

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

Definizioni

ENPAM	Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli Odontoiatri,
Iscritti	tutti gli iscritti all'ENPAM,
Richiedente	è l'iscritto che richiede il mutuo ipotecario secondo il presente Regolamento,
Mutuatario	è il Richiedente cui è stato concesso il mutuo ipotecario secondo il presente Regolamento,
Nucleo Familiare	nucleo familiare dell'Iscritto o del Richiedente costituito dallo stesso Iscritto o Richiedente, dal coniuge o dal convivente e dai familiari a loro carico inseriti nello stato di famiglia per i quali sono percepiti gli assegni familiari,
Regolamento	è il presente "Regolamento per concessione dei mutui ipotecari agli Iscritti della Fondazione ENPAM" approvato dal consiglio di Amministrazione dell'ENPAM
Bando	"Bando per la concessione dei mutui ipotecari agli Iscritti alla Fondazione ENPAM" riferito ad un anno specifico, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'ENPAM,
Procedura recupero mancati pagamenti	"Procedura per il recupero dei crediti ipotecari in sofferenza" così come approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'ENPAM.

TITOLO I

CONDIZIONI E LIMITI PER LA CONCESSIONE DEL MUTUO

ARTICOLO 1

La Fondazione ENPAM concede ai propri iscritti, con almeno due anni consecutivi di anzianità minima d'iscrizione ed effettiva contribuzione e in regola con gli adempimenti statutari in materia di iscrizione e contribuzione, mutui ipotecari per l'acquisto della propria prima abitazione o del proprio unico studio professionale e, secondo le decisioni del Consiglio di Amministrazione della Fondazione, per la ristrutturazione delle suddette unità immobiliari o per la sostituzione di un mutuo ipotecario già esistente

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

gravante sull'immobile destinato a prima casa o a proprio unico studio professionale.

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione delibera annualmente, nei tempi utili alla stesura del bilancio di previsione, quanto segue a valere per l'anno successivo alla stessa delibera:

- lo stanziamento annuo nel bilancio di previsione delle somme complessive da destinarsi all'erogazione di mutui ipotecari a favore degli iscritti;
- il tasso di interesse annuo dei mutui ipotecari definito con riferimento al tasso di sconto della Banca Centrale Europea;
- eventuali sottocategorie di iscritti, con specifici requisiti, cui riservare parte delle somme complessivamente stanziate a particolari condizioni;
- la possibilità di concedere i mutui ipotecari di cui al presente Regolamento anche per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, trasformazione o ristrutturazione dell'alloggio di proprietà dell'iscritto o del coniuge non separato, utilizzato o da utilizzare quale prima abitazione del proprio nucleo familiare o del proprio unico studio professionale;
- la possibilità di concedere i mutui ipotecari di cui al presente Regolamento anche per la sostituzione di mutuo ipotecario esistente contratto in precedenza dall'iscritto e/o dal coniuge non separato comproprietario e gravante sull'alloggio per uso di prima casa di proprietà del richiedente e/o del coniuge non separato o sull'immobile destinato a unico studio professionale dell'iscritto; in caso di sostituzione, l'importo del mutuo ENPAM è stabilito, nei limiti di cui all'Art. 4 del presente Regolamento, sulla base del debito residuo ed è comprensivo delle eventuali spese notarili, fiscali ed amministrative.

Gli iscritti potranno beneficiare del mutuo erogato dalla Fondazione in assoluto una sola volta, indifferentemente se trattasi di propria abitazione o studio professionale.

I mutui possono essere finalizzati anche all'acquisto, all'assegnazione da società cooperative, all'ampliamento, alla costruzione in proprio o in comproprietà su terreno di proprietà, di un alloggio da utilizzare quale prima abitazione del proprio nucleo familiare o del proprio unico studio professionale e alle altre finalità deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Fondazione ENPAM.

Gli immobili oggetti di mutuo ENPAM devono essere siti in Italia; quelli abitativi devono essere qualificati come abitazioni non di lusso ai sensi del DM 2 agosto 1969 n. 1072 e successive modificazioni e integrazioni ed essere ubicati nel Comune dove l'iscritto risiede o svolge la propria principale attività lavorativa. All'atto di erogazione del mutuo, gli immobili destinati ad uso studio professionale devono essere catastalmente individuati con la categoria A/10 o altra categoria consentita dalla legislazione vigente ed essere ubicati nel Comune dove l'iscritto svolge la propria principale attività lavorativa.

Qualora l'immobile destinato a prima abitazione o a proprio unico studio professionale oggetto della compravendita provenga da donazione, il mutuo ipotecario di cui al presente regolamento non potrà essere concesso.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

La concessione dei mutui di cui sopra può avvenire anche successivamente all'effettuazione della spesa da finanziare, purché la relativa domanda sia presentata entro dodici mesi dalla stipula del rogito notarile.

