del provvedimento – determinazione del “*Dirigente della sede, di concerto con la Direzione Compartimentale [ora Regionale]*” – è assimilabile a quello previsto per la sospensione.

In tema di morosità, il fondamento di tutto l'impianto normativo dei regolamenti che si sono succeduti negli anni, fin da quando è stata istituita la prestazione dei mutui ipotecari, va individuato nella valutazione *ex ante*, effettuata dal legislatore regolamentare, che sia possibile “recuperare” un ritardo massimo di due rate (pari a dodici mesi).

Sulla scorta di quanto sopra rappresentato, il dettato di cui alla circolare n. 41/2005, non può che fare riferimento a casistiche eccezionali, che dovranno essere valutate di volta in volta, tenuto conto:

- delle situazioni “*di accertata particolare necessità*”, che vanno interpretate alla luce del regolamento nel suo complesso, che individua casi “estremi”;
- della concreta “*disponibilità a regolarizzare la propria situazione debitoria*”, che si sostanzia nel pagamento immediato di un'elevata percentuale della somma dovuta;
- e, soprattutto, della dimensione dell'importo da recuperare, che deve essere tale da far presumere possibile – sulla base di quel che accade nella generalità dei casi – il recupero.

Ciò al fine di assicurare l'imprescindibile uniformità di comportamento sul territorio nazionale, che si sostanzia in esigenze di equità, prima ancora che di legittimità.

Premesso ciò, si rappresenta che l'art. 22 del nuovo regolamento, stabilisce che “*Il mancato pagamento di due rate di ammortamento [...] comporta la facoltà per l'INPDAP di risolvere ex art. 1456 c.c. il contratto di mutuo e di avvalersi di ogni mezzo per il recupero del proprio credito*”.

Tale disposizione contiene tre elementi di novità rispetto al passato:

- non è più necessario, ai fini dell'attivazione del procedimento di recupero, che le rate non pagate siano consecutive;
- la puntualizzazione che “*Il mancato pagamento [...] comporta la facoltà [...] di risolvere*” chiarisce che la risoluzione del contratto va intesa come *extrema ratio*: l'Istituto può anche decidere di non esercitare la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva espressa, limitandosi a richiedere l'adempimento delle sole rate insolute;
- la precisazione “*di avvalersi di ogni mezzo per il recupero del proprio credito*” consente all'Istituto di riscuotere il dovuto anche tramite ruoli.

In ogni modo, tenuto conto che le rate hanno cadenza semestrale, tali disposizioni troveranno applicazione non prima dell'anno 2012.

Articolo 23 – Rinegoziazione

La rinegoziazione è consentita entro la durata dei piani di ammortamento fissata dall'art. 7, comma 1 (10, 15, 20, 25 o 30 anni).

Quanto alle modalità, si fa presente che l'art. 8, terzo comma, della L. 40/2007 e s.m.i. espressamente consente “*di pattuire la variazione senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata*”.

Articolo 24 – Successione nella titolarità del mutuo

Il primo comma disciplina l'ipotesi in cui il finanziamento, regolarmente richiesto dall'iscritto e in corso di concessione, non sia stato ancora erogato.

Il secondo comma, invece, disciplina l'ipotesi in cui il contratto di mutuo sia in corso di regolare ammortamento.

La richiesta di subentro nella titolarità del mutuo deve essere corredata della copia autentica della dichiarazione di successione.

Acquisita e verificata la documentazione indicata, il Dirigente dell'Ufficio territorialmente competente, con propria determinazione, disporrà la variazione nella titolarità del mutuo, dandone comunicazione alla Direzione Regionale competente per territorio, alla Direzione Centrale Sistemi Informativi ed alla scrivente Direzione Centrale.

Articolo 25 – *Sospensione*

La presente disposizione non innova rispetto al passato.

Tenuto conto che la congiuntura economica del Paese ha prodotto un impatto diretto sulle famiglie italiane, riducendo la capacità di accesso al credito e la sostenibilità del debito, nel dicembre 2009, l'Associazione Bancaria Italiana e le Associazioni dei consumatori hanno siglato un accordo per la sospensione del pagamento delle rate di mutuo per un periodo determinato, al verificarsi di eventi certi ed identificabili che possono ridurre la capacità di rimborso dei mutuatari.

