

**ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE**

Direzione regionale Lombardia

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI DA CONSULTARE  
MEDIANTE TRATTATIVA DIRETTA SUL MERCATO ELETTRONICO DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE (MEPA), PER L'AFFIDAMENTO DIRETTO, EX ART. 1, COMMA 2 LETT. A) DELLA  
LEGGE 11.09.2020 N. 120, DI INCARICHI PER LA REDAZIONE DI PERIZIE DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**Lotto 1 - perizie relative a unità immobiliari site nella provincia di Milano**

**Lotto 2 - perizie relative a unità immobiliari site nelle restanti province della Lombardia**

La sopra indicata Amministrazione aggiudicatrice ha la necessità di affidare a n. 2 professionisti esterni, uno per il lotto 1 e uno per il lotto 2, la redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del "*Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*", per le sedi territoriali Inps della Regione Lombardia.

A tal fine, intende procedere, previa indagine di mercato volta all'individuazione di professionisti interessati, all'acquisizione di preventivi mediante Trattativa diretta sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. a) della Legge 11.09.2020 n. 120, con applicazione del criterio del minor prezzo, di cui all'art. 36, comma 9 bis del D.Lgs. n. 50/2016 (d'ora in poi "Codice").

Tale indagine consente alla stazione appaltante di delineare un quadro chiaro del mercato di riferimento, permettendo alla stessa di procedere alla stipulazione della Trattativa diretta con il soggetto che proponga il miglior preventivo.

---

La manifestazione di interesse non ingenera negli Operatori un automatico diritto circa il successivo invito alla procedura sul MEPA. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar seguito alla procedura di cui trattasi.

Analogamente, l'acquisizione del preventivo tramite la partecipazione alla suddetta procedura sul MEPA non vincola in alcun modo l'Amministrazione, la quale procederà alla stipula della Trattativa diretta esclusivamente con l'operatore che proporrà il preventivo più conveniente, senza che gli altri possano vantare diritti o aspettative di sorta.

La presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento indette da questo Istituto.

## 1. Elementi essenziali del contratto

Sono individuati i seguenti elementi essenziali del contratto:

**a) Oggetto del contratto:** redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del "*Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*", per le sedi territoriali Inps della Regione Lombardia.

I mutui ipotecari sono concessi per le seguenti finalità:

- acquisto di unità abitativa e fattispecie annesse;
- lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e fattispecie annesse;
- acquisto di box auto/posto auto e fattispecie annesse;
- surroga/portabilità mutuo.

Ciascuna perizia dovrà essere completa di tutti i dati richiesti e redatta secondo il format "Allegato B - Modello di perizia", con attestazione, da parte del professionista, della conformità urbanistico-edilizia, catastale ed energetica dell'immobile.

Le predette attestazioni saranno formulate sulla base di specifica perizia giurata (e degli eventuali documenti ad essa allegati) fornita dal richiedente il mutuo.

Per le surroghe-portabilità non è prevista alcuna consegna di documenti o perizie giurate da parte del richiedente, pertanto le attestazioni dovranno essere formulate sulla base di acquisizione diretta della

---

pertinente documentazione da parte del professionista che redige la stima. Gli oneri connessi a tale attività sono interamente e completamente ricompresi negli importi indicati al punto e) del presente avviso, nella colonna "Perizia per surroga".

Per le perizie relative a surroghe-portabilità del mutuo per le quali l'INPS provveda a consegnare al professionista che redigerà la stima il "certificato di stato legittimo" fornito dal notaio, troveranno applicazione, invece, le tariffe indicate nella colonna "Perizia per acquisto".

**b) Durata dell'affidamento:** il contratto avrà una durata pari a n. 24 (ventiquattro) mesi naturali e consecutivi, a decorrere dalla data di stipula. Termine specifico per la redazione delle perizie è pari a 10 (dieci) giorni cadauna.

**c) Luogo di esecuzione del contratto:** Lombardia.

**d) Suddivisione in aree territoriali:** le perizie sono relative a domande formulate ai sensi del "Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali", per le sedi territoriali Inps della Lombardia.

Al fine di facilitare la gestione da parte dell'Istituto e lo svolgimento del servizio da parte dei professionisti, le perizie sono suddivise nei seguenti n. 2 lotti territoriali:

- LOTTO 1 - Polo di Milano (perizie relative a immobili siti nella Provincia di Milano);
- LOTTO 2 - Polo di Brescia (perizie relative a immobili siti nelle restanti Province Lombarde).

**Ogni operatore economico potrà risultare aggiudicatario di un solo lotto** (art. 51, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016), pertanto, qualora partecipi per entrambi i lotti, dovrà dichiarare, all'atto della manifestazione d'interesse, il lotto prescelto nel caso in cui la propria offerta risulti quella più conveniente.

**e) Valore economico:** il valore economico dei due lotti è calcolato presuntivamente sulla base di una stima del valore medio degli immobili da periziare, considerando il seguente numero di perizie per lotto:

- **LOTTO 1** - n. 160 perizie circa - valore presunto € 47.300,00 (euro quarantasettemilatrecento/00), oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento - importo da intendersi quale sommatoria massima delle perizie richiedibili per l'intera durata del contratto (24 mesi), ovvero quale limite massimo (plafond)

---

entro il quale l'operatore economico affidatario si impegna ad erogare il servizio in oggetto, senza che l'Istituto sia comunque vincolato ad esaurire l'intero ammontare sopra citato;

- **LOTTO 2** - n. 300 perizie circa - valore presunto € 90.700,00 (euro novantamilasettecento/00), oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento - importo da intendersi quale sommatoria massima delle perizie richiedibili per l'intera durata del contratto (24 mesi), ovvero quale limite massimo (plafond) entro il quale l'operatore economico affidatario si impegna ad erogare il servizio in oggetto, senza che l'Istituto sia comunque vincolato ad esaurire l'intero ammontare sopra citato.

Il contratto terminerà per decorrenza del termine di 24 mesi dalla stipula o, comunque, una volta esaurito l'importo di € 47.300,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento per il lotto 1 e l'importo di € 90.700,00 oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento per il lotto 2.

In compensi unitari onnicomprensivi di tutti i costi necessari per la redazione delle perizie, spese di trasferta ed ulteriori spese vive comprese, sono riportati nella tabella di seguito riportata:

Valore di stima	Perizia per acquisto, etc.	Perizia per surroga
Fino a € 100.000,00	€ 450,00	€ 650,00
Da € 100.001,00 a € 150.000,00	€ 500,00	€ 700,00
Da € 150.001,00 a € 200.000,00	€ 550,00	€ 750,00
Da € 200.001,00 a € 300.000,00	€ 600,00	€ 800,00
Oltre 300.000,00	€ 700,00	€ 900,00

In sede di Trattativa diretta sul MEPA, l'operatore economico sarà invitato a formulare il ribasso unico percentuale da applicare alle suddette tariffe unitarie.

**f) Criterio di valutazione dei preventivi:** criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 36, comma 9 bis, del Codice dei contratti.

## 2. Fasi della procedura di affidamento

a) prima fase: raccolta delle manifestazioni di interesse e redazione di una lista di professionisti;

---

b) seconda fase: richiesta di preventivi mediante invito a Trattativa diretta ai professionisti di cui al punto a);

c) terza fase: valutazione dei preventivi presentati e stipula di due Trattative dirette, una con l'operatore economico che abbia presentato il preventivo più conveniente per il lotto 1 e una con l'operatore economico che abbia presentato il preventivo più conveniente per il lotto 2.

## 2.1. Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

La manifestazione di interesse si esprime mediante la compilazione e l'invio dell'"Allegato A - Manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva".

Tale modulo dovrà essere convertito in formato .pdf, sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante dell'Operatore o, in alternativa, con firma autografa del legale rappresentante (ed allegazione del documento d'identità in corso di validità, ai sensi del DPR 445/2000), e inviato tramite PEC, unitamente agli allegati, all'indirizzo: [direzione.regionale.lombardia@postacert.inps.gov.it](mailto:direzione.regionale.lombardia@postacert.inps.gov.it) **entro e non oltre 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di manifestazione d'interesse nel profilo internet del Committente all'indirizzo: <http://www.inps.it>, sezione "Gare" => "Manifestazioni di interesse"**.

**La PEC dovrà recare, quale oggetto, il codice fiscale dell'operatore interessato e l'indicazione del lotto per il quale si partecipa, secondo la seguente dicitura:** "Manifestazione di interesse per l'affidamento di incarichi per la redazione di perizie di stima di beni immobili - C.F. \_\_\_\_\_ - Lotto \_\_\_\_\_".

Ciascuna manifestazione di interesse ritenuta idonea, identificata dal numero di protocollo della PEC, verrà contrassegnata da un numero progressivo.

Sia le generalità di coloro che hanno manifestato interesse, sia quelle dei concorrenti invitati a presentare un preventivo, rimarranno riservate fino al termine della scadenza per la presentazione dello stesso.

Decorso il termine perentorio di scadenza sopra indicato, le eventuali candidature tardive e/o istanze sostitutive o integrative pervenute fuori termine non saranno prese in considerazione. Non saranno altresì ritenute valide le candidature non sottoscritte con le modalità in precedenza indicate o sprovviste dei necessari allegati.

---

La Stazione Appaltante non risponde del mancato o tardivo recapito delle manifestazioni d'interesse, restando quest'ultimo ad esclusivo carico del mittente.

**Si precisa che la manifestazione d'interesse non dovrà contenere alcuna offerta economica, pena il rigetto della stessa** (il preventivo potrà essere formulato solo in sede di Trattativa diretta sul MEPA) **e che, condizione necessaria per la partecipazione alla fase successiva della procedura, consiste nell'iscrizione** - entro la data dell'invito a Trattativa diretta per la presentazione del preventivo (prevista, indicativamente, entro 10 giorni dalla scadenza del termine per l'invio delle manifestazioni di interesse) - **dell'operatore sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA)** - sito [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it), **categoria merceologica "Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e di anagrafica tecnica per la costituzione del catasto stradale e della segnaletica"**.

## **2.2. Formazione dell'elenco di professionisti ai quali richiedere un preventivo mediante Trattativa diretta sul MEPA**

Pervenute le manifestazioni d'interesse, l'Istituto procederà alla formazione di un elenco di Operatori da invitare sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), al fine di acquisire una serie di preventivi.

Per poter accedere alla fase successiva dell'affidamento e, quindi, presentare un preventivo, ciascun operatore entro la data dell'invito a Trattativa diretta sul portale MEPA (prevista, indicativamente, entro 10 giorni dalla scadenza del termine per l'invio delle manifestazioni di interesse), **dovrà procedere alla previa iscrizione sullo stesso - sito [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it), categoria merceologica "Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e di anagrafica tecnica per la costituzione del catasto stradale e della segnaletica"**.

**In mancanza, l'eventuale manifestazione d'interesse presentata non sarà considerata valida.**

## **2.3. Acquisizione dei preventivi mediante invito a Trattativa diretta sul MEPA e successivo affidamento**

Una volta individuati, ai sensi del sopra indicato punto 2.2., gli Operatori da consultare, per ciascuno di essi verrà predisposta una specifica Trattativa diretta sul MEPA, ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. a) della legge 11.09.2020 n. 120 e, entro il termine di scadenza indicato, ognuno dovrà presentare il proprio preventivo.

---

Individuati, secondo il criterio del minor prezzo, i due preventivi più convenienti, uno per il Lotto 1 e uno per il Lotto 2, l'Istituto procederà alla stipula delle due corrispondenti Trattative dirette.