I mutui per l'acquisto della propria prima abitazione non possono essere concessi qualora il richiedente o il coniuge ovvero uno dei familiari a loro carico – e per i quali il richiedente percepisce gli assegni familiari-:

1. risulti proprietario, nel Comune in cui risiede o in quello della sede di lavoro, di altro alloggio diverso dal bene oggetto di mutuo;
2. abbia ottenuto l'assegnazione o la locazione con patto di futura vendita e riscatto di altro alloggio, nel Comune di residenza o in quello della sede di lavoro.

I mutui per l'acquisto del proprio studio professionale non possono essere concessi qualora il richiedente o il coniuge ovvero uno dei familiari a loro carico -e per i quali il richiedente percepisce gli assegni familiari- risulti proprietario, nel Comune dove l'iscritto svolge la propria principale attività lavorativa, di altro immobile diverso dal bene oggetto di mutuo comunque adibito a studio professionale dell'iscritto richiedente.

Le spese accessorie correlate alla concessione dei mutui (costi di istruttoria e dei professionisti, certificazioni, premi di assicurazioni, imposte ecc.) saranno a carico del mutuatario.

Gli atti relativi ai contratti dei mutui saranno stipulati presso la sede della Fondazione a Roma; eccezionalmente l'Ente si riserva di valutare la richiesta dei mutuatari di stipulare presso la sede degli ordini professionali provinciali di appartenenza.

ARTICOLO 2

In deroga al divieto previsto dall'art. 1, il mutuo può essere concesso qualora:

1. il richiedente o uno dei componenti il nucleo familiare sia proprietario di altra unità immobiliare e la stessa non sia disponibile perché gravata da diritti reali, quali usufrutto, uso e abitazione, a favore dei soli familiari fino al secondo grado di parentela;
2. il richiedente ed i componenti del nucleo familiare siano, globalmente, proprietari di altra unità immobiliare nel comune ove acquistare l'alloggio o lo studio professionale oggetto di mutuo in misura inferiore al 50%;
3. l'abitazione del richiedente sia stata assegnata al coniuge in base a sentenza definitiva di separazione ovvero scioglimento, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; il richiedente deve, inoltre, documentare di aver acquisito una nuova residenza da almeno un anno rispetto alla data della domanda.

ARTICOLO 3

Nel caso di domande per l'acquisto di uno stesso appartamento o di uno stesso studio professionale presentate congiuntamente o separatamente da due o più iscritti, questi potranno accedere a due o più

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

distinti mutui la cui entità sarà proporzionata alla quota di proprietà del bene così come determinata dai richiedenti al momento della stipula; l'importo totale somma dei mutui non potrà comunque superare il limite massimo concedibile di cui all'art. 4.

**TITOLO II
IMPORTO EROGABILE - AMMORTAMENTO**

ARTICOLO 4

L'importo massimo complessivo del/dei mutuo/i comunque erogabile/i all'iscritto è contenuto entro il limite dell'80% del valore dell'immobile da acquistare o costruire o del costo dell'ampliamento, accertati tramite perizia giurata di professionista abilitato condivisa dall'Ente, e non può, comunque, superare l'importo massimo di € 300.000,00 = (trecentomila).

Per l'acquisto di immobili di proprietà della Fondazione Enpam, l'importo del mutuo è altresì contenuto entro il limite massimo dell'80% del prezzo effettivo della compravendita.

In caso di mutui ipotecari erogati per la sola esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, trasformazione o ristrutturazione dell'immobile di proprietà dell'iscritto e/o del coniuge non separato, utilizzato o da utilizzare quale prima abitazione o quale studio professionale, l'importo massimo del mutuo è limitato a € 150.000,00= (centocinquantamila).

Nel caso di mutui ipotecari erogati per la sostituzione di mutui ipotecari esistenti, l'importo concedibile necessario per l'estinzione del mutuo precedentemente acceso, sarà contenuto entro il limite dell'80% del valore corrente dell'immobile oggetto del finanziamento e comunque non potrà essere superiore ad € 300.000,00 comprensivo delle eventuali spese notarili, fiscali ed amministrative da sostenere.

La durata massima del mutuo è determinata in anni trenta (pari a 360 rate mensili). Possono essere concessi mutui per un numero di annualità tali da non superare, al momento della richiesta, sommando tale numero con l'età anagrafica del soggetto richiedente, il valore 80.

Solo per la concessione di mutui richiesti per l'acquisto o per la sostituzione di mutui accesi per l'acquisto di immobili di proprietà della Fondazione Enpam, il limite di 80 anni viene innalzato a 90.

ARTICOLO 5

Il mutuo è ammortizzabile in rate mensili uguali posticipate, comprensive degli interessi, di importo non superiore alla metà del reddito netto mensile del Nucleo Familiare del richiedente calcolato come media dalla dichiarazione dei redditi degli ultimi tre anni o come specificato nel Bando.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

ARTICOLO 6

Il pagamento delle rate di ammortamento del mutuo ha inizio dal primo mese successivo a quello di erogazione ed avverrà con cadenza mensile entro l'ultimo giorno del mese di scadenza mediante addebito diretto.