Alcuni Uffici hanno chiesto di conoscere l'orientamento dell'INPDAP in merito al citato accordo.

A tal proposito si fa presente che l'INPDAP consente la sospensione dell'ammortamento dei mutui erogati agli iscritti, fin dal 2002, con l'entrata in vigore del regolamento per la concessione dei mutui ipotecari approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1609 del 20/2/2002.

L'art. 25 del regolamento approvato con delibera commissariale n. 166/2010 ricalca quanto già previsto dall'art. 14 del regolamento approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 459 del 19/4/2007, vigente fino al 30 giugno 2010, pertanto, è consentita la sospensione solo nelle seguenti ipotesi:

*“a) grave malattia del mutuatario (o del coniuge se titolare di reddito), che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
b) decesso del mutuatario”.*

A differenza dell'accordo tra l'ABI e le Associazioni dei consumatori, il regolamento INPDAP non prevede limiti temporali (dal 1° febbraio 2010 al 31/1/2011), né limiti reddituali (reddito imponibile annuo pari o inferiore a 40.000 euro), né limiti di importi (solo per mutui di importo non superiore a 150.000 euro) (vedi allegato all'Accordo: *Piano famiglie – Sospensione delle rate del mutuo – Documento tecnico – ABI dicembre 2009*).

Articolo 26 – *Residenza*

Si precisa che l'acquisizione della residenza può essere autocertificata ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Articolo 27 – *Estinzione del contratto di mutuo*

È consentita l'estinzione anticipata o parziale, senza alcuna penalità, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 7, comma 1, della L. 40/2007 e s.m.i.

Articolo 28 – *Vendita dell'immobile*

Tale disposizione prevede un elemento di novità rispetto al passato.

I vari regolamenti che si sono succeduti nel tempo hanno sempre stabilito, senza fornire altre precisazioni, che la vendita dell'immobile dovesse essere *“subordinata all'estinzione totale del mutuo”*, lasciando comprendere che l'estinzione stessa dovesse avvenire in un momento logico/temporale antecedente rispetto alla vendita.

Il nuovo regolamento, invece, al fine di agevolare i mutuatari che intendano estinguere il mutuo col ricavato della vendita, prevede (art. 28) che la vendita dell'immobile sia sì subordinata all'estinzione totale del mutuo, ma tale estinzione possa essere non solo preventiva ma anche *“contestuale”* alla vendita stessa.

Poiché, tuttavia, è necessario che l'operazione sia effettuata senza rischi per la garanzia dell'Istituto, il secondo comma stabilisce che in caso di estinzione contestuale, l'INPDAP, previa acquisizione dell'importo residuo del mutuo con assegno circolare non trasferibile, rilascia assenso alla cancellazione dell'ipoteca salvo buon fine.

Articolo 29 – *Dichiarazioni non veritiere*

Tale disposizione prevede, tra l'altro, che il contratto di mutuo sia risolto in qualunque momento qualora sia stato stipulato sulla base di dichiarazioni non veritiere.

Tenuto conto dell'introduzione del meccanismo della graduatoria, si consiglia di effettuare quanto prima i prescritti controlli sulle autocertificazioni.

Sono allo studio meccanismi che consentano a ciascun Ufficio Provinciale e Territoriale di effettuare controlli in tempo reale delle dichiarazioni presentate dagli iscritti sulla base di dati acquisibili direttamente da sistemi informatici di altre amministrazioni pubbliche, mediante cooperazione applicativa.

Articolo 30 – *Ricorsi e controversie*

Contro i provvedimenti adottati in applicazione del regolamento, gli iscritti possono presentare ricorso alla Direzione Regionale competente per territorio.

Articolo 31 – *Norma transitoria*

In base a tale norma, entro il 31/12/2010, i mutuatari che dall'anno 2000 hanno beneficiato di mutui a tasso variabile possono stipulare una modifica del contratto ed optare per il tasso fisso per le residue rate di ammortamento.

