



**Fondo di Previdenza
per i Dirigenti di Aziende Commerciali
e di Spedizione e Trasporto
“Mario Negri”**

Iscritto all’Albo tenuto dalla Covip con il n.1460

**Regolamento
per l’erogazione di
mutui ipotecari**

Aggiornato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 ottobre 2024



Indice

Art. 1 - Oggetto del Regolamento	3
Art. 2 - Destinatari e requisiti	3
Art. 3 - Importo erogabile	4
Art. 4 - Durata, erogazione del mutuo e tassi di interesse	4
Art. 5 - Contributo per oneri di amministrazione e spese	5
Art. 6 – Presentazione della domanda	5
Art. 7 – Perizia estimativa	5
Art. 8 - Garanzia ipotecaria	6
Art. 9 - Polizza assicurativa	6
Art. 10 - Vendita e locazione dell'immobile	7
Art. 11 - Successione nella titolarità del mutuo	7
Art. 12 - Mancato pagamento delle rate	7
Art. 13 - Revoca concessione mutuo	8
Art. 14 - Dichiarazioni non veritiere e/o omissive	8
Art. 15 - Entrata in vigore	8



Art. 1 **(Oggetto del Regolamento)**

Il Fondo di Previdenza "Mario Negri", di seguito anche *il Fondo*, concede ai propri iscritti mutui ipotecari per l'acquisto di immobili ubicati esclusivamente nel territorio italiano da destinare ad abitazione del richiedente.

L'acquisto deve avere per oggetto la piena proprietà, non potendo essere limitato al solo usufrutto o alla nuda proprietà.

Qualora l'immobile provenga da donazione o da successione, il mutuo ipotecario può essere concesso esclusivamente nel caso in cui la richiesta serva per l'acquisto della quota ereditaria di un coerede al fine di ottenere la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile.

Il mutuo può essere concesso anche in caso di acquisto mediante asta immobiliare giudiziaria a condizione che sia stato già emesso il decreto di trasferimento della proprietà.

Il mutuo può essere concesso non più di due volte e l'importo complessivo dei due mutui non può superare il finanziamento massimo stabilito tempo per tempo dal Consiglio di Amministrazione del Fondo.

Il secondo mutuo per un immobile diverso da quello relativo al mutuo già erogato può essere concesso anche in pendenza dell'ammortamento precedente.

Non è prevista la possibilità di erogare un secondo mutuo per lo stesso immobile, anche in caso di estinzione del mutuo precedente.

Nel caso di acquisto di "prima casa", ai fini dell'applicazione nella misura agevolata dell'imposta sostitutiva sull'importo mutuato, il richiedente ed il coniuge sono tenuti a dichiarare con atto notorio o dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 28/12/2000 n. 445, di non essere proprietari di altri immobili capaci, per ubicazione o per superficie e numero di ambienti, di soddisfare le proprie esigenze di abitazione e comunque, che ricorrono le condizioni di cui alla nota II- bis dell'art. n.1, Tariffa – Parte prima annessa al DPR n. 131 del 26.04.1986, così detta "prima casa", tra cui non essere proprietari nel comune di residenza e/o su tutto il territorio nazionale di immobili acquistati con le agevolazioni "prima casa".

Il mutuatario e l'eventuale comproprietario quale terzo datore di ipoteca devono, inoltre, dichiarare sotto la propria responsabilità di non essere imprenditori.

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

Art. 2 **(Destinatari e requisiti)**

Possano accedere alla prestazione:

- i dirigenti iscritti in attività di servizio presso aziende tenute alla contribuzione al Fondo Mario Negri quando risultino versati in loro favore almeno due anni di contributi al momento della presentazione della domanda;



- i dirigenti che godono di pensione diretta liquidata dal Fondo, sotto forma di rendita, anche parziale in misura non inferiore al 50%;
- i dirigenti iscritti che effettuano versamenti in prosecuzione volontaria;
- i dirigenti cessati dal servizio presso aziende di cui sopra in data anteriore di non oltre 12 mesi rispetto alla presentazione della domanda e comunque risultanti ancora iscritti al Fondo.