A tal proposito il mutuatario, con l'accettazione del mutuo richiesto, si obbliga in via preventiva e salvo diverse istruzioni della Fondazione, ad autorizzare l'addebito diretto delle rate del mutuo attraverso il modello telematico ENPAM SDD, autorizzando al contempo l'addebito diretto anche dei contributi dovuti al Fondo di Previdenza Generale "Quota A" e "Quota B"; le autorizzazioni in parola non potranno essere revocate per tutta la durata del mutuo; eventuali variazioni nei dati bancari dovranno essere comunicati all'ENPAM mediante il medesimo modello SDD.

L'ENPAM si riserva di modificare in ogni momento il sistema di pagamento a proprio insindacabile giudizio senza che il mutuatario possa opporre eccezione alcuna.

Dal giorno di effettiva erogazione del mutuo e fino al termine del mese precedente a quello di inizio del pagamento delle rate di ammortamento, decorrono gli interessi nella misura del tasso di cui all'art. 1. Il pagamento degli interessi di preammortamento verrà effettuato unitamente a quello della prima rata di ammortamento.

Il mancato pagamento di una o più rate di ammortamento comporta l'applicazione degli interessi di mora nella misura del tasso di riferimento determinato dalla Banca Centrale Europea in vigore alla data di effettiva estinzione delle rate medesime maggiorato di 6 (sei) punti, con decorrenza dal primo giorno di scadenza di ciascuna rata, salvo i limiti inderogabili posti dalla legge in tema di usura.

Il mancato pagamento di sei rate d'ammortamento, anche non consecutive, comporterà la l'avvio del procedimento esecutivo per il recupero del credito in capitale, interessi e spese come previsto nella "Procedura per il recupero dei crediti ipotecari in sofferenza" approvata dalla Fondazione.

Il procedimento esecutivo per il recupero dei crediti ipotecari in sofferenza potrà anche essere affidato, secondo le vigenti procedure di legge, dalla Fondazione a società specializzata terza che opererà secondo automatismi previsti in procedura senza alcun coinvolgimento dell'ENPAM cui verrà riservata la possibilità di interrompere l'esecuzione solo nei casi previsti.

In deroga a quanto sopra previsto, è consentito, dietro richiesta del mutuatario o dei familiari e a insindacabile giudizio della Fondazione, la sospensione dell'ammortamento nei seguenti casi:

1. grave malattia del mutuatario, per un periodo continuativo non superiore a un anno, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
2. per un periodo non superiore ad un anno dal decesso del mutuatario.

In tali ipotesi, la durata del contratto di mutuo verrà prolungata per un periodo pari al tempo di sospensione.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

Gli interessi maturati sulle quote di capitale, relative alle mensilità non pagate, sono calcolati al tasso applicato al momento della stipula del contratto e addebitati, a partire dalla prima rata successiva alla sospensione, ripartendoli per tante mensilità quante sono state quelle non corrisposte.

Il mutuatario ha facoltà di rimborsare in qualunque momento, totalmente o parzialmente, il debito residuo del mutuo; in caso di rimborso parziale, tenuto conto dell'indicazione dello stesso, si modifica il piano di ammortamento mediante riduzione della durata del mutuo o mediante riduzione della rata di ammortamento.

Il mutuatario può altresì estinguere il proprio mutuo anche a mezzo di surrogazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

In caso di vendita dell'immobile è possibile chiedere l'autorizzazione alla Fondazione per il trasferimento di ipoteca, a garanzia del mutuo concesso, su altro immobile con le stesse caratteristiche e che offra le medesime garanzie, ma è vietato l'accollo del mutuo erogato dalla Fondazione da parte di terzi all'atto della compravendita.

TITOLO III

DOMANDA DI MUTUO – DOCUMENTAZIONE - EROGAZIONE

ARTICOLO 7

La domanda di mutuo deve essere redatta e trasmessa alla Fondazione solo ed esclusivamente, pena la nullità della domanda stessa, secondo le indicazioni contenute nel Bando pubblicato dalla Fondazione a seguito della delibera di cui al secondo capoverso dell'art. 1.

