

MUTUI IPOTECARI

Regolamento dei mutui

Avviso
a decorrere dalla rata con scadenza 30 giugno 2005 i tassi d'interesse (3,20% fisso - 2,90% variabile) previsti dal nuovo Regolamento in vigore dal 1/01/2005 saranno estesi a tutti i Mutui Ipotecari già in essere.

Cosa fornisce la prestazione

Mutui ipotecari per l'acquisto della prima casa di abitazione.
Mutui per estinzione mutuo contratto con Istituto Bancario per l'acquisto della prima casa.

Chi ha diritto alla prestazione

Il beneficio è riservato ai dipendenti pubblici iscritti in attività di servizio, a tempo indeterminato e con almeno 1 anno di anzianità utile a pensione (esclusi i servizi figurativi) e 1 anno effettivo di contribuzione alla Gestione Unitaria ed ai dirigenti con contratto a tempo determinato con pari requisiti. Ai fini della concessione e dell'erogazione del mutuo l'iscritto o i componenti il nucleo familiare non devono risultare proprietari di abitazione nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto di finanziamento ovvero in Comuni distanti meno di 50 Km. E' consentita la concessione del mutuo se il richiedente o uno dei componenti il nucleo familiare sia proprietario di altra casa, in misura inferiore o pari al 50% , non disponibile perché gravata da diritti reali (usufrutto , uso , diritto di abitazione) a favore di terzi.

E' consentita, altresì la concessione nei seguenti casi: a) all'iscritto la cui abitazione sia stata assegnata al coniuge in base a sentenza di separazione o di divorzio. b) all'iscritto che pur convivendo con genitori proprietari di immobile intenda acquistare una unità abitativa per il proprio nucleo familiare. c) all'iscritto, che pur avendo contratto mutuo per acquisto prima casa con un Istituto di credito, ed intenda estinguere quel mutuo contraendone uno con l'INPDAP. d) all'iscritto separato di fatto, che abbia attivato la procedura di separazione, il cui alloggio sia rimasto nella disponibilità del coniuge separato, e che abbia fissato la residenza in luogo diverso da quello dell'originario del

nucleo familiare.

Come si ottiene la prestazione

La domanda di mutuo ipotecario, compilata su apposito modulo disponibile presso le Sedi Provinciali dell'Istituto, dovrà essere presentata , completa di tutta la documentazione prevista dal Regolamento , all'Ufficio Provinciale INPDAP competente per territorio nell'ambito del quale si trova l'immobile. Il mutuo concedibile non può superare l'90% del valore dell'immobile. Qualora, da parte del mutuatario stesso, venga avanzata specifica richiesta, può essere concessa, in aggiunta all'importo del mutuo erogabile ed allo stesso tasso di interesse, una somma mutuabile pari alla spesa che deve essere sostenuta per la perizia tecnica, la polizza assicurativa, la tassa di iscrizione ipotecaria e di registrazione del contratto di mutuo. La somma dell'importo del mutuo erogabile, con quella degli oneri accessori eventualmente finanziati, non può superare il limite di 206.580,00 euro. Le due rate annue da pagare con le due semestralità non possono comunque superare un terzo del reddito del nucleo familiare, lordo annuo, dichiarato ai fini dell'IRPEF. Per ciascun nucleo familiare può essere finanziato l'acquisto o la ristrutturazione di un solo immobile anche cointestato.

Erogazione

La stipula degli atti deve avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data in cui è avvenuta l'accettazione della domanda. Tale termine è di 120 giorni per le case di nuova costruzione.

Durata della prestazione

I piani di ammortamento dei mutui sono previsti per periodi della durata di 10, 15, 20, 25 e 30 anni.

Aste pubbliche e giudiziarie

E' anche previsto il finanziamento per l'acquisto di una unita' abitativa tramite il sistema di asta pubblica o giudiziaria. In questo caso i termini per l'erogazione sono vincolati a quelli previsti dal Bando d'Asta.

Tasso e durata del mutuo

I tassi di interesse applicati, deliberati dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, sono stabiliti con riferimento alla durata dei mutui nelle seguenti misure:

mutui di durata pari a 10, 15, 20 e 25 anni

tasso di interesse fisso al 3,20% per l'intera durata del mutuo

mutui di durata pari a 10, 15, 20, 25 e 30 anni

tasso del 2,90% per i primi cinque anni e, con decorrenza dalla data di scadenza dell'undicesima rata, tasso variabile pari all' "Euribor a 6 mesi (tasso 360) più 120 punti base", rilevato il 30 giugno o il 31 dicembre del semestre precedente.