Gli iscritti in attività di servizio devono, all'atto della domanda, essere titolari di contratto di lavoro a tempo indeterminato.

Art. 3 (Importo erogabile)

L'importo massimo complessivo del mutuo erogabile all'iscritto è contenuto entro il limite dell'80% del valore di perizia dell'immobile da acquistare accertato tramite perizia giurata di professionista abilitato e, in ogni caso, non può superare l'importo massimo di € 200.000,00 (duecentomila).

In ogni caso, il valore dell'ipoteca da iscrivere, determinata ai sensi del successivo articolo 8, non può superare il valore delle unità immobiliare da ipotecare accertato mediante perizia giurata, né il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto di compravendita.

Il limite massimo di erogazione si applica anche qualora la richiesta sia presentata in modo congiunto dai coniugi entrambi iscritti al Fondo.

Nel caso in cui i coniugi siano in regime di comunione legale dei beni, il coniuge interviene nel contratto di mutuo come parte terza datrice di ipoteca a garanzia del credito.

L'importo complessivo annuale delle due rate di mutuo da concedere, complessive di interessi, non può in alcun caso eccedere il 30% del reddito netto annuo del richiedente.

Art. 4 (Durata, erogazione del mutuo e tassi di interesse)

La durata massima del piano di ammortamento del mutuo è determinata in anni venti salvo durata minore richiesta dal mutuatario.

In ogni caso, qualunque sia il periodo di rimborso prescelto, l'ultima rata del mutuo dovrà essere pagata entro e non oltre il compimento dell'80° anno di età dell'iscritto; ne consegue che, ad esempio, se l'iscritto alla data di presentazione della domanda abbia già compiuto 65, usufruirà di un periodo di rimborso massimo di 15 anni.

Il rimborso avviene mediante rate semestrali posticipate costituite da quote di capitale costanti oltre agli interessi sul debito residuo, conteggiati applicando il tasso di interesse indicato nell'allegato 1, da pagarsi alla scadenza del 1° gennaio e del 1° luglio di ciascun anno.

Il mutuatario ha facoltà di rimborsare in qualunque momento il debito residuo del mutuo. In caso di estinzione anticipata, sia totale che parziale, il mutuatario non dovrà pagare alcuna penale; 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.

È vietato l'accollo del mutuo concesso dal Fondo da parte di terzi.

L'importo mutuato sarà corrisposto successivamente al perfezionamento del contratto di mutuo e dopo l'accertamento dell'avvenuta iscrizione ipotecaria di 1° grado di cui all'articolo 8.

Per il periodo compreso fra la data di erogazione e l'inizio dell'ammortamento decorrono gli interessi semplici di preammortamento nella misura e alle condizioni stabilite dal Consiglio di Amministrazione del Fondo come da allegati 1 e 2 che costituiscono parte integrante del presente Regolamento.

Art. 5

(Contributo per oneri di amministrazione e spese)

Sono a carico del richiedente tutte le spese correlate alla concessione del mutuo quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese per la perizia giurata, per l'iscrizione ipotecaria, le spese notarili, le spese di registrazione e copia degli atti, nonché il costo della polizza assicurativa di cui all'art. 9.

È inoltre previsto un contributo per oneri di amministrazione nella misura dello 0,50% dell'importo mutuato, nel limite di € 250,00 che, in caso di esito positivo dell'istruttoria e successivamente alla stipula del contratto di mutuo, sarà portato in deduzione dall'ammontare complessivo della prima rata.

Art. 6

(Presentazione della domanda)

La domanda di concessione del mutuo deve essere trasmessa mediante posta elettronica all'indirizzo mutui@fondonegri.it oppure mediante raccomandata A/R da indirizzarsi alla sede del Fondo Mario Negri sita in Roma, via Palestro n° 32.