La domanda deve essere redatta e trasmessa utilizzando la modulistica indicata dall'Ente ed è presa in considerazione solo se corredata dei seguenti documenti:

- stato di famiglia;

- dichiarazione dei redditi (730/UNICO) e, in assenza, certificazione rilasciata dal sostituto d'imposta o ente pensionistico (CUD), attestanti il reddito lordo annuo degli ultimi tre anni dell'intero Nucleo Familiare;

Ad essi andrà aggiunta un'autocertificazione utilizzando la procedura informatizzata attivabile dal sito web della Fondazione Enpam che contenga le seguenti informazioni:

- dati anagrafici del richiedente il mutuo (nel caso si voglia intestare pro-indiviso l'immobile sarà necessario indicare anche i dati anagrafici di quest'ultimo) e precisamente: (i) nome e cognome, (ii) luogo e data di nascita, (iii) stato civile con le eventuali convenzioni stipulate dai coniugi, (iv) residenza, (v) luogo di svolgimento l'attività lavorativa principale del richiedente;
- dati dell'immobile (indirizzo, dati catastali, valore commerciale dell'immobile) per il quale l'iscritto

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

richiede il mutuo ipotecario, scopo del mutuo, importo del mutuo per acquisto e/o importo mutuo per ristrutturazione o importo del mutuo di sostituzione;

□ dichiarazione attestante:

- la conoscenza e l'integrale accettazione, senza riserva alcuna, delle norme riportate nel Regolamento e nel Bando,
- la conoscenza e l'integrale accettazione, senza riserva alcuna, della Procedura per il recupero mancati pagamenti,
- che né il richiedente, né il coniuge, né alcuno de familiari a carico non incorrano nella cause ostative di cui all'art. 2 del presente Regolamento
- la veridicità dei dati dichiarati,
- la conoscenza che, nel caso di concessione del mutuo, potranno essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite;
- il proprio consenso al trattamento dei dati personali, ivi compresi quelli sensibili;

ARTICOLO 8

La domanda di mutuo deve essere altresì corredata, oltre che della documentazione prevista nell'articolo precedente, anche di quella indicata nei commi successivi del presente articolo a seconda della categoria di riferimento; la Fondazione si riserva comunque la verifica dei dati e, in caso di dichiarazioni mendaci, segnalazione alla autorità di pubblica sicurezza e rifiuto del mutuo.

*mutuo per l'acquisto di abitazione già costruita
di proprietà della Fondazione Enpam:*

la domanda di mutuo per l'acquisto dell'abitazione deve essere corredata dalla proposta di vendita, non essendo necessaria altra documentazione essendo la stessa già nella disponibilità e conoscenza della Fondazione.

*mutuo per l'acquisto di abitazione o studio professionale già costruiti
non di proprietà della Fondazione Enpam:*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze da acquistare;
- 3) copia dell'ultimo atto di trasferimento dell'unità immobiliare.

Subito dopo l'accettazione della domanda di mutuo da parte dell'Ente e comunque prima dell'erogazione dello stesso dovrà essere presentata alla Fondazione Enpam la:

- 4) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

- descrizione generale dell'immobile,
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, consistente nella conformità dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ai titoli edilizi di cui l'immobile è stato oggetto, ovvero:
 - *per immobili edificati ante 1939*: impianto catastale del 1939, ovvero modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana e modello di accertamento e classamento eseguito dai servizi tecnici erariali e planimetrie allegate,
 - *per immobili edificati post 1939*: licenza edilizia e/o concessione edilizia e/o permesso a costruire,
 - eventuali titoli edilizi successivi rilasciati a seguito di modifiche realizzate sull'immobile post prima edificazione,
 - legittimità catastale,
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici lorde dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso;
- 5) certificazione energetica.

La mancata presentazione della perizia e della certificazione energetica entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta delibera di concessione del mutuo comporterà la revoca dello stesso.

*mutuo per l'acquisto di abitazione o studio professionale di
nuova costruzione da acquistare da società:*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze da acquistare;
- 3) dichiarazione sottoscritta dal costruttore o dal progettista attestante il rispetto del progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e della normativa urbanistica vigente nel Comune;

Subito dopo l'accettazione della domanda di mutuo da parte dell'Ente e comunque prima dell'erogazione dello stesso dovrà essere presentata alla Fondazione Enpam:

- 4) copia autentica del progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e copia autentica del relativo permesso a costruire o altro titolo autorizzativo;
- 5) copia dell'ultimo atto di trasferimento dell'unità immobiliare o del terreno sul quale esso insiste;
- 6) certificato di fine lavori o documento equipollente;
- 7) certificazione energetica;
- 8) certificato di agibilità od in mancanza copia della ricevuta di presentazione della domanda del certificato di agibilità con relativa perizia giurata che costituisce parte integrante della domanda stessa.
- 9)

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

*mutuo per l'acquisto di abitazione o di studio professionale di
nuova costruzione da acquistare da società cooperativa:*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze da acquistare;
- 3) copia dell'atto di assegnazione definitiva dell'unità immobiliare ovvero, in mancanza, dichiarazione del legale rappresentante della cooperativa attestante che il richiedente è socio assegnatario definitivo dell'unità immobiliare facente parte dell'immobile sociale con la indicazione dell'ubicazione urbana dell'immobile e dell'ammontare degli oneri per spese riferibili all'alloggio o allo studio professionale del socio richiedente, corredata delle regolari quietanze dei pagamenti effettuati dal socio stesso;
- 4) dichiarazione sottoscritta dal costruttore o dal progettista attestante il rispetto del progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e della normativa urbanistica vigente nel Comune;