### **3. Durata della validità del preventivo**

Il preventivo presentato mediante Trattativa diretta sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) conserverà validità per 180 (centottanta) giorni dal giorno della scadenza fissata per sua presentazione.

### **4. Requisiti di partecipazione, di idoneità professionale e di capacità tecnica e professionale**

- a) possesso dei requisiti di ordine generale e speciale previsti dal Codice dei contratti ed, in particolare, dall'art. 80 (attestazione rilasciabile mediante compilazione della "Dichiarazione sostitutiva del possesso dei requisiti – DGUE");
- b) titolo di Ingegnere, Architetto o Geometra ed iscrizione al relativo Albo professionale da almeno 5 anni;
- c) iscrizione al Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), categoria merceologica "Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e di anagrafica tecnica per la costituzione del catasto stradale e della segnaletica";
- d) assenza di conflitto d'interessi rispetto all'Amministrazione procedente, al bene oggetto della perizia, ai soggetti richiedenti il mutuo, a parti correlate o società del gruppo di appartenenza dell'operatore economico (per ogni perizia affidata, dovrà essere resa apposita dichiarazione di assenza di conflitto d'interessi, anche potenziale, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000).

### **5. Operatori economici ammessi a partecipare alla gara**

Sono ammessi a partecipare i soggetti di cui all'art. 46 del D.lgs. n. 50/2016.

### **6. Cauzione definitiva**

---

Prima dell'affidamento mediante Trattativa diretta, i due Operatori economici che avranno formulato il preventivo più conveniente dovranno presentare una garanzia definitiva, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016.

## 7. Polizza assicurativa contro i danni arrecati a terzi durante l'espletamento del servizio

Prima dell'affidamento mediante Trattativa diretta, i due Operatori economici che avranno formulato il preventivo più conveniente dovranno costituire/presentare una polizza assicurativa ai sensi dell'art. 103, comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016, con massimale non inferiore a € 100.000 per sinistro. Tale polizza dovrà conservare validità per tutta la durata del contratto.

## 8. Modalità di contatto con la stazione appaltante

I dati identificativi e i recapiti della stazione appaltante sono i seguenti:

<b>Denominazione Ufficiale</b>	INPS – Istituto Nazionale Previdenza Sociale Direzione regionale Lombardia C.F. 80078750587 – P. IVA 02121151001
<b>Indirizzo</b>	Piazza Missori n. 8/10 – 20122 Milano
<b>Posta elettronica certificata (PEC)</b>	direzione.regionale.lombardia@postacert.inps.gov.it
<b>Profilo del Committente</b>	<a href="http://www.inps.it">www.inps.it</a> - Gare - "Manifestazione di interesse".
<b>Codice AUSA</b>	0000247876

Il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 31 del Codice, è l'Ing. Demetrio Passaniti, Responsabile Coordinamento Tecnico Edilizio - Direzione Regionale INPS Lombardia, Piazza Missori, 8/10 – 20122 Milano; PEC: direzione.regionale.lombardia@postacert.inps.gov.it.

## 9. Documentazione di gara



---

Il presente avviso e tutti gli allegati sono disponibili all'indirizzo internet del Profilo Committente: <http://www.inps.it>, sezione "Gare" => "Manifestazioni di interesse".

## **10. Trattamento dei dati personali**

I dati forniti dagli Operatori economici saranno trattati dall'INPS, secondo le modalità ed i limiti sanciti dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e dal D.lgs. 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii., esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e all'eventuale successiva stipulazione delle Trattative dirette.

Milano, data di pubblicazione.

Il Direttore regionale  
Elio Rivezzi  
Firmato in originale

Documentazione allegata:

- 1) Allegato A - Manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva;
- 2) Allegato B - Modello di perizia;
- 3) Dichiarazione sostitutiva del possesso dei requisiti – DGUE;
- 4) Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, di cui alla Determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio d'Amministrazione n. 47 del 25/03/2020, così come modificato dalla Deliberazione del medesimo Organo n. 23 del 2/03/2022.

### **Trattamento dei dati personali e normativa relativa alla protezione dei dati**

1. Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679, («Regolamento (Ue) 2016/679 del Parlamento Europeo e Del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, che abroga la direttiva 95/46/CE - regolamento generale sulla protezione dei dati»), nonché del Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) così come integrato e modificato dal Decreto legislativo 10 agosto 2018 n. 101, in relazione ai dati personali il cui conferimento è richiesto ai fini della gara, si precisa che:

- a) titolare del trattamento è l'ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE – INPS. Persona autorizzata al trattamento dei dati personali sotto l'autorità diretta del titolare è il R.U.P., nonché il personale che lo supporta in tale attività;
- b) il Responsabile della Protezione dei dati è il dott. Adriano Morrone, contattabile all'indirizzo indicato alla successiva lettera h), punto 1;
- c) il trattamento dei dati avviene ai soli fini dello svolgimento della gara e per i procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti, fermo il rispetto del segreto aziendale e industriale ai sensi dell'art. 53, comma 5, lett. a), del d.lgs.50/2016;
- d) il trattamento è realizzato per mezzo delle operazioni, o del complesso di operazioni, di cui all'art. 4, paragrafo 1, n. 2 del Regolamento UE 2016/679, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici o automatizzati, e, comunque, mediante procedure idonee a garantirne la riservatezza, con logiche strettamente correlate alle finalità per le quali i dati sono raccolti;
- e) i dati personali conferiti, compresi quelli previsti dagli articoli 9 e 10 del Regolamento UE n. 2016/679, il cui trattamento è autorizzato, sono gestiti in misura non eccedente e, comunque, pertinente ai fini dell'attività sopra indicata;

---

f) il trattamento dei dati personali viene svolto da dipendenti dell'Istituto, opportunamente autorizzati e istruiti, che operano sotto la sua autorità diretta; solo eccezionalmente, i dati potranno essere conosciuti e trattati anche da altri soggetti, che forniscono specifici servizi o svolgono attività strumentali per conto dell'INPS e operano in qualità di Persone autorizzate o Responsabili del trattamento, a tal fine designati dall'Istituto, nel rispetto e con le garanzie a tale scopo indicate dal Regolamento UE. I dati possono essere comunicati ai soggetti verso i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento, fra cui i componenti delle commissioni di gara, o a soggetti verso i quali la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso;

g) i dati non verranno diffusi, salvo quelli per i quali la pubblicazione sia obbligatoria per legge;

h) l'interessato che abbia conferito dati personali può esercitare seguenti diritti:

1. ha il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti; nei casi indicati dal Regolamento UE, fatta salva la speciale disciplina prevista per alcuni trattamenti, può altresì chiedere la cancellazione dei dati, decorsi i previsti termini di conservazione, o la limitazione del trattamento; l'opposizione al trattamento, per motivi connessi alla loro situazione particolare, è consentita salvo che sussistano motivi legittimi per la prosecuzione del trattamento. L'apposita istanza all'INPS è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati presso l'INPS (INPS - Responsabile della Protezione dei dati personali, Via Ciro il Grande, 21, cap 00144, Roma; posta elettronica certificata: [responsabileprotezionedati.inps@postacert.inps.gov.it](mailto:responsabileprotezionedati.inps@postacert.inps.gov.it));

2. ha il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (Autorità di controllo nazionale), come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento UE) qualora ritenga che il trattamento dei dati personali sia effettuato dall'INPS in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE;

3. qualora il trattamento sia basato sull'articolo 6, paragrafo 1, lettera a) del Regolamento UE 679/2016, oppure sull'articolo 9, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 679/2016, può revocare il consenso in qualsiasi momento senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca;

i) i dati conferiti saranno conservati per un periodo pari a quello indicato nel vigente Massimario di Conservazione e di Scarto adottato dall'Istituto.

2. Con l'invio della manifestazione d'interesse, l'Operatore economico esprime il consenso al trattamento dei dati personali forniti.

## PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

*Valore di mercato di un alloggio di edilizia residenziale e/o di un box auto ai fini dell'erogazione di mutuo edilizio ipotecario a favore degli iscritti della gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.*

Richiedente:	
Alloggio sito in:	
Importo mutuo richiesto:	
Finalità:	

Milano li,

## PREMESSA

In adempimento all'incarico professionale conferito dal Direttore Regionale Inps per la Lombardia, [prot. n. xxxxxx del xx/xx/2020](#), di stima del valore di mercato di un immobile ai fini della concessione di mutuo edilizio ipotecario per acquisto prima casa a favore degli iscritti della gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, il sottoscritto professionista xxxxxxxxxxxxxxxx iscritto all'albo/ordine degli xxxxxxxx di xxxxxxxx con n. xxxx, espletate le indagini preliminari ed a seguito di sopralluogo all'immobile, ha accertato quanto di seguito riportato.

Richiedente il mutuo:	
Importo mutuo richiesto:	

## NORME DI RIFERIMENTO

Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari approvato con determinazione presidenziale n. 11 del 29 gennaio 2020 e la successiva determinazione n. 47 del 25/03/2020 per la modifica degli art. 19 e 20 del regolamento. Modelli di perizia giurata pubblicati sul sito istituzionale.

## TIPOLOGIA DOMANDA DI MUTUO

- xxxxxxxxxxxxxxxx

## REGOLARITÀ EDILIZIA – CATASTALE

Con la perizia giurata presso il Tribunale di xxxxxxxx, il professionista xxxxxxxx iscritto all'ordine/albo degli xxxxxxxx della provincia di xxxxx al n. xxxxxx, **ASSEVERA:**

- che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della richiesta di finanziamento risulta realizzato con DIA /SCIA n. xxxxxx rilasciata dal comune di xxxxxxxx il xxxxxxxxx, e variante n. xxx del xxxxxxxxxxxxxx;
- l'attestazione dell'esistenza della abitabilità con certificato di abitabilità rilasciato dal comune di xxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxx;
- che l'unità immobiliare, è regolarmente censita al Catasto Urbano dei fabbricati del Comune di xxxxxxxxxxx (vedi tabella sotto riportata);
- che la situazione riportata nella planimetria catastale allegata e di recente rilascio è conforme allo stato attuale;
- che l'immobile non presenta caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, n. 1072;
- che l'immobile oggetto di mutuo è provvisto di **APE** in corso di validità - Classe energetica: **X** ;
- che le superfici dell'U.I. secondo quanto dettato dal D.P.R. 138/98 risultano essere:

- Superficie utile abitabile : (Sua)	mq xxxxx
- Superficie non residenziale : (Snr)	mq xxxxx

### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

- Immobile sito nel Comune di: **XXXXX**

Sez. Urb.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Catastale MQ	Rendita €

- Abitazione - Ubicazione: xxxxxxxxxxxxxxxx - Piani: xxx e xxxx

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE**

- Comune: **xxxxxxxxxxxxxx**
- Zona:
- Sviluppo urbanistico:
- Viabilità e parcheggi:
- Collegamenti pubblici:
- Verde pubblico:
- Servizi pubblici:
- Servizi commerciali e vari:

### **CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO:**

### **Inserimento nel quartiere**

**Tipologia edilizia e destinazione d'uso**

- Immobile di via xxxxxxxxxxxx comune di xxxxxxxxxxxx è costituito da:
- n. xxx piani fuori terra (*piani: xxxxx*) destinazione: abitazione
- n. 1 piano seminterrato destinazione: cantina e box auto.

**Strutture**

- A telaio in cemento armato e solai del tipo misto.
- Nessuno stato fessurativo, deformativo o dissesto visibile o rilevabile

**Dotazioni condominiali**

- Scala
- Ascensore
- Citofono/Videocitofono
- Antenna TV
- Viabilità interna - verde
- Recinzione e cancelli;
- ecc.