Alla ricezione della domanda, l'ufficio competente effettuerà un primo esame preliminare inerente ai requisiti di cui all'articolo 2 e, qualora presenti, trasmetterà il documento "*Domanda di concessione del mutuo immobiliare*" con l'indicazione di tutti i documenti necessari per l'istruzione della pratica. Il richiedente dovrà trasmettere la documentazione richiesta entro 180 giorni dalla presentazione della domanda pena l'annullamento della stessa.

Art. 7

(Perizia estimativa)

La concessione del mutuo è subordinata alla presentazione di una perizia estimativa 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 ai titoli edilizi rilasciati;
- dichiarazione della conformità catastale dell'immobile;
- stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici nette dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso.

Art. 8 **(Garanzia ipotecaria)**

A garanzia della restituzione del capitale mutuato, degli accessori e di ogni altra obbligazione risultante dal contratto di mutuo, il mutuatario e l'eventuale terzo datore d'ipoteca concedono al Fondo ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile oggetto di finanziamento.

Il valore dell'ipoteca da iscrivere è pari all'importo del mutuo concesso maggiorato del 30%.

Qualora il bene oggetto del mutuo fosse gravato da precedente ipoteca occorrerà che, a cura e spese del richiedente, detta ipoteca venga cancellata o postergata a favore del Fondo. In tali casi, ai fini del perfezionamento della procedura di concessione del mutuo, potrà esser accettata la certificazione notarile attestante l'avvenuta autentica o ricezione dell'atto di consenso alla cancellazione o postergazione della formalità ipotecaria preesistente, con l'indicazione della data e del numero di repertorio; ovvero comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di estinzione del mutuo in essere e conseguente relativa cancellazione ipotecaria.

L'iscritto è obbligato a provvedere, altresì, a proprie spese, alla rinnovazione a favore del Fondo della iscrizione ipotecaria qualora, alla scadenza della stessa, il mutuo non fosse totalmente estinto o residuassero ragioni di credito in favore del Fondo stesso. Il mancato adempimento di tale obbligo determina la risoluzione del contratto.

Art. 9 **(Polizza assicurativa)**

Ai fini della concessione del mutuo il mutuatario ha l'obbligo di assicurare l'immobile costituito in garanzia ipotecaria a copertura dei rischi di incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppi in genere e rischi complementari, eventi naturali, socio-politici e terremoti, con società di assicurazione di primaria importanza.

La polizza dovrà essere vincolata al favore del Fondo e prevedere la liquidazione del danno a favore dello stesso limitatamente al residuo debito, a prima richiesta e senza eccezioni. La polizza assicurativa decorre dalla data di perfezionamento del contratto di mutuo e perdura per tutta la durata del mutuo stesso, pena il mancato accoglimento della domanda.

Il mutuatario ha l'obbligo di trasmettere al Fondo copia del contratto di assicurazione a copertura dei rischi di cui al comma 1, entro il 30° giorno dalla data della stipula.

Il valore dell'immobile da dichiarare ai fini della copertura assicurativa è quello indicato nella perizia estimativa di cui all'art. 7.

Il valore della copertura assicurativa dell'unità immobiliare deve essere pari a quello dell'iscrizione ipotecaria sull'immobile indicato nell'art. 8.



Nel caso di variazione in aumento della durata del piano di ammortamento, il mutuatario ha l'obbligo di provvedere all'estensione della precedente polizza o alla sua sostituzione con altra avente una durata non inferiore a quella prevista dal nuovo piano di ammortamento, pena la risoluzione del contratto di mutuo.

Art. 10

(Vendita e locazione dell'immobile)

La cessione parziale o totale dell'immobile oggetto del mutuo dà luogo alla risoluzione del contratto di mutuo ove non si effettui, previo consenso del Fondo, in favore di altro soggetto in possesso dei requisiti di cui al presente Regolamento.