Subito dopo l'accettazione della domanda di mutuo da parte dell'Ente e comunque prima dell'erogazione dello stesso dovrà essere presentata alla Fondazione Enpam la:

- 5) copia autentica del progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e copia autentica del relativo permesso a costruire o altro titolo autorizzativo;
- 6) certificato di fine lavori o documento equipollente;
- 7) certificazione energetica;
- 8) certificato di agibilità od in mancanza copia della ricevuta di presentazione della domanda del certificato di agibilità con relativa perizia giurata che costituisce parte integrante della domanda stessa.
- 9) copia atto costitutivo/statuto della cooperativa.

*mutuo per costruzione in proprio o
per l'ampliamento di abitazione o di studio professionale*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) copia dell'atto di acquisto dell'area sulla quale sarà realizzato l'immobile o, nel caso in cui si tratti di ampliamento, copia della documentazione attestante la proprietà da parte del richiedente;
- 3) preventivo analitico degli oneri da sostenere per la costruzione o per l'ampliamento;
- 4) eventuali fatture delle spese già sostenute e certificazione dell'inizio dei lavori rilasciata dal Comune;
- 5) copia autentica del progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e copia autentica del relativo permesso a costruire o altro titolo autorizzativo.
- 6) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile,

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

- dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, consistente nella conformità dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ai titoli edilizi di cui l'immobile è stato oggetto, ovvero:
 - *per immobili edificati ante 1939*: impianto catastale del 1939, ovvero modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana e modello di accertamento e classamento eseguito dai servizi tecnici erariali e planimetrie allegate,
 - *per immobili edificati post 1939*: licenza edilizia e/o concessione edilizia e/o permesso a costruire,
- eventuali titoli edilizi successivi rilasciati a seguito di modifiche realizzate sull'immobile post prima edificazione,
- legittimità catastale,
- stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici lorde dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso;

*mutuo per acquisto di abitazione o studio professionale proveniente dal
patrimonio immobiliare di Enti diversi dalla Fondazione Enpam:*

- 1) proposta di vendita dell'Ente e ove prevista dal regolamento dell'Ente venditore, la richiesta di anticipo con ricevuta di pagamento;
- 2) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 3) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze da acquistare;
- 4) copia dell'ultimo atto di trasferimento dell'immobile;

Subito dopo l'accettazione della domanda di mutuo da parte dell'Ente e comunque prima dell'erogazione dello stesso dovrà essere presentata alla Fondazione Enpam la:

- 5) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile,
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, consistente nella conformità dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ai titoli edilizi di cui l'immobile è stato oggetto, ovvero:
 - *per immobili edificati ante 1939*: impianto catastale del 1939, ovvero modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana e modello di accertamento e classamento eseguito dai servizi tecnici erariali e planimetrie allegate,
 - *per immobili edificati post 1939*: licenza edilizia e/o concessione edilizia e/o permesso a costruire,
 - eventuali titoli edilizi successivi rilasciati a seguito di modifiche realizzate sull'immobile post prima edificazione,
 - legittimità catastale,
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici lorde dei singoli ambienti e la loro

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

specifica destinazione d'uso;

6) certificazione energetica.

La mancata presentazione della perizia e della certificazione energetica entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta delibera di concessione del mutuo comporterà la revoca dello stesso.

*mutuo per lavori di manutenzione, adattamento,
trasformazione o ristrutturazione di abitazione o studio professionale:*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze;
- 3) titolo di proprietà;
- 4) preventivo di spesa analitico e descrizione dei lavori da eseguire;
- 5) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile,
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, consistente nella conformità dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ai titoli edilizi di cui l'immobile è stato oggetto, ovvero:
 - *per immobili edificati ante 1939*: impianto catastale del 1939, ovvero modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana e modello di accertamento e classamento eseguito dai servizi tecnici erariali e planimetrie allegate,
 - *per immobili edificati post 1939*: licenza edilizia e/o concessione edilizia e/o permesso a costruire,
 - eventuali titoli edilizi successivi rilasciati a seguito di modifiche realizzate sull'immobile post prima edificazione,
 - legittimità catastale,
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici lorde dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso;

Nel caso di immobili acquistati dalla Fondazione Enpam, per i primi tre anni a partire dalla data del rogito di acquisto dalla Fondazione, la documentazione prevista al soprastante punto 5) non deve essere presentata.

sostituzione di mutuo non erogato dall'Enpam già contratto:

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze;
- 3) titolo di proprietà;
- 4) atto di finanziamento del precedente mutuo contratto completo di perizia sull'immobile;

