

CHIARIMENTI DELL'INPS SULLA RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI IPOTECARI

Con messaggio **hermes n. 1674** del 20 aprile u.s., **l'INPS ha fornito ulteriori chiarimenti di ordine tecnico-amministrativo in merito alla gestione delle domande di rinegoiazione dei mutui ipotecari INPS.**

I destinatari dei predetti mutui ipotecari sono i dipendenti pubblici e statali in attività di **servizio** con contratto di lavoro a tempo indeterminato e anzianità di iscrizione alla "Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali" non inferiore a 1 anno (eventualmente comprensiva anche dei periodi di lavoro a tempo determinato) **e i pensionati pubblici e statali iscritti anche loro alla Gestione unitaria.**

Il mutuo può essere richiesto dagli aventi diritto solamente per le seguenti **finalità**:

- **acquisto prima casa, assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento su terreno di proprietà, di un alloggio non considerato abitazione di lusso e destinato a residenza dell'iscritto e del suo nucleo familiare, il che evidenzia come non sia in nessun modo possibile richiedere questa tipologia di mutui per l'acquisto della seconda casa;**
- **lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione dell'unico alloggio di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e del coniuge non iscritto in comproprietà, che sia prima casa e non sia classificato come alloggio di lusso.**
- **acquisto o costruzione in proprio di un box auto (garage) o di un posto auto da utilizzare come pertinenza dell'alloggio di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e del coniuge non iscritto in comproprietà, sempre a patto che si tratti di prima casa, non considerata abitazione di lusso;**
- **finanziamento delle spese di iscrizione a corsi universitari, corsi post laurea, master, Conservatori di musica, Accademie belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti, con frequenza in Italia o all'estero da parte dell'iscritto o di un componente del nucleo familiare (figlio, per es.).**

I requisiti e le modalità per la concessione dei mutui ipotecari INPS sono contenuti nel "Regolamento" approvato con determinazione n. 101 del 1.08.2018 a firma dell'allora Presidente T. Boeri e SMI.

Nel caso di domande eccedenti il 90% delle disponibilità finanziarie annuali, si procederà alla formazione di una graduatoria sulla base dei criteri previsti dallo stesso "Regolamento".

Detto Regolamento, all'art. 20 comma 5, prevede la possibilità per il titolare del mutuo iscritto alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, di richiedere la rinegoziazione del tasso d'interesse.

Per accedere alla rinegoziazione, per la quale non è più previsto il ricorso al Notaio, l'interessato deve innanzitutto risultare in regola con tutti i versamenti, compreso quello della rata immediatamente precedente al momento della presentazione della domanda, e poi presentare **domanda esclusivamente in modalità telematica**, tramite il servizio on line dedicato, **nelle seguenti finestre temporali**:

- dal 10 gennaio al 28 febbraio, con accettazione entro il 31 marzo;
- dal 1° aprile al 31 maggio, con accettazione entro il 30 giugno;
- dal 10 luglio al 31 agosto, con accettazione entro il 30 settembre;
- dal 1° ottobre al 30 novembre, con accettazione entro il 31 dicembre.

Ebbene, a fronte di questo sistema di regole per la concessione dei mutui ipotecari, con il messaggio **hermes n. 1674** del 20 aprile u.s., allegato al presente Notiziario, l'INPS ha fornito alcuni importanti chiarimenti.

Con l'occasione, è utile altresì ricordare che, a seguito dell'**emergenza Coronavirus**, l'INPS ha modificato il "Regolamento" introducendo la possibilità di **richiedere la sospensione delle rate di mutuo**.

A cura della Federazione FLP





INPS.HERMES.20/04/2020.0001674

Mittente

Sede: 0045/ CREDITO, WELFARE E STRUTTURE SOCIALI
Comunicazione numero: 001674 del 20/04/2020 12.54.17

Classificazione:

Tipo messaggio: Standard
Visibilità Messaggio: Strutture INPS
Area/Dirigente: Direzione[Vittimberga Valeria]
Invia in posta personale a tutti gli utenti INPS: No
Esportato da:

Comunicazione:

Oggetto: Mutui ipotecari erogati agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. Riapertura finestre temporali per la presentazione della domanda di rinegoziazione ex art. 20, comma 5, del vigente Regolamento dei mutui ipotecari approvato con determinazione del Presidente dell'Inps n. 101/2018 e successive modifiche di cui alle determinazioni dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione dell'Inps (ex D.I. 14/03/2019) n. 11/2020 e 47/2020 - Chiarimenti

Corpo del messaggio:

Si fa seguito al messaggio hermes n. 1445 del 1° aprile 2020 con il quale è stata comunicato la riapertura delle finestre temporali per la presentazione della domanda di rinegoziazione ex art. 20, comma 5, del vigente Regolamento dei mutui ipotecari approvato con determinazione del Presidente dell'Inps n. 101/2018 e successive modifiche di cui alle determinazioni dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione dell'Inps (ex D.I. 14/03/2019) n. 11/2020 e 47/2020, per fornire agli operatori delle Sedi/Poli regionali addetti al Credito i seguenti ulteriori chiarimenti di ordine tecnico-amministrativo in merito alla gestione delle predette domande di rinegoziazione.