La vendita, totale o parziale, dell'unità immobiliare oggetto del finanziamento è subordinata all'estinzione totale del mutuo, preventiva o contestuale alla vendita stessa. In caso di estinzione totale del mutuo contestuale alla vendita dell'immobile, il Fondo, previa acquisizione dell'importo residuo del mutuo, rilascia assenso alla cancellazione dell'ipoteca salvo buon fine. Qualora l'acquirente preferisca effettuare il pagamento mediante bonifico bancario, quest'ultimo dovrà avere valuta antecedente di almeno un giorno rispetto alla data del rogito.

L'unità immobiliare oggetto del finanziamento non può essere concessa in locazione a terzi.

È ammesso il comodato a favore del coniuge, del convivente more uxorio e dei figli del mutuatario.

Art. 11

(Successione nella titolarità del mutuo)

In caso di decesso del mutuatario durante il periodo di ammortamento è consentita la successione nella titolarità del mutuo al coniuge o unito civilmente superstite. In difetto del coniuge o dell'unito civilmente, è consentita la successione ai figli, se componenti il nucleo familiare. Ove minori, essi possono ottenere il subentro nella successione della titolarità del mutuo, sotto la tutela della persona designata dal Giudice Tutelare.

Qualora l'immobile sia ereditato da soggetti diversi da quelli di cui al paragrafo precedente, l'ammortamento è interrotto e gli eredi dell'immobile dovranno provvedere all'estinzione totale del finanziamento.

Art. 12

(Mancato pagamento delle rate)

In caso di mancato pagamento di una rata di ammortamento, trascorsi 30 giorni dalla scadenza, sarà trasmessa una lettera di sollecito. Dopo ulteriori trenta giorni, sarà trasmessa una seconda lettera di sollecito. Trascorsi ulteriori trenta giorni, verranno calcolati gli interessi di mora per il ritardato pagamento e la pratica sarà trasmessa all'ufficio legale del Fondo per l'avvio delle



pratiche volte al recupero delle somme dovute. Le spese per il recupero delle somme dovute saranno a carico del mutuatario.

Gli interessi di mora applicati sulle somme dovute e non pagate saranno pari al tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di cinque punti percentuali.

Qualora il ritardo non sia superiore a 15 giorni, non si fa luogo ad applicazione di interessi di mora.

Art. 13
(Revoca concessione mutuo)

Trascorsi 120 giorni dalla comunicazione agli interessati della concessione senza che il mutuo sia stato perfezionato per cause imputabili alla parte richiedente, la concessione del mutuo stesso si intende revocata.

Art. 14
(Dichiarazioni non veritiere e/o omissive)

In caso di dichiarazioni non veritiere e/o omissive, salva ogni ulteriore responsabilità anche di natura penale dell'iscritto, il contratto viene risolto, in qualunque momento, con l'applicazione di una penale pari al 5% della somma concessa in mutuo.

Sono a carico del mutuatario anche le spese per la risoluzione del contratto, per il recupero delle somme dovute e per l'eventuale rinnovo della polizza assicurativa obbligatoria e dell'ipoteca sull'immobile dopo l'avvenuta risoluzione.

Art. 15
(Entrata in vigore)

Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2025 e trova applicazione nei confronti delle domande di concessione di mutuo presentate a decorrere dalla predetta data.

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento provvederà il Consiglio di Amministrazione con proprie delibere.

Condizioni, spese ed oneri inerenti all'erogazione di mutui ipotecari

Condizioni

- **interesse annuo:**
tasso variabile pari al Tasso Euribor 6 mesi 360 gg. maggiorato dello 0,20% (vedi allegato n. 2); la maggiorazione dello 0,20% rappresenta il tasso minimo di interesse (floor); l'eventuale Euribor negativo non viene considerato.
- **periodo di ammortamento massimo:** 20 anni, con il limite di cui all'art. 4; il rimborso è in rate semestrali posticipate costituite da quote di capitale costanti oltre agli interessi sul debito residuo;
- **interesse annuo di mora:** tasso legale in vigore al momento della inadempienza aumentato di n. 5,00 punti percentuali, **nei limiti previsti dalla legge 108/96;**
- **finanziamento massimo:** € **200.000,00** (duecentomila);
- **iscrizione ipotecaria:** pari alla somma mutuata maggiorata del 30%;
- **Interessi semplici di preammortamento:** dal giorno dell'erogazione dell'importo mutuato fino al giorno antecedente l'inizio del periodo di ammortamento e, quindi, fino al 30 giugno o al 31 dicembre immediatamente successivi. (v. allegato 2)