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

- 5) attestazione rilasciata dal mutuante relativa al residuo debito da estinguere e alle spese accessorie;
Subito dopo l'accettazione della domanda di mutuo da parte dell'Ente e comunque prima dell'erogazione dello stesso dovrà essere presentata alla Fondazione Enpam la:
- 6) perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
- descrizione generale dell'immobile,
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile, consistente nella conformità dello stato dei luoghi e delle destinazioni d'uso ai titoli edilizi di cui l'immobile è stato oggetto, ovvero:
 - *per immobili edificati ante 1939*: impianto catastale del 1939, ovvero modello di accertamento della proprietà immobiliare urbana e modello di accertamento e classamento eseguito dai servizi tecnici erariali e planimetrie allegate,
 - *per immobili edificati post 1939*: licenza edilizia e/o concessione edilizia e/o permesso a costruire,
 - eventuali titoli edilizi successivi rilasciati a seguito di modifiche realizzate sull'immobile post prima edificazione,
 - legittimità catastale,
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici lorde dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso;

In tutte le fattispecie sopra elencate, successivamente all'avvenuta delibera di concessione del mutuo e prima dell'erogazione, l'iscritto dovrà presentare la relazione notarile, redatta su modulo predisposto dall'Ente, da cui risulti la provenienza, la proprietà e la libertà da vincoli, pesi ed ipoteche dell'immobile offerto in garanzia.

Nel caso di mutuo concesso per l'estinzione di mutuo precedentemente acceso, l'ipoteca di primo grado può essere iscritta successivamente alla stipula del contratto di mutuo ed all'erogazione del finanziamento, a condizione che nell'atto notarile siano espressamente previsti:

- ▷ il consenso del precedente mutuante alla cancellazione dell'ipoteca e delle altre eventuali iscrizioni pregiudizievoli in suo favore;
- ▷ l'impegno del notaio rogante ad espletare ogni formalità necessaria all'iscrizione ipotecaria in favore dell'Ente.

Trascorso il termine di 90 giorni, l'iscritto che non abbia adempiuto alla produzione dei documenti richiesti, salvi dimostrati impedimenti dovuti a forza maggiore, che non comportino comunque una proroga superiore a trenta giorni, viene considerato rinunciatario.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

ARTICOLO 9

Le domande di concessione di mutuo devono essere corredate della intera documentazione relativa e sono presentate, secondo quanto previsto nel Bando, all'ufficio mutui dell'Enpam che le esamina.

L'ufficio verificherà la rispondenza delle domande:

- alle norme di cui al presente Regolamento,
- a quanto stabilito nel Bando approvato dal Consiglio di Amministrazione con il quale è determinato l'importo della disponibilità finanziaria, le condizioni dell'erogazione del mutuo e i requisiti degli iscritti necessari per accedere ai mutui per l'anno solare cui il bando si riferisce.

Nel caso di carenza di disponibilità finanziaria rispetto alle domande, i mutui verranno erogati secondo le indicazioni contenute nel Bando.

Esaurita la disponibilità finanziaria dell'anno non potranno essere accettate ulteriori domande di mutuo.

ARTICOLO 10

Qualora il richiedente, successivamente alla presentazione della domanda avvenuta secondo le prescrizioni riportate nel Bando, cambi la finalizzazione del mutuo o l'unità immobiliare da acquistare, la domanda sarà considerata come di nuova formulazione e pertanto come tale sarà trattata alla luce di quanto disposto dal Bando, anche riferito ai termini di scadenza per la presentazione delle domande; viceversa modesti e non rilevanti variazioni dei dati presentati non modificheranno in maniera sostanziale la stessa.

In caso di rinuncia espressa intervenuta entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta delibera di concessione del mutuo, le somme non utilizzate sono destinate, fino al loro esaurimento, a favore di iscritti che, per carenza di disponibilità finanziaria, non hanno potuto ottenere il mutuo richiesto.

ARTICOLO 11

Tutte le condizioni richieste per la concessione del mutuo devono persistere alla data di erogazione dello stesso e tale situazione deve essere confermata dall'interessato con dichiarazione di responsabilità.

L'erogazione degli importi concessi è subordinata all'assunzione degli obblighi previsti all'art. 15 e, comunque, all'ultimazione dell'immobile ed all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado stabilita in garanzia.

ARTICOLO 12

L'erogazione della somma mutuata per la costruzione della prima abitazione o dell'unico studio professionale su area di proprietà del richiedente o per l'ampliamento della prima abitazione o dell'unico studio professionale già di proprietà, avviene a lavori ultimati oppure in più somministrazioni ciascuna di importo proporzionale allo stato di avanzamento dei lavori. In questo ultimo caso, tuttavia, si procede alla erogazione delle singole somministrazioni dopo che la parte mutuataria dimostri di aver investito nell'area

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

e nei lavori di costruzione le somme occorrenti per assicurare l'integrale esecuzione delle opere e dei lavori progettati mediante l'apporto costituito dalle somministrazioni medesime.