**Finiture esterne ed interne**

**Impianti generali**

- Acqua;
- Fognatura;
- Riscaldamento autonomo/centralizzato

**Stato di conservazione generale**

- Finiture esterne ed impianti - **mediocre/buono/ottimo**

**CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO**

L'alloggio, oggetto della stima, si sviluppa su unico piano xxxxxxxxxxxx; alloggio composto da:  
 ixx

**Superficie netta e lorda convenzionale**

- spessore medio muri: - perimetrali cm xxxx - tramezzi interni cm xxxx;
- coefficiente di trasformazione da superficie netta a superficie lorda:

**K : K = xxxx**

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dell'alloggio:

DESTINAZIONE	MQ	Correttivo	K	Sup. LORDA MQ
Alloggio (P. ....°)		1,00	xxxx	
Balcone (Scoperto)		0,25	1,00	
Cantina (P. Seminterrato)		0,30	1,05	
Box auto (P. Interrato)		0,40	1,05	
<b>TOTALE Superficie Lorda Alloggio ed Accessori (Convenzionale)</b>				

## **RIFINITURE INTERNE DELL' ALLOGGIO**

- Rivestimenti:
- Pavimenti:
- Infissi:
- Tramezzi interni:
- Soffitti:
- Impianto idrico:
- Impianto sanitario:
- Impianto di riscaldamento:
- Impianto elettrico:
- Distribuzione alloggio:
- Orientamenti predominanti:

## **CLASSE DI PIANO**

- Abitazione al piano xxxxxxxxxxxx
- Cantina e Box auto: al piano xxxxxxxxxxxx

## **VETUSTÀ E STATO DI CONSERVAZIONE**

- Anno di costruzione:               **xxxxx**
- Stato delle strutture, finiture, impianti:
- Opere di manutenzione necessarie:

## **EVENTUALI SERVITÙ E GRAVAMI - AGGIUNTE O DETRAZIONI**

Nella relazione notarile preliminare del Notaio Dott. xxxxxx notaio in xxxx, **DICHIARA** che l'immobile oggetto di stima: risulta di piena ed esclusiva proprietà dei Signori: xx; l'immobile stesso risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi.



## STIMA DELL'ALLOGGIO E CONCLUSIONI

Adottando il metodo sintetico di stima a valore di mercato del metro quadrato commerciale di superficie lorda previa determinazione con le indagini di rito di un parametro di comparazione costituito dal prezzo medio unitario relativo ad unità immobiliari libere di edilizia residenziale di recente costruzione (inferiore a 10 anni) con caratteristiche di tipo corrente ed adeguato stato di conservazione situate nella zona di riferimento ed inserite in fabbricati analoghi:

<b>Comune di:</b>	<b>XXXXXXXXXXXX</b>	<b>Valori €/mq:</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
- <b>AGENZIE IMMOBILIARI</b> (ricerca di mercato)		€/mq	-	€/mq
- <b>BORSINO IMMOBILIARE</b> (Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)				
1 - (Abitazioni civili in buono stato - 1^ fascia)		€/mq	-	€/mq
2 - (Abitazioni civili in buono stato - 2^ fascia)		€/mq	-	€/mq
- <b>O.M.I. (Agenzia Entrate)</b>				
(Abitazioni civili - stato conservativo normale)		€/mq	-	€/mq

Considerando l'attuale andamento di mercato si è ritenuto più veritiero il dato recepito tramite la stima per valori di mercato medi estratti dalla banca dati dell'O.M.I. (Agenzia Entrate); in funzione al buon stato di conservazione, tuttavia, tenuto conto della vetustà, è valutabile un deprezzamento del valore di mercato sopra individuato nei termini di circa il :

- **30%** del valore **MAX** (OMI) di: €/mq che porterebbe alla determinazione di un valore di : €/mq ; pertanto si ritiene di attribuire in cifra tonda: **€/mq**

In relazione a quanto su esposto, si utilizza per la presente stima il seguente valore:

**€/mq**

## VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>Sup. LORDA Convenzionale MQ</b>	<b>VALORE €/mq</b>	<b>VALORE Unità Immobiliare €</b>
Alloggio ed accessori/pertinenze			

In base ai dati esposti, si ritiene di poter attribuire all'alloggio in oggetto con annesse pertinenze il seguente valore di mercato (in cifra tonda):

**VALORE ALLOGGIO** pari a:

*in lettere*

Milano li,

Il Tecnico incaricato  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Direzione Regionale Lombardia

DETERMINAZIONE n. 88 del 7/04/2023

1. **Tipologia di Determina** Avvio di manifestazione d'interesse
2. **Settore** Servizi
3. **Oggetto** Affidamento del servizio di redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del "*Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*", per le sedi territoriali Inps della regione Lombardia.
4. **Committente** Direzione Regionale Lombardia
5. **Tipologia di procedura** Indagine di mercato per l'individuazione di operatori economici da consultare mediante Trattativa diretta sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), avente ad oggetto l'affidamento diretto, ex art. 1, comma 2 lett. a) della Legge 11.09.2020 n. 120, di incarichi per la redazione di perizie di stima di beni immobili
6. **Procedura e-procurement** NO
7. **CIG** Previsto
8. **CUI** Non previsto
9. **Proposta di gara** Affidamento diretto ai sensi dell'art. 1 comma 2, lett. a) della Legge 120/2020, di conversione del D.L. 76 del 16/07/2020.
10. **Importo complessivo** (IVA esclusa) euro 143.520,00 € (comprensivi di Cassa professionale di riferimento, pari ad € 5.520,00)
11. **Importo complessivo** (IVA inclusa) euro 175.094,40 (comprensivi di Cassa professionale di riferimento, pari ad € 5.520,00)
12. **RUP** Ing. Demetrio Giuseppe Passaniti

---

## Determinazione n. 88 del 7/04/2023

Oggetto: **Determinazione di avvio di manifestazione d'interesse**

Affidamento del servizio di redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del "*Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*", per le sedi territoriali Inps della regione Lombardia.

Avvio di indagine di mercato volta all'individuazione di operatori economici da consultare mediante Trattativa diretta sul mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA), avente ad oggetto l'affidamento diretto, ex art. 1, comma 2 lett. a) della Legge 11.09.2020 n. 120, di incarichi per la redazione di perizie di stima di beni immobili.

Autorizzazione all'avvio di manifestazione di interesse.

Capitolo: 3U121003007

Lotto 1: Polo di Milano (perizie relative a immobili siti nella Provincia di Milano)

Lotto 2: Polo di Brescia (perizie relative a immobili siti nelle restanti Province Lombarde)

**Determina di avvio di manifestazione d'interesse**

### IL DIRETTORE REGIONALE

**PREPOSTO** all'ufficio Dirigenziale di I fascia denominato Direzione regionale Lombardia, in funzione di Direttore regionale, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 196 del 03/11/2022;

**VISTI**

- 
- la Legge 9 marzo 1989 n.88, in materia di Ristrutturazione dell'Istituto nazionale della previdenza sociale e dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro;
  - il Decreto Legislativo n. 479 del 30 giugno 1994 e s. m. i., in materia di riordino e soppressione di enti pubblici di previdenza e assistenza;
  - il Decreto del Presidente della Repubblica n. 366 del 24 settembre 1997, di emanazione del Regolamento concernente le norme per l'organizzazione ed il funzionamento dell'Istituto nazionale della previdenza sociale;
  - il Decreto Legislativo n. 165 del 30 marzo 2001, recante norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle Amministrazioni Pubbliche e successive modifiche e integrazioni;
  - il Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 2003, n. 97, di emanazione del Regolamento di amministrazione e contabilità degli enti pubblici di cui alla legge 20 marzo 1975, n. 70;
  - il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 172 del 18 maggio 2005;
  - il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 maggio 2019, con il quale il prof. Pasquale Tridico è stato nominato Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;
  - il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 dicembre 2019, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;
  - il Regolamento di organizzazione dell'Istituto, adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 6/05/2020, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 108 del 21 dicembre 2020;
  - l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'Istituto adottato con determinazione presidenziale n. 110 del 28.07.2016, come modificato con determinazioni n. 13, 118 e 125 del 2017, n. 119 del 25.10.2019, n. 102 del 14 luglio 2021 e da ultimo con deliberazione n. 137 del 7 settembre 2022.
  - il D.P.C.M. del 24 febbraio 2020 di nomina del Vicepresidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;
  - il bilancio di previsione dell'Inps per l'anno 2023, approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 19 del 20 dicembre 2022;
  - la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 20 del 2 marzo 2022 e la deliberazione n. 9 del 4 agosto 2022 del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con cui l'Istituto ha adottato,

---

ai sensi dell'articolo 1, comma 5, della legge 6 novembre 2012, n. 190, il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) relativo al triennio 2022 – 2024;

- le determinazioni presidenziali n. 9 e n. 10 del 24 gennaio 2017, con cui è stato definito il nuovo modello organizzativo rispettivamente, delle Direzioni regionali e delle Direzioni di Coordinamento metropolitano, nelle more della definizione dei nuovi assetti organizzativi di cui alla Circolare n. 14 del 27 gennaio 2017;
- il D. Lgs. n. 50/2016, recante il «Codice dei Contratti Pubblici» (di seguito, il “Codice”), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 91, Supplemento ordinario n. 10/L, in data 19 aprile 2016, come modificato dal D. Lgs. n. 56/2017;
- il D.L. 18 aprile 2019, n. 32, recante «Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici», convertito con la Legge 55/2019;
- l'art. 40, comma 2, del Codice, il quale dispone che, a decorrere dal 18 ottobre 2018, le comunicazioni e gli scambi di informazioni nell'ambito delle procedure di cui al Codice medesimo, svolte dalle stazioni appaltanti, siano eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici;
- gli artt. 52 e 58 del Codice, in base ai quali le stazioni appaltanti ricorrono a procedure di gara interamente gestite con procedure telematiche, salve le limitate eccezioni previste dal medesimo articolo 52;
- il D.L. 16 luglio 2020, n.76 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120;
- il D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n.108;
- l'art. 1, comma 449, della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, come modificato dall'art. 1, comma 495, Legge n. 208/2015, che prevede che tutte le amministrazioni statali centrali e periferiche, ivi compresi gli enti nazionali di previdenza e assistenza sociale pubblici, sono tenute ad approvvigionarsi utilizzando le convenzioni stipulate da Consip S.p.A.;
- l'art. 1, comma 450 della L. 296 del 27 dicembre 2006, come modificato dall'art. 1, comma 495, della legge 208/2015, ai sensi del quale, tra gli altri, anche gli enti nazionali di previdenza e assistenza sociale pubblici, per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a 5.000 euro e al di sotto della soglia di rilievo comunitario, sono tenuti a fare ricorso al Mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA);
- l'art. 36, comma 6, ultimo periodo, del Codice, con cui il Ministero dell'Economia e delle Finanze, avvalendosi di CONSIP S.p.A., ha messo a disposizione delle Stazioni Appaltanti il

---

Mercato Elettronico delle Pubbliche Amministrazioni e, dato atto, pertanto che sul MEPA si può acquistare con ordine diretto (OdA), con richiesta di offerta (RdO) o mediante Trattativa Diretta;