- la domanda di rinegoziazione ai sensi dell'articolo 20, comma 5, del vigente Regolamento dei mutui ipotecari – approvato con determinazione del Presidente dell'Inps n. 101/2018 , così come modificato dalla Determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione dell'INPS n. 11 del 29 gennaio 2020 potrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica nelle finestre temporali di seguito riportate:

dal 10 gennaio al 28 febbraio con firma dell'atto di rinegoziazione entro il 31 marzo;

dal 1 aprile al 31 maggio con firma dell'atto di rinegoziazione entro il 30 giugno;

dal 10 luglio al 31 agosto con firma dell'atto di rinegoziazione entro il 30 settembre;

dal 1 ottobre al 30 novembre con firma dell'atto di rinegoziazione entro il 31 dicembre;

- possono presentare una domanda di rinegoziazione del mutuo al tasso d'interesse vigente al momento della presentazione della domanda in questione, del citato Regolamento solo i titolari di un contratto di mutuo o di surroga con ammortamento semestrale o trimestrale con applicazione di un tasso di interesse diverso da quelli approvati con la Determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione dell'INPS n. 12 del 29 gennaio 2020;
- i tassi di interesse che trovano applicazione sono quelli approvati con Determinazione n. 12 del 29 gennaio 2020 e che sono pubblicati nel sito internet www.inps.it, nella pagina dedicata alla prestazione in parola;
- ai fini dell'accoglimento della domanda di rinegoziazione in questione, la parte mutuataria deve risultare in regola con tutti i versamenti, compreso quello della rata semestrale o trimestrale immediatamente precedente al momento della presentazione della domanda. Al riguardo, nel caso di mutui a tasso fisso con ammortamento trimestrale che hanno già attivo il mandato di addebito automatico della rata si precisa che per il mutuatario, il cui intento risulta momentaneamente bloccato in quanto non acquisito il pagamento della rata, sarà possibile completare la procedura *on line* soltanto dopo l'acquisizione da parte della Banca Popolare di Sondrio dei flussi elettronici di incasso delle rate pagate e quindi **solo dopo il 20 aprile 2020, 20 luglio 2020 e 20 ottobre 2020 e 20 gennaio 2021**. Per informazioni il richiedente potrà rivolgersi alla Sede INPS/Polo regionale credito territorialmente competente;
- non saranno prese in considerazione le domande presentate da mutuatari non in regola con i versamenti;
- per i contratti di mutuo/surroga a tasso fisso ai quali trova già applicazione il tasso di interesse determinato con il metodo c.d. LTV (rinegoziazione ai sensi della determinazione del Presidente dell'Istituto n. 89/2017), rimane confermata la percentuale di intervento LTV applicata al momento della domanda di rinegoziazione. Per i mutui/surroghe in questione è prevista solo la modifica del tasso corrispondente alla citata percentuale di intervento LTV secondo la tabella dei tassi fissi approvati con Determinazione n. 12/2020;
- per i contratti di mutuo e surroga che non hanno mai rinegoziato ai sensi della Determinazione Presidenziale n.89/2017, la percentuale di intervento LTV sarà così determinata:

- nel caso di tasso fisso secondo la percentuale di intervento LTV = [(residuo debito calcolato al 1 luglio o al 1 gennaio)/Val.Perizia] come da prospetto (Determinazione n. 12 del 2020);

- nel caso di tasso variabile un tasso pari all'Euribor a 3 mesi, calcolato su 365 giorni, maggiorato di 200 punti base, rilevato al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre o, in caso di coincidenza dei suddetti termini con giornata festiva, al primo giorno non festivo successivo utile alla rilevazione in parola, ed applicato sul debito residuo a tale data, come da determinazione presidenziale n. 157 del 12 dicembre 2018 (Determinazione n. 12 del 2020);