Le domande dovranno essere corredate della documentazione richiesta dal Fondo.

Spese ed Oneri

1. Spese ed onorari relativi al **giudizio di stima sommaria**.
(da pagare direttamente al perito, a cura del richiedente)
2. Contributo per oneri di amministrazione nella misura dello 0,50% dell'importo mutuato, nel limite di € **250,00**, da versare al Fondo unitamente alla documentazione richiesta che, in caso di esito positivo dell'istruttoria e successivamente alla stipula del contratto di mutuo, sarà portato in deduzione dall'ammontare complessivo della prima rata.
3. Premio per la **copertura assicurativa** dell'unità immobiliare di cui all'art. 9 del Regolamento per il valore almeno pari a quello dell'iscrizione ipotecaria sull'immobile.
(da pagare direttamente all'istituto assicuratore)
4. **Imposta sostitutiva** (art. 2 del D.L. 3.8.1994 n. 220, convertito dalla Legge n. 257/2004):
 - **0,25%** sull'importo mutuato, nel caso di acquisto "prima casa";
 - **2%** sull'importo mutuato, per altri casi (acquisto di abitazione non di "prima casa").
(da pagare direttamente al Fondo a cura del richiedente, in sede di stipula)
5. Spese ed onorari notarili.
(da pagare direttamente al notaio a cura del richiedente, in sede di stipula)
6. Altre eventuali spese e tributi connessi all'erogazione.

Erogazione del mutuo

L'importo mutuato sarà corrisposto successivamente al perfezionamento del contratto di mutuo, dopo l'accertamento dell'avvenuta iscrizione ipotecaria di 1° grado (art. 8 del Regolamento).

TASSO DI INTERESSE PER I MUTUI IPOTECARI

CRITERI E CONDIZIONI FISSATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Tasso variabile

Il tasso d'interesse da applicare sul debito iniziale e successivamente su quello residuo dopo il pagamento di ciascuna rata, sarà determinato, aggiungendo una componente fissa pari allo **0,20%** al tasso variabile, arrotondato allo 0,005 più vicino, che risulterà dal parametro di seguito indicato:

Tasso Euribor (Tasso interbancario) sei mesi 360 gg, rilevato:

- il primo giorno lavorativo del mese di gennaio precedente, per la scadenza del primo luglio;
- il primo giorno lavorativo del mese di luglio precedente, per la scadenza del primo gennaio.

L'eventuale Tasso Euribor negativo non viene considerato. In tal caso la componente fissa dello 0,20% costituisce il tasso di interesse minimo (floor) applicabile.

La rilevazione dell'Euribor è effettuata dai dati pubblicati dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o da altro quotidiano finanziario equipollente.

Il Tasso del mutuo, per il periodo dell'operazione risulterà pertanto regolato a tasso variabile, in misura corrispondente a quella derivante dalle componenti sopra indicate e varierà in funzione dell'andamento del parametro adottato, sempreché di segno positivo.

Interessi di preammortamento

Il tasso degli interessi di preammortamento dovuti per la frazione semestrale, che dovranno essere corrisposti il giorno 1 (uno) luglio od il giorno 1 (uno) gennaio immediatamente successivi alla erogazione del mutuo, viene determinato, con gli stessi criteri sopra indicati per le rate di mutuo, facendo riferimento al tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi 360 (trecentosessanta) giorni rilevato per il giorno della erogazione del mutuo, maggiorato dello 0,20%.