Tasso annuo effettivo globale TAEG/ISC:

Valori globali del I.S.C. per i mutui edilizi

Tasso annuo effettivo	Anni (durata)	I.S.C.
3,20% (fisso)	10	3,30 %
3,20% (fisso)	15	3,27 %
3,20% (fisso)	20	3,26 %
3,20% (fisso)	25	3,25 %
2,90% (misto)	10	3,00 %
2,90% (misto)	15	2,97 %
2,90% (misto)	20	2,96 %
2,90% (misto)	25	2,95 %
2,90% (misto)	30	2,94 %

Sono a carico del mutuatario le spese per:

la perizia tecnica o tecnico-estimativa;

l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado;

la polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile nei confronti dei terzi (minimo € 500.000,00) nonché dei rischi di incendio, fulmine e scoppi in genere,

con la previsione di liquidazione del danno a favore dell'Istituto limitatamente al residuo debito. Tale polizza stipulata con pagamento anticipato per la stessa durata (od almeno decennale con obbligo di rinnovo) del mutuo dovrà essere prodotta al momento della stipula del contratto di mutuo;

le spese notarili, ivi comprese quelle di registrazione e copia degli atti.

Dall'importo del mutuo erogato vanno, altresì, trattenute anticipatamente le spese di amministrazione nella misura dello 0,50% , oltre all'ammontare degli interessi di pre-ammortamento, calcolati al tasso di concessione del mutuo. Per i mutui erogati nel primo semestre dell'anno (1 gennaio-30 giugno) la 1° rata avrà scadenza 31 dicembre dello stesso anno. Per i mutui erogati nel secondo semestre dell'anno (1 luglio - 31 dicembre) la 1° rata avrà scadenza 30 giugno dell'anno successivo.

Rimborso della prestazione

Il rimborso avviene con rate semestrali costanti posticipate, con scadenza 30 giugno-31 dicembre. Il mancato pagamento di una o più rate di ammortamento comporta l'applicazione, con decorrenza dal primo giorno di scadenza di ciascuna rata, degli interessi semplici di mora nella misura del tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di due punti. Il mancato pagamento di due rate di ammortamento, maggiorato degli interessi di mora, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla scadenza dell'ultima rata non versata, comporta il diritto dell'Istituto alla risoluzione del contratto di mutuo con applicazione di una penale pari al 3% dell'importo finanziato.

Notizie utili

Nel contratto di mutuo è , tra l'altro, previsto:

la vendita è subordinata all'estinzione totale del mutuo contratto , eccetto i casi in cui esistano altri vincoli di legge;

obbligo di acquisire la residenza con il nucleo familiare entro 18 mesi dalla data del rogito;

il divieto di cedere in locazione o in comodato per un periodo di 5 anni dalla data di acquisizione l'alloggio di cui si tratta, pena la risoluzione del contratto di mutuo.

Estinzione anticipata

È possibile estinguere totalmente o parzialmente il mutuo con l'applicazione di una somma aggiuntiva pari all'1% della quota di debito da estinguere.

Risoluzione del contratto:

Il contratto di mutuo viene risolto in qualunque momento , con applicazione di una penale del 3% della somma concessa in mutuo, qualora sia stato stipulato sulla base di dichiarazioni non veritiere ed in caso di mancato rispetto del Regolamento e di quanto sottoscritto nella domanda di richiesta di mutuo.

Ricorsi

Gli iscritti, avverso gli atti emanati concernenti la concessione di mutui ipotecari edilizi, potranno presentare formale opposizione, entro i seguenti termini:

alla Direzione Provinciale territorialmente competente: il ricorso dovrà pervenire alla stessa entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della formale motivata comunicazione del provvedimento adottato dall'Istituto;

alla Direzione Compartimentale territorialmente competente: contro il motivato rigetto del ricorso da parte della Direzione Provinciale, l'ulteriore ricorso da parte dell'iscritto dovrà pervenire entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della formale comunicazione.

Gli eventuali ricorsi dovranno essere evasi dalla Direzione Provinciale entro 15 giorni lavorativi a decorrere dalla data di ricezione, mentre i ricorsi presentati alla Direzione Compartimentale dovranno essere evasi entro 30 giorni lavorativi. Per ogni eventuale controversia legale sarà competente il Foro della Provincia ove è stato concesso il mutuo ipotecario edilizio.