- l'art. 1, comma 3, del Decreto - Legge n. 95/2012, convertito nella Legge n. 135/2012, ai sensi del quale "Le amministrazioni pubbliche obbligate sulla base di specifica normativa ad approvvigionarsi attraverso le convenzioni di cui all'articolo 26, comma 3 della legge 23 dicembre 1999, n. 488 stipulate da Consip S.p.A. o dalle centrali di committenza regionali costituite ai sensi dell'articolo 1, comma 455, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 possono procedere, qualora la convenzione non sia ancora disponibile e in caso di motivata urgenza, allo svolgimento di autonome procedure di acquisto dirette alla stipula di contratti aventi durata e misura strettamente necessaria e sottoposti a condizione risolutiva nel caso di disponibilità della detta convenzione";
- la determinazione presidenziale n. 176 del 6 dicembre 2017 la quale, nell'apportare aggiornamenti al modello organizzativo delle Direzioni regionali e delle Direzioni di coordinamento metropolitano ha previsto che, alle Direzioni regionali Lazio, Lombardia e Campania e alle Direzioni di coordinamento metropolitano, sono attribuiti i poteri decisionali di rilevazione dei fabbisogni di beni, servizi e lavori, nonché i correlati poteri di spesa, mentre l'attività di acquisizione dei predetti beni, servizi e lavori viene svolta, in via sperimentale, dalla Direzione centrale Acquisti e Appalti;
- il Messaggio Hermes n. 485 del 1° febbraio 2018, con il quale il Direttore Generale ha impartito disposizioni in tema di gestione delle risorse strumentali e del patrimonio strumentale, ivi compresa l'attività procedurale tecnica e amministrativa di acquisizione di beni, servizi e lavori a seguito degli aggiornamenti al modello organizzativo delle Direzioni regionali e delle direzioni di Coordinamento metropolitano apportati dalla Determinazione presidenziale n. 176/2017;
- la Circolare n. 63 del 5 aprile 2018, avente ad oggetto: «Attuazione della Determinazione presidenziale n. 176 del 6 dicembre 2017 - Risorse e patrimonio strumentale delle Direzioni regionali Campania, Lazio e Lombardia e delle Direzioni di coordinamento metropolitano di Napoli, Roma e Milano»;
- il Messaggio Hermes n. 1643 del 16 aprile 2018, avente ad oggetto la Nota Operativa n. 1 – prime indicazioni attuative della Circolare n. 63 del 5 aprile 2018;
- il Messaggio Hermes n. 1944 del 09 maggio 2018, avente ad oggetto la Nota Operativa n. 2 – Indicazioni attuative della Circolare n. 63 del 5 aprile 2018;
- il Messaggio Hermes n. 3599 del 02 ottobre 2018, avente ad oggetto la Nota operativa n. 3 - Indicazioni attuative della Circolare n. 63 del 5 aprile 2018 - Controllo della

- 
- documentazione amministrativa e valutazione delle offerte;
- il Messaggio Hermes n. 4570 del 03.12.2020, avente ad oggetto "Riparto delle competenze nell'ambito della gestione delle risorse strumentali tra le Direzioni regionali Lazio, Lombardia e Campania e le Direzioni di coordinamento metropolitano di Roma, Milano e Napoli e tra la Direzione regionale Piemonte e la Direzione regionale Valle D'Aosta";
  - la PEI del 23.09.2020, con la quale la DCRSCUA, tenuto conto delle modifiche normative di cui sopra, modificando quanto previsto dalla circolare 63/2018, ha affidato alla competenza delle Direzioni regionali e delle DCM le gare per l'affidamento di lavori per importi inferiori a 150.000 euro;
  - l'Ordine di servizio Prot. 2018/4980/0000012 del 17 ottobre 2018, recante il "Protocollo d'intesa in materia di procedure di affidamento di forniture, servizi e lavori conforme alle suddette circolari assunto in data 12 ottobre 2018 dal Direttore regionale Lombardia e dal Direttore del Coordinamento metropolitano di Milano";
  - la Legge 120/2020, di conversione del D.L. 76 del 16/07/2020, la quale dispone, all'art. 1, comma 1 che *"Al fine di incentivare gli investimenti pubblici nel settore delle infrastrutture e dei servizi pubblici, nonché al fine di far fronte alle ricadute economiche negative a seguito delle misure di contenimento e dell'emergenza sanitaria globale del COVID-19, in deroga agli articoli 36, comma 2, e 157, comma 2, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recante Codice dei contratti pubblici, si applicano le procedure di affidamento di cui ai commi 2, 3 e 4, qualora la determina a contrarre o altro atto di avvio del procedimento equivalente sia adottato entro il 30 giugno 2023"*;
  - le modifiche apportate al D.L. 76 del 16/07/2020, convertito con modificazioni dal Legge 120/2020, dal D.L. 31/05/2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla Legge 108/2021;
  - l'art. 1, comma 2 lettera a) della legge 120/2020, di conversione del D.L. 76 del 16/07/2020, il quale dispone che le stazioni appaltanti procedono all'affidamento diretto *"per lavori di importo inferiore a 150.000 euro e per servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 139.000 euro", "anche senza consultazione di più operatori economici, fermo restando il rispetto dei principi di cui all'articolo 30 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione"*;
  - la Determinazione n. 47 del 25/03/2020 dell'Organo munito dei poteri del Consiglio

---

d'Amministrazione con cui è stato approvato il nuovo *"Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali"*, poi modificato con Deliberazione n. 23 del 2/03/2022 del medesimo Organo;

- l'articolo 11, comma 1 del predetto regolamento il quale dispone che *"La concessione di un mutuo, anche nel caso di portabilità, è subordinata all'esito di una perizia estimativa, da eseguire previo accesso all'immobile oggetto di ipoteca per la valutazione dello Stato dei luoghi"*;
- il comma 2 della medesima disposizione, il quale prevede che il Direttore della sede territorialmente competente in relazione all'ubicazione dell'immobile, all'atto dell'invio, da parte del richiedente, della documentazione necessaria, dispone immediatamente la perizia estimativa, trasmettendo gli atti al Coordinamento tecnico edilizio e che il Coordinatore regionale tecnico edilizio individua e incarica il professionista che dovrà eseguire la perizia;
- l'art. 12 del citato Regolamento, ai sensi del quale la perizia deve essere resa disponibile al Direttore della sede entro 12 giorni dal conferimento dell'incarico;
- il documento ANAC recante *"Testo scritto presentato dal Presidente f.f. dell'ANAC, Prof. Francesco Merloni, in occasione dell'audizione presso le Commissioni riunite 8^ Lavori pubblici, comunicazioni e 1^ Affari costituzionali del Senato della Repubblica"*, nell'ambito del quale, nella sezione denominata *"Affidamenti diretti"*, si afferma che *"deve continuare a essere considerata una best practice la scelta della stazione appaltante di acquisire informazioni, dati, documenti volti a identificare le soluzioni presenti sul mercato per soddisfare i propri fabbisogni e la platea dei potenziali affidatari e di procedere al confronto dei preventivi di spesa forniti da due o più operatori economici"*;

## **CONSIDERATO**

- che con il Messaggio Hermes n. 4220 del 30 novembre 2021, avente ad oggetto *"Perizie per i mutui ipotecari e le surroghe della Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali – possibilità di ricorrere a professionisti esterni all'Istituto"*, la Direzione centrale Credito, Welfare e Strutture sociali ha
  - preso atto della difficoltà manifestata da diverse Direzioni regionali di espletare le perizie estimative nei tempi stabiliti dal vigente *"Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali"*, dovuta all'esiguità del personale in forza nei Coordinamenti Regionali tecnici edilizi e alle sempre più numerose incombenze a carico degli stessi;
  - ritenuto che *"in considerazione della situazione attuale e in caso di impossibilità in*



---

*concreto di espletare le perizie, nonché in presenza di impossibilità o antieconomicità del ricorso alla sussidiarietà, sia possibile affidare la predisposizione della perizia estimativa, necessaria per le domande di mutuo e per quelle di surroga, ad un professionista esterno abilitato, da selezionare in ambito regionale con criteri di trasparenza e rotazione in conformità alla normativa vigente”;*

*- invitato le Direzioni regionali, interessate ad affidare nell’anno 2022 le perizie estimative ad un professionista esterno, “a quantificare e a richiedere le somme necessarie alla Direzione centrale Credito, Welfare e Strutture sociali che, dopo l’approvazione del bilancio di previsione 2022 ed effettuati i necessari controlli, provvederà a porle a disposizione”;*

- che con la determinazione n. 40 dell’11/03/2022 questa Direzione regionale, già nel corso del 2022, ha proceduto all’autorizzazione alla pubblicazione di un avviso di manifestazione d’interesse indirizzato ai professionisti iscritti agli Ordini/Collegi professionali delle Province della Lombardia;
- che con la PEI prot. INPS.4980.16/12/2022.0023035, l’area “Ammortizzatori sociali, Inclusione sociale, Invalidità civile, Credito e welfare”, nell’ambito della programmazione dei fabbisogni 2023, ha comunicato l’intenzione di procedere, anche per l’anno citato, con l’affidamento all’esterno delle perizie di stima per le pratiche di competenza della DR Lombardia e della DCM Milano e richiesto l’assegnazione dei relativi fondi;
- che con la PEI prot. INPS.4980.14/03/2023.0006051, l’Area “Conformità, gestione risorse” ha trasmesso la richiesta del Responsabile di Team dell’area dedicata alla predisposizione della gara, nella quale si manifesta e quantifica, nella misura di € 175.094,40, l’esigenza di assegnazione dei fondi per la procedura di affidamento delle perizie di stima per mutui e surroghe, relativi alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, per le sedi territoriali Inps della regione Lombardia;
- che il sopralluogo presso il cespite da stimare si rende necessario onde verificarne la conformità catastale rispetto alle planimetrie e alle visure allegate – al fine di evidenziare eventuali discordanze tra quanto asseverato e lo stato di fatto riscontrato - nonché alla normativa urbanistica e di settore;
- che le procedure in parola costituiscono atti professionali di natura istituzionale, che rientrano nelle competenze del personale professionista e tecnico in forza ai singoli Coordinamenti Tecnici Regionali;
- che il Coordinamento Regionale Tecnico Edilizio della Lombardia ha manifestato, come nel 2022, le difficoltà sopra evidenziate nel far fronte al carico di perizie per i mutui ipotecari e le surroghe della Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, per le sedi

---

territoriali Inps di competenza;

- che questa Direzione ha già fatto ricorso alla sussidiarietà esterna, in relazione alla redazione delle perizie di stima da trasmettere all'Agenzia del Demanio, ai fini della valutazione di congruità dei canoni di locazione passiva, riscontrando una disponibilità limitatissima da parte di altri Coordinamenti Tecnici Edilizi regionali, in ragione delle carenze di organico e dei conseguenti elevati carichi di lavoro;

## **RILEVATI**

- il numero già consistente di domande giacenti, sia per il Polo di Milano che per il Polo di Brescia, che gestiscono, rispettivamente, le perizie relative ad immobili siti nella Provincia di Milano e quelle riferite ad unità immobiliari situate nelle restanti Province lombarde, facendo ricorso a tecnici esterni all'Istituto, in ragione di quanto sopra evidenziato;
- la necessità di procedere all'individuazione di professionisti esterni ai quali affidare la redazione delle suddette perizie di stima, mediante la pubblicazione di un avviso di manifestazione d'interesse indirizzato ai professionisti iscritti agli Ordini/Collegi professionali delle Province della Lombardia;

## **VISTA**

- la proposta del Coordinamento regionale Tecnico Edilizio di questa Direzione regionale di procedere alla pubblicazione di un avviso di manifestazione d'interesse per l'individuazione di operatori economici da consultare mediante Trattativa diretta sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), per l'affidamento diretto, ex art. 1, comma 2 lett. a) della legge 11.09.2020 n. 120, di incarichi per la redazione di perizie di stima di beni immobili, suddiviso nei seguenti lotti:

**Lotto 1** - perizie relative a immobili siti nella Provincia di Milano - n. 160 perizie circa - valore presunto € 47.300,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento - importo da intendersi quale sommatoria massima delle perizie richiedibili per l'intera durata del contratto (24 mesi), ovvero quale limite massimo (plafond) entro il quale l'operatore economico affidatario si impegna ad erogare il servizio in oggetto, senza che l'Istituto sia comunque vincolato ad esaurire l'intero ammontare sopra citato;

**Lotto 2** - perizie relative a immobili siti nelle restanti Province Lombarde - n. 300 perizie

---

circa - valore presunto € 90.700,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento  
- importo da intendersi quale sommatoria massima delle perizie richiedibili per l'intera durata del contratto (24 mesi), ovvero quale limite massimo (plafond) entro il quale l'operatore economico affidatario si impegna ad erogare il servizio in oggetto, senza che l'Istituto sia comunque vincolato ad esaurire l'intero ammontare sopra citato;

## **ATTESO**

- che la consultazione di operatori economici sopra citata è preordinata all'acquisizione, tramite il Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), di preventivi relativi al servizio in oggetto, ai fini della valutazione degli stessi secondo il criterio del prezzo più basso, ai sensi dell'art. 36, comma 9-bis del Codice, e della conseguente stipulazione di n. 2 Trattative dirette, una con il soggetto che abbia presentato il preventivo più conveniente per il lotto 1 e una con il soggetto che abbia presentato il preventivo più conveniente per il lotto 2;

## **CONSIDERATO**

- che in conformità a quanto previsto dalle Linee Guida n. 4 dell'ANAC
  - il citato avviso di manifestazione di interesse deve contenere:
    - 1) il valore dell'affidamento,
    - 2) gli elementi essenziali del contratto;
    - 3) i requisiti di idoneità professionale;
    - 4) i requisiti minimi di capacità economica/finanziaria e le capacità tecniche e professionali richieste ai fini della partecipazione;
    - 5) il numero minimo ed eventualmente massimo di operatori che saranno invitati alla procedura;
    - 6) i criteri di selezione degli operatori economici;
    - 7) le modalità per comunicare con la stazione appaltante;
  - ed in ossequio ai principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza e concorrenza, al fine di garantire la massima diffusione e partecipazione possibile di operatori, si procederà alla pubblicazione del menzionato avviso di manifestazione d'interesse sul profilo del Committente, nonché all'invio del medesimo agli Ordini e Collegi Professionali (Ingegneri, Architetti e Geometri) della

---

Lombardia;

- non si procederà all'applicazione del principio di rotazione in quanto trattasi di affidamento mediante procedura aperta al mercato nella quale la stazione appaltante, mediante la pubblicazione di un avviso di manifestazione d'interesse, non ha applicato alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici tra i quali effettuare la selezione (punto 3.6 delle Linee Guida Anac n. 4);
- che, trattandosi di servizi di ingegneria ed architettura da affidare tramite il Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), si procederà all'invito dei soli operatori che avranno fatto pervenire la propria manifestazione d'interesse e che si saranno previamente iscritti al predetto portale, categoria merceologica "*Servizi architettonici, di costruzione, ingegneria, ispezione e di anagrafica tecnica per la costituzione del catasto stradale e della segnaletica*";
- che i requisiti di partecipazione alla procedura, oltre all'iscrizione sul MEPA sopra menzionata, consistono:
  - a) in quelli di ordine generale previsti dal Codice dei contratti ed, in particolare, dall' art. 80;
  - b) nel titolo di Ingegnere, Architetto o Geometra e nell'iscrizione al relativo Albo professionale da almeno 5 anni;
  - c) nell'assenza di conflitto di interessi rispetto all'Amministrazione procedente, al bene oggetto della perizia, ai soggetti richiedenti il mutuo, a parti correlate o società del gruppo di appartenenza dell'operatore economico;
- che ogni operatore economico potrà risultare aggiudicatario di un solo lotto, ai sensi dell'art. 51, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 e che, pertanto, nel caso di partecipazione per entrambi i lotti, dovrà dichiarare, all'atto della manifestazione d'interesse, il lotto prescelto in caso di aggiudicazione;

## **VISTI**

- le Linee Guida ANAC n. 1 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, recanti "*Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria*";

- 
- l'art. 31, comma 1 del Codice, il quale prescrive che la Stazione appaltante, per ogni singola procedura di affidamento, nomini un Responsabile Unico del Procedimento (RUP), selezionato tra i dipendenti di ruolo, dotati del necessario livello di inquadramento giuridico in relazione alla struttura della pubblica amministrazione e di competenze professionali adeguate in relazione ai compiti per cui è nominato;
  - l'art. 31, comma 6, del d.Lgs n. 50/2016 il quale prescrive che per i lavori e i servizi attinenti all'ingegneria e all'architettura il RUP deve essere un tecnico;
  - le Linee guida ANAC n. 3 recanti «Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni»;
  - il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 marzo 2018, n. 49, recante «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»;
  - l'art. 31, comma 4 del Codice, il quale, in conformità a quanto disposto dalla Legge n. 241 del 7 agosto 1990, contiene l'elencazione non esaustiva dei compiti che il RUP è tenuto ad espletare nell'ambito della procedura;
  - i principi di cui alla medesima legge generale sul procedimento amministrativo n. 241/1990, anche in tema di nomina del RUP;
  - l'art. 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e l'art. 42, comma 2, del decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e ss.mm.ii, relativi all'obbligo di astensione dall'incarico del responsabile del procedimento in caso di conflitto di interessi e all'obbligo di segnalazione da parte dello stesso di ogni situazione di conflitto (anche potenziale);
  - il Modello organizzativo di questa Direzione regionale che individua l'Ing. Demetrio Giuseppe Passaniti quale Coordinatore regionale Tecnico Edilizio della Lombardia e la disponibilità di quest'ultimo ad assumere l'incarico di RUP nella procedura in oggetto, in quanto figura professionale pienamente idonea a soddisfare i requisiti richiesti dall'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016;
  - il d.P.R. n. 62/2013 e il Codice di comportamento adottato dall'Istituto;
  - il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento generale sulla protezione dei dati);
  - il Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), così come integrato e modificato dal Decreto legislativo 10 agosto 2018 n. 101;

## **PRECISATO**

- che l'eventuale l'affidamento, tramite stipulazione di due Trattative dirette, avverrà a favore degli operatori economici che avranno presentato il preventivo più conveniente, uno per lotto 1 ed uno per il lotto 2;
- che con l'approvazione dell'avviso di manifestazione d'interesse non viene indetta alcuna procedura di affidamento e pertanto non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o altre classificazioni di merito e che l'Istituto si riserva, altresì, di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al suddetto avviso, ovvero di non dare seguito all'indizione della successiva procedura per l'affidamento del servizio;
- che l'avviso è da intendersi quale mero procedimento preselettivo, che non comporta né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati che per l'Istituto procedente;
- che i criteri e le modalità per presentare la manifestazione di interesse sono indicati nel predetto avviso e che la manifestazione d'interesse non costituisce prova del possesso dei requisiti generali e speciali richiesti per l'affidamento del servizio in argomento, che dovranno essere nuovamente dichiarati dagli interessati ed accertati dall'Inps in occasione della successiva eventuale stipulazione delle due Trattative dirette, una per il lotto 1 ed una per il lotto 2;
- che, nel caso di eventuale affidamento mediante stipulazione delle due Trattative dirette, ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.L. 76/2020, convertito, con modificazioni, con L. 120/2020, non sarà richiesta la garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del Codice, non ricorrendo particolari esigenze che ne giustificano la richiesta;
- che, tuttavia, nella medesima eventualità sopra indicata, i due operatori economici che avranno formulato il preventivo più conveniente dovranno presentare una garanzia definitiva, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché una polizza assicurativa ai sensi del comma 7 della medesima disposizione, con massimale non inferiore a € 100.000 per sinistro;
- che il costo complessivo della procedura in oggetto, concernente l'affidamento del *"Servizio di redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, per le sedi territoriali Inps della Regione Lombardia"*, ammonta ad € 175.094,40, IVA e Cassa Professionale di riferimento inclusi, secondo la seguente suddivisione:

	<b>N. Perizie</b>	<b>Immobili</b>	<b>Valore presunto</b>
<b>Lotto 1</b>			

	n. 160 perizie circa	siti nella Provincia di Milano	€ 47.300,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento (per un totale di € 60.014,24)
<b>Lotto 2</b>	n. 300 perizie circa	siti nelle Province di Brescia, Monza e Brianza, Lodi, Cremona, Sondrio, Bergamo, Como, Lecco, Mantova, Pavia e Varese	€ 90.700,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento (per un totale di € 115.080,16)

- che l'importo indicato per ciascuno dei due lotti è da intendersi quale sommatoria massima delle perizie richiedibili per l'intera durata del contratto (24 mesi), ovvero quale limite massimo (plafond) entro il quale l'operatore economico affidatario si impegna ad erogare il servizio in oggetto, senza che l'Istituto sia comunque vincolato ad esaurirne l'ammontare;

## VISTE

- le Linee guida ANAC n. 4 e, in particolare, il punto 5.1.4, che disciplina la durata delle pubblicazioni dell'attività di esplorazione del mercato prevedendo che *"La durata della pubblicazione è stabilita in ragione della rilevanza del contratto, per un periodo minimo identificabile in quindici giorni, salva la riduzione del suddetto termine per motivate ragioni di urgenza a non meno di cinque giorni."*;

## RITENUTO

- di nominare l'Ing. Demetrio G. Passaniti quale RUP della procedura volta all'acquisizione del servizio in oggetto;
- che è stata prodotta da parte del designato idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, in ordine alla assenza di eventuali sentenze di condanna per i reati previsti nel Capo I del Titolo II del libro II del Codice penale (delitti contro la pubblica amministrazione);
- che la suddetta dichiarazione rispetta i requisiti di veridicità;
- di individuare il RUP, con l'ausilio del personale che lo supporta in tale attività, quale soggetto autorizzato al trattamento dei dati personali sotto l'autorità diretta dell'Istituto, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679, nonché del Decreto legislativo

---

30 giugno 2003 n. 196 e ss.mm.ii.;

- che l'ufficio di RUP è obbligatorio e non è rifiutabile;
- di individuare in non meno di 15 (quindici) giorni il termine entro il quale gli operatori economici interessati alla presente manifestazione di interesse potranno presentare domanda di partecipazione, secondo le modalità riportate nell'avviso che si sottopone per l'approvazione;
- di procedere con successiva determinazione ad autorizzare l'avvio della richiesta di preventivo mediante Trattativa diretta finalizzata all'affidamento di cui sopra;

## **DETERMINA**

- **di autorizzare** l'avvio dell'indagine di mercato, preordinata all'individuazione di operatori economici da consultare mediante Trattativa diretta sul Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA), per l'affidamento diretto, ex art. 1, comma 2 lett. a) della Legge 11.09.2020 n. 120 e ss.mm.ii., del servizio di redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del "*Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*", per le sedi territoriali Inps della Regione Lombardia;
- **di approvare** l'avviso di manifestazione d'interesse nonché l'ulteriore documentazione ad esso allegata;
- **di nominare**, ai sensi dell'art. 31 del D.lgs. n. 50/2016, l'Ing. Demetrio G. Passaniti quale RUP e persona autorizzata al trattamento dei dati personali della procedura;
- **di dare atto** che il criterio di selezione dei preventivi che saranno richiesti nella eventuale fase successiva della procedura sarà quello del minor prezzo, ai sensi dell'art. 36, comma 9-bis del Codice;
- **di dare atto** che l'avvio della presente richiesta di manifestazione d'interesse, finalizzata all'eventuale affidamento del "*Servizio di redazione di perizie di stima di beni immobili da allegare a corredo delle domande formulate ai sensi del Regolamento per l'erogazione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione Unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, per le sedi territoriali Inps della Regione Lombardia*", ha un valore complessivo di € 175.094,40, IVA e Cassa Professionale di riferimento inclusi, secondo la seguente suddivisione:

	<b>N. Perizie</b>	<b>Immobili</b>	<b>Valore presunto</b>
--	-------------------	-----------------	------------------------



<b>Lotto 1</b>	n. 160 perizie circa	siti nella Provincia di Milano	€ 47.300,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento (per un totale di € 60.014,24)
<b>Lotto 2</b>	n. 300 perizie circa	siti nelle Province di Brescia, Monza e Brianza, Lodi, Cremona, Sondrio, Bergamo, Como, Lecco, Mantova, Pavia e Varese	€ 90.700,00, oltre IVA al 22% e Cassa Professionale di riferimento (per un totale di € 115.080,16)

- **di dare atto** che l'importo indicato per ciascuno dei due lotti è da intendersi quale sommatoria massima delle perizie richiedibili per l'intera durata del contratto (24 mesi), ovvero quale limite massimo (plafond) entro il quale l'operatore economico affidatario si impegna ad erogare il servizio in oggetto, senza che l'Istituto sia comunque vincolato ad esaurirne l'ammontare;
- **di dare atto** che la manifestazione d'interesse non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Istituto, il quale sarà libero di seguire anche altre procedure e si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato nonché l'eventuale successiva fase, senza che i soggetti istanti possano vantare alcuna pretesa, anche in relazione ad eventuali oneri sostenuti per la partecipazione alla procedura;
- **di dare atto** che, ai sensi dell'art. 1, comma 4, del D.L. 76/2020, convertito, con modificazioni, con L. 120/2020, nel caso di avvio della fase successiva di richiesta dei preventivi mediante Trattativa diretta, non sarà richiesta la garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del Codice, non ricorrendo particolari esigenze che ne giustificano la richiesta e che si procederà, tuttavia, con la richiesta della cauzione definitiva, di cui all'art. 103 del Codice, e con la richiesta di una polizza assicurativa ai sensi del comma 7 della medesima disposizione, con massimale non inferiore a € 100.000 per sinistro;
- **di disporre** la pubblicazione dell'allegato Avviso sul profilo informatico del committente ([www.inps.it](http://www.inps.it)), nonché l'invio del medesimo agli Ordini e Collegi Professionali (Ingegneri, Architetti e Geometri) della Lombardia e di individuare in non meno di 15 (quindici) giorni il termine entro il quale gli operatori economici potranno presentare la propria manifestazione di interesse;

- 
- **di dare atto** che, con determinazione da adottare in data successiva alla scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse, si provvederà ad autorizzare l'avvio della richiesta di preventivo mediante Trattativa diretta finalizzata all'affidamento di cui sopra.

Elio Rivezzi

Firmato in originale

**INPS**

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



**REGOLAMENTO  
PER L'EROGAZIONE DI  
MUTUI IPOTECARI  
AGLI ISCRITTI ALLA GESTIONE UNITARIA  
DELLE PRESTAZIONI CREDITIZIE E SOCIALI**

## INDICE

<b>Art. 1 - Ambito di applicazione e finalità</b> .....	- 2 -
<b>Art. 2 - Requisiti per la concessione del mutuo</b> .....	- 3 -
<b>Art. 3 - Nuovo finanziamento</b> .....	- 4 -
<b>Art. 4 - Effetti del regime patrimoniale tra coniugi</b> .....	- 5 -
<b>Art. 5 - Importo del mutuo erogabile</b> .....	- 6 -
<b>Art. 6 - Nucleo familiare</b> .....	- 6 -
<b>Art. 7 - Durata del mutuo e tassi d'interesse</b> .....	- 7 -
<b>Art. 8 - Contributo per oneri di amministrazione e spese</b> ....	- 7 -
<b>Art. 9 - Presentazione della domanda</b> .....	- 7 -
<b>Art. 10 - Criteri di concessione</b> .....	- 8 -
<b>Art. 11 - Perizia</b> .....	- 9 -
<b>Art. 12 - Concessione del mutuo</b> .....	- 10 -
<b>Art. 13 - Contratto di mutuo ed iscrizione di ipoteca</b> .....	- 10 -
<b>Art. 14 - Obblighi e divieti</b> .....	- 12 -
<b>Art. 15 - Garanzia ipotecaria</b> .....	- 14 -
<b>Art. 16 - Polizza assicurativa</b> .....	- 14 -
<b>Art. 17 - Erogazione delle somme mutuate</b> .....	- 15 -
<b>Art. 18 - Portabilità del mutuo</b> .....	- 16 -
<b>Art. 19 - Rimborso della somma mutuata</b> .....	- 18 -
<b>Art. 20 - Sospensione dell'ammortamento</b> .....	- 18 -
<b>Art. 21 - Rinegoziazione</b> .....	- 19 -
<b>Art. 22 - Successione nella titolarità del mutuo</b> .....	- 20 -
<b>Art. 23 - Mancato pagamento delle rate</b> .....	- 21 -
<b>Art. 24 - Estinzione del contratto di mutuo</b> .....	- 21 -
<b>Art. 25 - Vendita dell'immobile</b> .....	- 22 -
<b>Art. 26 - Dichiarazioni non veritiere e/o omissive</b> .....	- 22 -
<b>Art. 27 - Ricorsi giudiziari</b> .....	- 22 -
<b>Art. 28 - Entrata in vigore</b> .....	- 22 -

## **Art. 1 - Ambito di applicazione e finalità**

1. La concessione di mutui edilizi è disposta con le modalità previste dal presente regolamento, nei limiti dell'apposito stanziamento annuo di bilancio ed ai sensi dell'art. 1, lett. a), del decreto n. 463/1998 del Ministro del Lavoro e della previdenza sociale, adottato di concerto con il Ministro del Tesoro del bilancio e della programmazione economica, a favore degli iscritti alla *Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali*, in attività di servizio o pensionati, che vantino un'anzianità di iscrizione e contribuzione alla predetta *Gestione* non inferiore a un anno, eventualmente comprensiva di periodi di servizio a tempo determinato. Gli iscritti in attività di servizio devono, all'atto della domanda, essere titolari di contratto di lavoro a tempo indeterminato.
2. Le risorse complessive di bilancio annualmente destinate alla concessione dei mutui ipotecari edilizi sono rese disponibili entro il 15 gennaio di ciascun esercizio finanziario.
3. Le risorse di bilancio rimaste disponibili al termine di ciascun trimestre, una volta prenotato lo stanziamento per le domande di mutuo afferenti alle finalità di cui al successivo comma 7 del presente articolo, possono essere destinate al soddisfacimento delle domande di concessione dei mutui per l'ulteriore immobile di cui all'art. 2, comma 4 del presente regolamento, fino ad un ammontare corrispondente al 25% delle risorse stesse.
4. Entro il giorno 15 del mese successivo alla fine di ciascun trimestre in cui si articola l'esercizio finanziario, ciascuna Sede competente determina e prenota, entro i limiti delle risorse rimaste disponibili e definite ai sensi del comma precedente, le somme da destinare al soddisfacimento delle domande di concessione dei mutui per l'ulteriore immobile di cui all'art. 2, comma 4, pervenute nel trimestre precedente.
5. Le domande di concessione dei mutui per l'ulteriore immobile di cui all'art. 2, comma 4, dovranno, nel corso di ciascun trimestre di articolazione dell'esercizio finanziario, essere soddisfatte in ordine cronologico di arrivo, nei limiti delle risorse determinate e prenotate secondo le modalità di cui al precedente comma.
6. Lo stanziamento sarà utilizzato secondo le procedure di prenotazione ed impegno descritte agli artt. 9, 10 e 12.
7. Il mutuo edilizio è concesso per le seguenti finalità:
  - a) acquisto di un'unità abitativa, già ultimata, di nuova costruzione da impresa costruttrice o da persona giuridica; acquisto di un'unità abitativa da privato non esercente attività imprenditoriale, anche con estinzione del mutuo contratto da quest'ultimo con banche o istituti di credito; acquisto, anche tramite asta pubblica, di un'unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento su terreno di proprietà. Nei casi indicati, l'alloggio deve essere destinato a residenza dell'iscritto e del suo nucleo familiare, come definito all'art. 6;
  - b) esecuzione di 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,

avente le stesse caratteristiche e destinazioni di cui alla lett. a) del presente comma;

- c) acquisto di un box auto/posto auto di nuova costruzione da impresa costruttrice o da persona giuridica; acquisto di un box/posto auto da privato non esercente attività imprenditoriale, anche con estinzione del mutuo contratto da quest'ultimo con banche o istituti di credito; acquisto, anche tramite asta pubblica, di un box/posto auto proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti pubblici; assegnazione da società cooperative in proprietà divisa, costruzione in proprio di un box auto/posto auto, da utilizzare come pertinenza dell'alloggio di proprietà dell'iscritto, ovvero dell'iscritto e del coniuge non iscritto in comproprietà, alloggio avente le stesse caratteristiche e destinazioni di cui alla lett. a), distante non più di cinquecento metri dall'alloggio stesso;
- d) iscrizione e frequenza in Italia o all'estero, dell'iscritto e/o di uno o più componenti del nucleo familiare, così come specificato nel successivo articolo 6, a corsi universitari di laurea triennale, specialistica o magistrale, a corsi postlaurea e Master, a Conservatori di musica e Accademie di belle arti, Istituti di formazione professionale, che rilascino titoli legalmente riconosciuti.

## **Art. 2 - Requisiti per la concessione del mutuo**

1. Qualora il mutuo venga concesso per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. a), l'unità immobiliare per la quale può essere concesso non deve avere le caratteristiche di abitazione di lusso, così come definita ai sensi del DM 2 agosto 1969, n. 1072. A tal fine, la superficie dell'immobile viene valutata dai tecnici dell'Istituto al netto dei muri perimetrali e tramezzature interne, delle superfici (balconi, terrazzi e giardini) inedificabili in base a norme di piano regolatore o di regolamento edilizio, degli ambienti destinati a servizi generali e degli accessori d'uso (cantine, soffitte, posto macchina), nonché delle scale interne.
2. L'immobile deve essere libero e disponibile, non gravato da garanzie reali e ubicato nel territorio italiano, fermo restando l'obbligo dell'iscritto e del suo nucleo familiare di trasferirvi la residenza, ai sensi dell'art. 14 comma 2.
3. Il mutuo è concesso, ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1, comma 7, lettera d):
  - a) qualora né l'iscritto, né un componente del nucleo familiare, così come specificato nel successivo articolo 6, siano proprietari di altra abitazione in tutto il territorio nazionale. Il requisito è considerato sussistente anche nel caso in cui:
    - a.1. l'interessato o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di abitazioni ricevute per donazione *inter vivos* o per successione *mortis causa*, purché le stesse non risultino fruibili in quanto già gravate da diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione) da almeno cinque anni;
    - a.2. l'interessato o i componenti del nucleo familiare siano proprietari di abitazioni in misura pari o inferiore al 50% di ciascuna di esse, anche se non gravate da diritti reali di godimento;
  - b) qualora l'iscritto, ancorché proprietario di un'abitazione, ne sia rimasto privo a seguito di provvedimento giudiziale di separazione e di assegnazione nella disponibilità dell'altro coniuge e/o dei componenti del nucleo familiare; tali circostanze devono essere documentate mediante copia conforme del provvedimento giudiziale;