L'ultimazione dei lavori di cui sopra non potrà aver luogo oltre tre anni dalla data del contratto di mutuo; la data di inizio dell'ammortamento viene fissata in relazione all'entità della costruzione da eseguire e comunque, come limite massimo, allo scadere del terzo anno dalla stipula del contratto di mutuo. In tal caso, nel periodo anteriore all'inizio dell'ammortamento, su ciascuna somministrazione vengono calcolati gli interessi, al tasso di cui all'art. 1 del presente Regolamento, per il periodo intercorrente tra la somministrazione medesima e la data di inizio dell'ammortamento.

Qualora i lavori per la realizzazione dell'abitazione o dello studio professionale dovessero perdurare oltre un anno dalla data del contratto di mutuo, alla data in cui si verifica detta circostanza il Mutuatario corrisponderà all'ENPAM, in una unica soluzione, i soli interessi, calcolati al tasso di cui all'art. 1 del presente Regolamento, su tutte le somme incassate dallo stesso Mutuatario in ragione del contratto di mutuo, dalla data di stipula dello stesso e nei successivi 365 giorni.

Successivamente a quanto sopra e fino alla data di presentazione dell'attestazione di fine lavori da cui decoreranno le rate di ammortamento e di interesse del mutuo, il Mutuatario seguirà a corrispondere all'ENPAM, con cadenza mensile, i soli interessi, come sopra calcolati, sulle somme a qualsiasi titolo erogate.

Comunque, un importo pari almeno al 20% della somma mutuata verrà erogato ad ultimazione dei lavori, dopo presentazione di una perizia tecnica asseverata corredata dalla certificazione energetica e dopo una verifica da parte di un tecnico dell'Ente della rispondenza dei lavori effettuati al progetto ed alle norme in vigore.

Qualora l'importo complessivo dei lavori superi le somme concesse in mutuo, il richiedente può presentare per la parte residua una domanda integrativa di concessione che potrà essere presa in considerazione nei limiti ed alle condizioni di cui alla presente normativa per una sola volta.

In ogni caso l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado stabilita in garanzia dovrà avvenire in unica soluzione prima dell'erogazione della prima somma erogata a qualsiasi titolo.

Per i mutui ipotecari concessi per lavori di manutenzione, adattamento, trasformazione o ristrutturazione (con esclusione dell'ampliamento) della propria prima abitazione o del proprio unico studio professionale, vale quanto segue.

Qualora i lavori di manutenzione, adattamento, trasformazione o ristrutturazione dell'immobile non comportino l'aggiornamento dell'abitabilità dello stesso, l'erogazione della somma mutuata avverrà in una unica soluzione all'atto della stipula dell'atto di mutuo.

In tal caso la data di inizio dell'ammortamento sarà coincidente con l'erogazione del mutuo in parola.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

Qualora, viceversa, i lavori di manutenzione, adattamento, trasformazione o ristrutturazione della propria prima abitazione o dello studio professionale comportino l'aggiornamento dell'abitabilità dell'immobile, l'erogazione della somma mutuata avverrà in due tempi:

- il 70% della somma mutuata sarà erogata alla data del contratto di mutuo;

- il restante 30% sarà erogato alla data di presentazione del nuovo certificato di abitabilità dell'immobile che recepisce i lavori finanziati con il mutuo.

In tal caso (ovvero qualora i lavori in argomento comportino l'aggiornamento della abitabilità) si precisa che i lavori non potranno essere ultimati oltre due anni dalla data di stipula dell'atto di mutuo, decorsi i quali avrà comunque inizio l'ammortamento.

Se detti lavori perdurano oltre un anno dalla data del contratto, alla data in cui si verifica tale circostanza, il mutuatario corrisponderà all'ENPAM, in una unica soluzione, i soli interessi, calcolati al tasso di cui all'Art.1 del presente Regolamento, sulla somma incassata alla data di stipula del contratto di mutuo. Successivamente a quanto sopra -e fino alla data di presentazione del nuovo certificato di abitabilità dell'immobile da cui decorreranno le rate di ammortamento e di interesse del mutuo- il Mutuatario seguirà a corrispondere all'ENPAM, con cadenza mensile, i soli interessi, come sopra calcolati, sulle somme erogate.

In tutti i casi, l'iscrizione dell'ipoteca avverrà, in un'unica soluzione, prima della erogazione della prima somma corrisposta.

ARTICOLO 13

Qualora l'iscritto che abbia ottenuto la concessione del mutuo non stipuli il relativo contratto nei sei mesi successivi alla delibera, viene considerato a tutti gli effetti rinunciario.