- la rinegoziazione in questione non prevede il passaggio da tasso fisso a tasso variabile e viceversa;
- la durata del mutuo rimane quella contrattualmente prevista al momento della presentazione della domanda di rinegoziazione in questione;
- la modalità di pagamento della rata è trimestrale con addebito diretto SDD (Sepa Direct Debit), nel caso di mutui o surroghe a tasso fisso. Al riguardo si precisa che **il mandato di addebito SDD in questione deve risultare già attivo entro e non oltre il 15 del mese in cui è previsto il termine di scadenza della rata** (15 marzo, 15 giugno, 15 settembre e 15 dicembre). Nel caso in cui a tale data non risultasse attivato il mandato in questione la domanda non potrà essere definita e pertanto è da considerarsi decaduta. In considerazione del fatto che la attivazione di un RID richiede qualche giorno per essere comunicata all'INPS, **il richiedente dovrà effettuare la registrazione presso la propria banca o istituto finanziario entro il giorno 10 del mese in cui è prevista la scadenza della rata**. Nel caso di mutui o surroghe a tasso variabile rimane confermato il MAV o il pagamento tramite Pago PA come sistema di pagamento delle rate;
- ad eccezione dell'applicazione della rateizzazione trimestrale e delle relative modalità di pagamento nonché di quanto previsto all'art. 22, commi 3 e 4, del vigente Regolamento in tema di morosità, restano confermate tutte le disposizioni regolamentari previste all'atto dell'erogazione del mutuo;
- in caso di mutuo a tasso fisso il mutuatario ha l'obbligo, entro il quinto giorno lavorativo precedente la data fissata per l'accettazione dell'atto di rinegoziazione, di attivare il mandato SDD per autorizzare l'Inps a prelevare le somme necessarie a pagare le rate trimestrali del mutuo o della surroga, direttamente dal proprio conto corrente bancario o postale. La mancata attivazione del mandato SDD nei termini sopra comunicati comporterà l'annullamento della domanda presentata;
- la rinegoziazione in argomento non comporta oneri a carico del mutuatario;
- nel caso in cui non sia possibile l'accettazione delle domande di rinegoziazione entro il 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre o il 31 dicembre, è previsto che la domanda presentata sia da considerarsi decaduta con effetto immediato per il mutuatario. Da ciò ne deriva che il mutuatario rimarrà obbligato come da contratto vigente, ivi compreso l'obbligo al pagamento del MAV relativo alla rata semestrale in scadenza il 30 giugno o il 31 dicembre o della rata trimestrale in scadenza il 31 marzo o il 30 giugno o il 30 settembre o il 31 dicembre;
- in caso di annullamento della domanda di rinegoziazione è prevista la possibilità di presentare una nuova domanda. La domanda di rinegoziazione potrà essere presentata con apposita domanda *on line* per via telematica attraverso il portale INPS;

- solo in caso di situazione contabile in regola con i pagamenti, sarà cura dell'Istituto comunicare il valore del nuovo tasso determinato ai sensi della Determinazione n. 12 del 29/01/2020, nel caso di mutui o surroghe a tasso fisso la data entro cui attivare il mandato SDD presso la banca o ufficio postale dove il richiedente mutuatario ha intestato il conto corrente per consentire il pagamento delle rate, la data e la Sede Inps in cui potrà procedere alla firma dell'atto di rinegoziazione sottoscritto dal Direttore della predetta Sede o del Polo regionale credito competente;
- l'atto di rinegoziazione, a pena di decadenza, va accettato dal mutuatario entro la data comunicata dalla Sede o dal Polo regionale credito competente;
- l'atto di Rinegoziazione predisposto dalla Sede Provinciale/Sede Polo regionale credito/filiale metropolitana competente, firmato dal Direttore di quest'ultima, a breve potrà essere sottoscritto dal mutuatario/i per via telematica tramite accesso all'area riservata. Questa possibilità sarà resa pubblica con messaggio Hermes. Nell'immediato e fino a quando le predette istruzioni operative non saranno comunicate, l'accettazione della proposta dell'atto di negoziazione del mutuo o surroga potrà essere sottoscritta presso gli uffici dell'INPS. Sarà cura della Sede o del Polo regionale credito competente che ha predisposto l'atto di rinegoziazione comunicare al mutuatario la Sede Inps dove recarsi per firmare l'atto di rinegoziazione ex art. 20, comma 5. Nel caso in cui non sia possibile prevedere l'accesso fisico presso i locali dell'Inps l'accettazione potrà avvenire attraverso uno scambio di documentazione firmata e documenti di identità tra il direttore della Sede INPS e il mutuatario, da realizzarsi tramite PEC, che rappresenta appunto uno strumento residuale in attesa di definire quanto sopra descritto;
- nel caso di mancata presentazione della domanda di rinegoziazione ai sensi dell'articolo 20, comma 5, del Regolamento sopra citato, o di mancata accettazione dell'atto di rinegoziazione proposto e sottoscritto dal Direttore della Sede o del Polo regionale competente, continuerà a trovare applicazione il tasso vigente al momento della presentazione della domanda di rinegoziazione in parola, in quanto la mancata presentazione on line della domanda o la mancata accettazione della proposta di rinegoziazione in questione è da intendersi quale manifestazione di volontà di non adesione al nuovo tasso rinegoziato;
- nel caso in cui, per un mutuo per il quale è in corso una rinegoziazione, il mutuatario ne richieda la sospensione, quest'ultima sarà accettata e protocollata ma non sarà lavorata dall'operatore di Sede prima della definizione della domanda di rinegoziazione.

Il Direttore centrale Credito, Welfare e Strutture sociali
Dr.ssa Valeria Vittimberga

Il Direttore centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione
Dr. Vincenzo Caridi