- c) qualora, a seguito di eventi imprevedibili dipendenti da calamità naturali, sia attestata dall’Autorità competente l’inagibilità dell’abitazione di proprietà dell’iscritto;
  - d) qualora l’iscritto sia comproprietario di un’abitazione con soggetti estranei al proprio nucleo familiare, per rilevare le quote altrui, al fine di conseguire la titolarità piena ed esclusiva dell’immobile adibito o da adibire a casa di prima abitazione; in tal caso, il mutuo è concesso esclusivamente per l’acquisto delle quote residue.
4. Con le risorse di bilancio eventualmente rimaste disponibili al termine di ciascun trimestre, nella misura e nei limiti di cui all’art. 1, commi 3, 4 e 5 e con le modalità di cui all’art. 9, il mutuo è concesso, in deroga alle previsioni di cui al comma precedente, anche qualora l’iscritto o un componente del nucleo familiare, così come specificato nel successivo articolo 6, risulti già proprietario di altra abitazione in Comune diverso da quello di residenza e distante più di 150 km dall’immobile per il quale è presentata domanda di mutuo. In ogni caso l’immobile per il quale è presentata domanda di mutuo deve essere destinato a residenza dell’iscritto.
  5. Ove l’immobile oggetto del finanziamento e/o l’immobile cui pertiene risulti essere stato oggetto di donazione, il mutuo può essere concesso per le finalità di cui all’art. 1, comma 7, lett. a), b), c) e d), esclusivamente qualora la donazione sia stata trascritta da più di venti anni e siano trascorsi venti anni dal 15 maggio 2005, ovvero siano trascorsi più di dieci anni dall’apertura della successione del donante, senza che risulti trascritta alcuna domanda di riduzione della donazione medesima o di opposizione alla stessa ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 563 del c.c..
  6. L’importo annuale delle rate di mutuo da concedere, comprensive di interessi, non può eccedere la capacità di credito del richiedente da valutare in ragione del reddito netto annuo del nucleo familiare e dell’esposizione debitoria del nucleo medesimo. Detta capacità di credito si intende accertata ove l’importo annuale delle rate da pagare, comprensive di interessi, non ecceda la metà del reddito netto del nucleo familiare di cui all’art. 6 al netto dell’esposizione debitoria dell’anno in corso autocertificata al momento della presentazione della domanda. Per reddito netto del nucleo familiare si intende la somma dei redditi dei componenti il nucleo familiare di cui all’art. 6, al netto delle imposte e desumibile dall’ultima dichiarazione fiscale disponibile al momento della presentazione della domanda.
  7. Il mutuo non può essere altresì concesso se sono pendenti procedure di sovraindebitamento o in esecuzione di accordi o piani del consumatore ex art. 13 L. n. 3 del 2012 a carico del richiedente o dei componenti del nucleo familiare di cui all’art. 6.

### **Art. 3 - Nuovo finanziamento**

1. All’iscritto che ha già usufruito di un mutuo da parte dell’Istituto, è data la possibilità di richiedere un nuovo mutuo ipotecario per le finalità previste dal presente regolamento, solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla precedente erogazione e abbia provveduto alla totale estinzione del precedente mutuo.
2. Nel caso di risoluzione per morosità del mutuo concesso al richiedente o ad un familiare di cui all’art. 6, l’iscritto può fruire di un nuovo finanziamento solo se

siano trascorsi almeno cinque anni dall'integrale pagamento di tutte le somme dovute per il mutuo risolto.

3. In deroga al termine di cui al comma 1, in caso di trasferimento d'ufficio dell'iscritto ad una sede di lavoro ubicata in Comune diverso da quello ove insiste l'immobile oggetto del precedente finanziamento, o in caso di scioglimento degli effetti civili del matrimonio con assegnazione all'ex-coniuge dell'immobile previamente acquistato, l'iscritto, ferma restando l'avvenuta estinzione del precedente mutuo, può richiederne uno nuovo, purché abbia trasferito la propria residenza altrove rispetto al precedente alloggio.
4. In deroga alla disposizione di cui al comma 1 del presente articolo, all'iscritto non moroso, già titolare di mutuo ipotecario con l'Istituto e in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, commi 6 e 7, è concessa la facoltà di richiedere un ulteriore finanziamento, senza preventiva estinzione del mutuo in corso di ammortamento, per la seguente finalità diversa da quella per cui è stato concesso il mutuo in corso di ammortamento:
  - a) acquisto o costruzione box/posto auto; in tal caso, l'ammontare del nuovo mutuo non può superare la differenza tra l'importo massimo concedibile di cui all'art. 5, comma 1 o 2, a seconda della finalità per cui è stato concesso originariamente il mutuo, e il valore del residuo capitale del mutuo in corso di ammortamento, calcolato alla data della nuova domanda di mutuo, fermo restando il limite massimo di cui all'art. 5, comma 3.

#### **Art. 4 - Effetti del regime patrimoniale tra coniugi**

1. È possibile cointestare il contratto di mutuo, nei limiti d'importo di cui al successivo articolo 5, esclusivamente in presenza di coniugi o parti unite civilmente entrambi iscritti alla gestione unitaria ed in possesso dei requisiti di cui al presente regolamento.
2. I limiti massimi di erogazione di cui all'art. 5 si applicano anche qualora la concessione del mutuo sia richiesta in modo congiunto dai coniugi o uniti civilmente entrambi iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.
3. Nel caso in cui uno solo dei coniugi sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e il mutuo venga richiesto per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. a) o c), l'atto di compravendita dell'immobile potrà essere intestato ad entrambi i coniugi. In tal caso, il coniuge o l'unito civilmente non iscritto interviene nel contratto di mutuo come parte terza datrice di ipoteca.
4. Nel caso in cui uno solo dei coniugi sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e il mutuo venga richiesto per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. b) e d), qualora l'immobile sia intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge o l'unito civilmente non iscritto interviene nel contratto di mutuo come parte terza datrice di ipoteca.
5. In ogni caso, non è possibile erogare il mutuo in relazione ad immobili intestati esclusivamente al coniuge o all'unito civilmente non iscritto.
6. Nel caso di separazione giudiziale o di scioglimento degli effetti civili del matrimonio, è consentito il subentro, nella titolarità del mutuo, del coniuge assegnatario dell'immobile all'ex coniuge titolare del mutuo originariamente



concesso. In ogni caso, il subentro è consentito solo al coniuge assegnatario che sia iscritto alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali e sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, commi 6 e 7 del presente regolamento. Il debitore originario, pertanto, è liberato solo a seguito di adesione espressa da parte dell'Istituto che verifica previamente la sussistenza dei requisiti previsti in capo al coniuge subentrante. Il debitore originario resta datore di ipoteca nel caso in cui non sia trasferita all'ex coniuge la piena proprietà sull'intero immobile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nel caso di scioglimento dell'unione civile.

### **Art. 5 - Importo del mutuo erogabile**

1. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. a) è pari a € 300.000,00.
2. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. b) è pari al 40% del valore dell'immobile attribuito dalla perizia estimativa di cui all'art. 11 e, comunque, non superiore a € 150.000,00.
3. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. c) è pari a € 75.000,00.
4. L'importo massimo del mutuo erogabile per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. d) è pari a € 100.000,00.
5. In ogni caso, l'importo massimo erogabile non può superare il 100% del valore delle unità immobiliari accertato dai tecnici dell'Istituto né il prezzo di acquisto dichiarato nell'atto di compravendita, al netto delle eventuali spese finanziate ai sensi del comma 6.
6. A tale importo può essere aggiunto, a richiesta dell'iscritto e allo stesso tasso di interesse, un ulteriore importo non superiore a € 6.000,00, per le spese documentate relative alla perizia giurata di cui all'art. 9, comma 6, lettera a) o alla copertura assicurativa facoltativa di cui all'art. 16, comma 7. L'importo totale erogabile non può, comunque, superare il limite massimo di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo.
7. In caso di portabilità di cui all'art. 18, ferme restando le finalità di cui all'art. 1, comma 7 e i limiti d'importo di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo, l'importo massimo del mutuo erogabile non può comunque superare il residuo debito del preesistente mutuo risultante alla data di perfezionamento del nuovo contratto con l'Istituto, come risultante da documentazione prodotta dall'istituto di credito o finanziario concedente il mutuo originario.
8. Dall'importo del mutuo erogato viene trattenuto il contributo per oneri di amministrazione di cui all'art. 8, comma 1, nonché le imposte di legge e l'importo degli interessi di preammortamento di cui all'art. 19, comma 2.

### **Art. 6 - Nucleo familiare**

1. Ai fini previsti dal presente regolamento, per componenti il nucleo familiare si intendono il coniuge non separato legalmente per effetto di intervenuta sentenza o di decreto di omologazione del verbale di separazione consensuale, la parte unita

civilmente, i figli ed equiparati minori d'età, o maggiori d'età se fiscalmente a carico.

### **Art. 7 - Durata del mutuo e tassi d'interesse**

1. La durata del piano di ammortamento dei mutui può essere di 10, 15, 20, 25 o 30 anni, tranne che per gli iscritti che, alla data di presentazione della domanda, abbiano compiuto 65 anni, e per i mutui di cui all'art. 1, comma 7, lett. d), per i quali la durata massima richiedibile è di 15 anni.
2. Il rimborso avviene con metodo di calcolo c.d. alla francese, in rate mensili costanti e posticipate, in funzione dei tassi d'interesse fissati con provvedimento dell'Istituto, pubblicato sul sito internet istituzionale [www.inps.it](http://www.inps.it) nella sezione dedicata.
3. L'Inps si riserva la facoltà di aggiornare periodicamente i tassi di interesse fissati dal provvedimento di cui al comma 2.
4. Il tasso di interesse, su richiesta del mutuatario, può passare da fisso a variabile, e viceversa, per una sola volta durante il periodo di ammortamento e decorsi due anni dal perfezionamento del contratto di mutuo.
5. Nel caso in cui l'iscritto che intende esercitare l'opzione risulti moroso, l'accoglimento della relativa richiesta è subordinato alla preventiva regolarizzazione della posizione debitoria.

### **Art. 8 - Contributo per oneri di amministrazione e spese**

1. Sull'importo del mutuo erogato è trattenuto anticipatamente il contributo per oneri di amministrazione, nella misura dello 0,50% dell'importo mutuato.
2. Sono a carico del richiedente le spese per la perizia giurata di cui all'art. 9, comma 6, lett. a), le spese di iscrizione ipotecaria e le spese notarili, ivi comprese le spese di registrazione e copia degli atti, nonché il costo della polizza assicurativa di cui all'art. 16.

### **Art. 9 - Presentazione della domanda**

1. La domanda di concessione del mutuo o della portabilità deve essere trasmessa esclusivamente, a pena di inammissibilità, per via telematica dal 15 gennaio al 15 dicembre di ogni anno, attraverso il portale INPS. Il servizio WEB per l'inoltro della domanda è accessibile dall'area riservata all'utente e resa disponibile all'interno del sito *internet* dell'INPS, all'indirizzo [www.inps.it](http://www.inps.it).
2. Anche le domande di mutuo di cui all'art. 2, comma 4, devono essere presentate nei termini di cui al comma 1 del presente articolo.
3. In fase di inoltro della domanda, secondo le modalità indicate al comma 1, il richiedente indica la finalità per la quale richiede il mutuo tra quelle di cui all'art. 1, comma 7, lettere a), b), c) e d), l'importo richiesto, il codice di avviamento postale ove insiste l'immobile e il codice fiscale dell'eventuale cointestatario dell'immobile. All'esito della verifica, a cura del richiedente, delle informazioni afferenti ai requisiti soggettivi presenti negli archivi dell'Istituto e dell'eventuale

aggiornamento degli stessi richiesto dall'iscritto, il richiedente procede a confermare la domanda di concessione del mutuo. Quest'ultima, completa delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e della documentazione di cui all'allegato alla domanda, reperibile nel sito internet di cui al comma 1, viene, quindi, protocollata e la spesa prenotata. La domanda, a pena di improcedibilità, deve essere confermata e protocollata entro cinque giorni dal suo inoltro o dalla richiesta di aggiornamento dei requisiti soggettivi effettuata dall'iscritto. È cura, pertanto, del richiedente procedere a confermare la richiesta di aggiornamento dei requisiti soggettivi non ancora evasa prima dello scadere del quinto giorno dalla precedente richiesta. La prenotazione di spesa decade nel caso in cui non si addivenga all'impegno di spesa entro i termini di cui al Regolamento.