La presente disposizione non fissa espressamente un "*termine finale*", si ritiene, pertanto, che sia possibile accogliere la richiesta di tutti gli iscritti che abbiano stipulato un mutuo a tasso variabile dall'anno 2000 al 30 giugno 2010.

Quanto alle modalità, si richiama quanto fatto presente in commento all'art. 23.

Articolo 32 – *Entrata in vigore*

Come è noto, il regolamento per l'erogazione dei mutui è stato pubblicato sul sito *internet* dell'Istituto e sulla Gazzetta Ufficiale n. 85 del 13 aprile 2010.

Regolamento per l'erogazione dei prestiti (piccoli prestiti e prestiti pluriennali diretti)

Con l'entrata in vigore dei nuovi regolamenti, a decorrere dal primo luglio 2010 l'applicativo informatico per l'erogazione dei prestiti è stato adeguato alle nuove disposizioni regolamentari, pertanto, al fine di consentire la lavorazione delle domande di piccoli prestiti e di prestiti pluriennali pervenute entro il 30 giugno 2010 con le regole in vigore entro tale data (regolamento approvato con delibera C.d.A. 292/2006, come modificato con delibera C.d.A. 408/2006), si fa presente – sentita la Direzione Centrale Sistemi Informativi – che occorre utilizzare l'apposita funzione "*protocollazione pregresso*" dell'applicazione "*protocollo web*".

Valutazione documentazione

In tema di prestiti pluriennali, la circolare n. 13 del 17 giugno u.s. dispone che "*Nel caso in cui alla nuova domanda andasse allegato un documento già presentato a corredo della precedente domanda, il richiedente è esonerato dal ripresentarlo, potendo allegare una autocertificazione con la quale attesti che i requisiti certificati nella precedente domanda non hanno subito variazioni*".

La *ratio* della disposizione è chiaramente quella di agevolare gli iscritti che, pur avendo già presentato la domanda in vigenza del "vecchio" regolamento (allegando correttamente tutta la documentazione), a causa dell'esaurimento del *budget*, siano costretti a ri-presentarla.

Per inciso, si evidenzia che la stessa *ratio* è sottesa alla previsione di cui all'art. 13, comma 5, del regolamento per l'erogazione dei mutui approvato con delibera commissariale n. 166 del 10 marzo u.s., in base alla quale l'iscritto è esonerato dal riprodurre la documentazione

a corredo della domanda per la parte attestante requisiti e situazioni non modificatisi nel frattempo.

Stante l'eccezionalità della situazione, dovuta all'entrata in vigore del nuovo regolamento in un periodo che non coincide con la conclusione dell'esercizio finanziario, si ritiene che in via transitoria – per le domande di prestito pluriennale presentate in vigenza del precedente regolamento, rigettate per mancanza di *budget* e ripresentate in vigenza del nuovo regolamento – possa parzialmente derogarsi a quanto stabilito nell'art. 2, comma 2, del Regolamento per l'erogazione dei prestiti approvato con delibera commissariale n. 167 del 10 marzo u.s., in base al quale *“La presentazione della domanda deve avvenire entro un anno dall'evento e/o dalla relativa documentazione di spesa”*.

La circolare n. 13, d'altra parte, fa riferimento alla possibilità di allegare una *“autocertificazione”* con la quale l'iscritto richiedente attesti che non siano intervenute variazioni.

Naturalmente, sulla base di quanto disposto dall'art. 49, comma 1, del D.P.R. 445/2000, ciò non può valere per il certificato medico, il quale, pertanto, ai sensi dell'art. 15, ultimo comma, del D.P.R. 895/1950, *“cessa di essere valido qualora pervenga, con la relativa domanda, [...] dopo 45 giorni dalla data del suo rilascio”*.

Con successive note operative saranno fornite ulteriori istruzioni, anche sulla base delle problematiche che dovessero sorgere *medio tempore*.

IL DIRIGENTE GENERALE
Avv. Daniela BECCHINI
f.to

ALLEGATI:

- *fac-simile* nota sollecito versamento una rata di ammortamento;
- *fac-simile* nota sollecito versamento due rate di ammortamento;
- *fac-simile* comunicazione di risoluzione del contratto di mutuo.