Nei casi di mutuo concesso per la costruzione in proprio e/o per l'ampliamento di alloggi o studio professionale, 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, quando gli stessi si prolunghino per un periodo superiore ai 18 mesi dalla data dell'ultimo acconto erogato ai sensi dell'art. 12.

Ove la costruzione e/o l'ampliamento siano realizzati in difformità al progetto approvato, il mutuo viene revocato.

E' comunque fatta salva la facoltà, su domanda dell'interessato, di conferma o di proroga del finanziamento da parte del Consiglio di Amministrazione a proprio insindacabile giudizio.

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

**TITOLO IV
LIMITI E GARANZIE DEL CONTRATTO DI MUTUO**

ARTICOLO 14

Nel contratto di mutuo deve, fra l'altro, essere previsto:

- a) l'obbligo del mutuatario di lasciare libero, all'atto della disponibilità dell'alloggio acquistato o costruito, l'appartamento e/o lo studio professionale eventualmente occupato in stabili di proprietà dell'ENPAM;
- b) il divieto di alienazione totale o parziale dell'immobile ipotecato prima che siano trascorsi almeno 5 anni dal momento della disponibilità dell'alloggio oggetto di ipoteca salvo preventiva estinzione del mutuo;
- c) il divieto di locazione dell'immobile di cui trattasi per almeno 5 anni;
- d) l'obbligo del mutuatario di effettuare puntualmente il pagamento di ogni e qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo; di mantenere gli immobili stessi in buono stato e di fare quindi tutte le riparazioni e le altre opere occorrenti per la loro conservazione; di non fare e di non tollerare che altri facciano alcuna cosa che possa menomare o modificare la consistenza e la destinazione dell'immobile ipotecato; di non alterare la condizione giuridica dell'immobile mutuato;
- e) l'obbligo del mutuatario di rilasciare l'immobile libero e sgombro da persone e da cose in caso di esecuzione forzata;
- f) l'obbligo del mutuatario di stabilire la residenza nel territorio del Comune dove è situata l'abitazione da acquistare e di adibirla a propria abitazione entro diciotto mesi dall'acquisto; qualora l'immobile da acquistare - destinato a prima casa oppure a studio professionale- sia ubicato nel Comune dove il mutuatario svolge la propria attività principale si dovrà fornire all'ENPAM evidenza della circostanza.

L'inosservanza delle presenti clausole, salvo il caso di espressa autorizzazione in deroga, comporta la risoluzione di diritto del contratto di mutuo.

ARTICOLO 15

Il mutuo è garantito:

- a) da ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di finanziamento o, nel caso di costruzione diretta da parte dell'iscritto, sull'area interessata alla costruzione. L'ipoteca, il cui ammontare dovrà essere pari all'importo del mutuo aumentato del 50%, deve essere concessa anche dal comproprietario non mutuatario. Allo scadere del ventennio, l'ipoteca verrà rinnovata con spese a carico del mutuatario;
- b) da assicurazione per la durata del mutuo contro i danni del fuoco, del fulmine e degli scoppi in genere dell'immobile costituito in garanzia ipotecaria, con polizza che copra l'intero valore dell'immobile e da vincolare a favore dell'ENPAM fino a copertura del valore del mutuo; non è accettata a tal fine l'eventuale polizza globale fabbricati comunque stipulata;
- c) da una copertura assicurativa TCM (Temporanea

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI MUTUI IPOTECARI
AGLI ISCRITTI DELLA FONDAZIONE ENPAM**

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019
e modificato con delibera n° 49/2021 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 aprile 2021)

Caso Morte) che preveda, in caso di morte del mutuatario, la corresponsione da parte della compagnia assicuratrice dell'importo del debito residuo alla Fondazione ENPAM.

ARTICOLO 16

Nei casi in cui il mutuo sia stato ottenuto sulla base di dichiarazioni non veritiere e/o omissive, salva ogni ulteriore responsabilità dell'iscritto, il relativo contratto viene risolto, in qualunque momento, con l'applicazione di una penale costituita da un importo base fisso pari al 15% della somma concessa in mutuo e da una addizionale pari al tasso di interesse del mutuo calcolato su tale importo per ogni anno, fino ad un massimo di 10, o frazione di un anno non inferiore a sei mesi, compreso tra la data di erogazione del mutuo e quella di notificazione dell'avvenuta risoluzione del relativo contratto.

**TITOLO V
RINEGOZIAZIONE**

ARTICOLO 17

Qualora il Consiglio di Amministrazione dovesse consentire la rinegoziazione del mutuo in caso di eventi tali da richiedere, in corso di ammortamento, la modifica del mutuo relativamente al capitale residuo, gli iscritti dovranno presentare apposita domanda.

La rinegoziazione sarà consentita ai mutuatari in regola con tutti gli obblighi contrattuali e verrà deliberata dal Consiglio di Amministrazione con cadenza non inferiore a cinque anni.

ARTICOLO 18

La presente normativa entra in vigore dalla data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ENPAM.