4. Il Direttore provinciale, preso atto del possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi in capo al richiedente, entro 10 giorni dalla protocollazione della domanda telematica, provvede a richiedere a ciascun istante l'inoltro, per via telematica, della documentazione indicata al successivo comma 6.
5. Nel caso in cui non sussistano i requisiti soggettivi e/o oggettivi previsti dal regolamento, il Direttore della sede invia al richiedente la comunicazione di mancato accoglimento, con indicazione dei motivi del rigetto. Avverso il provvedimento di rigetto, è ammesso ricorso al Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano territorialmente competente, a pena di decadenza, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro cinque giorni dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione anche al Direttore della sede.
6. Il richiedente, ove intenda dar seguito alla domanda già presentata, deve produrre per via telematica, accedendo all'apposita sezione dell'area riservata, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 4, la seguente documentazione:
  - a) perizia giurata attestante la regolarità catastale, urbanistico-edilizia ed energetica relativa all'immobile. La perizia deve essere redatta da tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale, pena il mancato accoglimento della domanda di mutuo, secondo le modalità indicate nel modello pubblicato sul sito internet istituzionale [www.inps.it](http://www.inps.it), nella sezione dedicata;
  - b) relazione notarile preliminare.
7. Tutte le comunicazioni vengono effettuate all'indirizzo di posta elettronica indicato ed autorizzato all'uso dal richiedente all'atto della protocollazione della domanda, nonché rese disponibili nell'area riservata all'utente. Le stesse si intenderanno conosciute nel momento in cui risultano recapitate all'indirizzo medesimo o all'atto dell'accesso alla predetta area riservata. Il provvedimento di rigetto dell'istanza di mutuo è comunicato al richiedente anche tramite raccomandata A/R.

#### **Art. 10 - Criteri di concessione**

1. Le domande di concessione del mutuo verranno ammesse secondo l'ordine cronologico di protocollazione, ai sensi dell'art. 9, comma 3.

2. Nell'ipotesi disciplinata dall'art. 2, comma 3, lett. c), l'Istituto può deliberare la concessione del mutuo, indipendentemente dall'osservanza dell'ordine di protocollazione di cui al comma precedente.
3. Nel caso in cui si determini un'eccedenza di richieste di mutuo per un importo totale superiore al 90% delle disponibilità finanziarie, si procede all'ammissione delle domande in esito a graduatoria nazionale mensile, redatta sulla base dei seguenti criteri:
  - a) composizione del nucleo familiare, come individuato ai sensi dell'art. 6;
  - b) reddito imponibile del nucleo familiare, come individuato ai sensi dell'art. 6;Ai fini della compilazione della graduatoria è attribuito il seguente punteggio:
  - a) composizione del nucleo familiare:
    - punti 5 per ogni componente, ovvero punti 8 se il componente è portatore di handicap grave;
    - punti 3 per il richiedente che abbia contratto matrimonio ovvero unione civile da non oltre 3 anni.I predetti punteggi sono fra loro cumulabili.
  - b) reddito familiare imponibile:
    - punti 30 per reddito fino a 25.000,00 euro;
    - punti 24 per reddito da 25.000,01 euro a 35.000,00 euro;
    - punti 18 per reddito da 35.000,01 euro a 45.000,00 euro;
    - punti 12 per reddito da 45.000,01 euro a 55.000,00 euro;
    - punti 6 per reddito da 55.000,01 euro a 65.000,00 euro;
    - punti 0 per reddito superiore a 65.000,00 euro.
4. A parità di punteggio, la priorità è stabilita in base all'anzianità di iscrizione alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali. In caso di persistente parità è applicato il criterio dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.

### **Art. 11 – Perizia**

1. La concessione di un mutuo, anche nel caso di portabilità, è subordinata all'esito di una perizia estimativa, da eseguire previo accesso all'immobile oggetto di ipoteca per la valutazione dello stato dei luoghi. Nel caso di portabilità l'accesso verrà effettuato solo ove ritenuto necessario.
2. Il Direttore della Sede territorialmente competente in relazione all'ubicazione dell'immobile per il quale è stata presentata domanda di concessione del mutuo o che costituisce oggetto di iscrizione ipotecaria nel caso di portabilità, ovvero nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 7, lettera d), all'atto dell'invio, per via telematica e a cura del richiedente, della documentazione di cui all'art. 9, comma 6, lett. a) e b), dispone immediatamente l'esecuzione della perizia di cui al comma 1 trasmettendo gli atti al Coordinamento tecnico edilizio. Il Coordinatore regionale tecnico edilizio individua e incarica il professionista che dovrà eseguire la perizia.
3. La richiesta della Sede per l'espletamento della perizia di cui al comma 1, è vincolata:

- a) nel caso di domanda di mutuo, alla verifica della relazione notarile e al ricevimento della documentazione di cui all'art. 9, comma 6, lett. a) e lett. b);
  - b) nel caso di domanda di portabilità, alla verifica della relazione notarile richiesta al Notaio incaricato dalla Sede competente, accompagnata dal certificato di stato legittimo o da altra certificazione equivalente.
4. Nel caso di esito negativo della perizia estimativa, la Sede invia al richiedente una comunicazione con l'indicazione dei motivi del rigetto.

### **Art. 12 - Concessione del mutuo**

1. La perizia estimativa di cui al precedente articolo 11 deve essere resa disponibile per via telematica al Direttore della sede entro 12 giorni dal conferimento dell'incarico al professionista individuato.
2. Acquisita la perizia, il valore di stima dell'immobile accertato dal personale tecnico dell'Istituto viene telematicamente notificato al richiedente, il quale, entro i 5 giorni successivi, a pena di decadenza della domanda, conferma la richiesta del finanziamento ed il valore definitivo dello stesso – che non potrà essere superiore né a quello della richiesta inizialmente presentata né all'importo della stima comunicata ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo – la tipologia di tasso scelta e la durata dell'ammortamento. Contestualmente il richiedente si impegna a comunicare alla Sede territorialmente competente e con congruo termine di preavviso la data del rogito ed il nominativo del Notaio.
3. Entro i 5 giorni lavorativi successivi, il Direttore della Sede dispone, con propria determinazione, la concessione del mutuo e impegna la spesa.
4. Copia della determinazione di concessione e della proposta di mutuo devono essere trasmesse al richiedente, assegnando per l'erogazione un termine decadenziale di 120 giorni dalla data di protocollazione della domanda telematica di richiesta del mutuo.
5. Le comunicazioni di cui ai commi precedenti vengono effettuate secondo le modalità indicate all'art. 9, comma 7.

### **Art. 13 - Contratto di mutuo ed iscrizione di ipoteca**

1. Il contratto di mutuo ipotecario si perfeziona all'esito della procedura di cui ai commi successivi.
2. Il Direttore della sede territorialmente competente trasmette al notaio che ha predisposto la relazione notarile preliminare di cui all'art. 9, comma 6, lett. b), sottoscritte in originale, la determinazione dirigenziale di concessione del mutuo e la proposta di mutuo, contenente tutti i dati identificativi del bene oggetto del finanziamento o di iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 7, lettera d), l'indicazione della somma concessa a titolo di mutuo, le condizioni alle quali viene erogato il mutuo, gli obblighi a carico delle parti, le modalità di erogazione e di rimborso del mutuo stesso (piano di ammortamento), predisposto conformemente alle disposizioni di cui al presente regolamento. Contestualmente trasmette al notaio l'/gli assegno/i circolare/i, non trasferibile/i, per una somma corrispondente all'importo di mutuo concesso, svincolabile/i a favore dello/degli intestatario/i solo a seguito del verificarsi di tutte le condizioni previste dalla

proposta di mutuo e a seguito della comunicazione a cura del notaio di cui al successivo comma 7. Nel caso in cui il richiedente abbia optato per l'erogazione dell'ulteriore somma di cui all'art. 5, comma 6, il Direttore della sede trasmette al notaio l'/gli assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i al mutuatario e svincolabile/i alle medesime condizioni previste nel presente comma.

3. In relazione alle finalità di cui al comma 2, il Direttore della sede conferisce al notaio l'incarico di stipulare atto di consenso all'iscrizione di ipoteca nel grado richiesto e previsto dalla proposta di mutuo.
4. Il notaio provvede ad aggiornare la relazione preliminare a non più di 2 giorni lavorativi precedenti la sottoscrizione dell'atto di accettazione di proposta di mutuo e di consenso all'iscrizione di ipoteca e, nelle ipotesi di cui all'art. 1, comma 7, lett. a) e c), alla stipula dell'atto di compravendita o di assegnazione in proprietà dell'alloggio dalla società cooperativa al socio richiedente. Contestualmente il notaio trasmette copia della relazione preliminare aggiornata all'indirizzo PEC della sede Inps competente.
5. Entro 5 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 12, comma 4, il richiedente provvede a comunicare alla sede Inps competente i dati dello/degli intestatario/i dell'assegno/i e a trasmettere il contratto di assicurazione obbligatoria di cui all'art. 16, comma 1, e l'eventuale contratto di assicurazione facoltativa di cui all'art. 16, comma 7. Entro il trentesimo giorno dalla data della stipula, in caso di richiesta di concessione del mutuo a tasso fisso, il richiedente, ove non abbia optato per il pagamento delle rate di mutuo tramite bollettino PagoPA, dovrà sottoscrivere una delega di addebito su conto corrente mediante SDD (SEPA Direct Debit) presso un istituto di credito, per il successivo addebito delle rate.
6. Il mutuatario, alla presenza del notaio, in un locale messo a disposizione dalla sede territorialmente competente, dato atto che l'Istituto mutuante ha determinato di accordargli un mutuo per un certo importo alle condizioni precisate nella proposta contrattuale, sottoscrive l'atto di accettazione di proposta di mutuo e, congiuntamente all'eventuale terzo datore di ipoteca, da consenso all'iscrizione di ipoteca, dichiarando di accettare tutte le condizioni alle quali viene concesso il finanziamento, condizioni pienamente conformi a quelle indicate nella proposta di mutuo e nuovamente esplicitate. Il predetto atto è comprensivo del piano di ammortamento. Contestualmente, il mutuatario rilascia quietanza di pagamento riconoscendosi debitore nei confronti dell'Istituto mutuante per sé e per i suoi aventi causa. In particolare, la parte mutuataria accetta che l'/gli assegno/i circolare/i, recante/i la clausola di non trasferibilità, rimanga/rimangano in deposito presso il notaio rogante e venga/vengano consegnato/i allo/agli intestatario/i solo a seguito dell'iscrizione ipotecaria e sempre che detta ipoteca non risulti preceduta da qualsiasi formalità pregiudizievole nel frattempo eventualmente intervenuta. In caso di concessione di mutuo per costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento, la parte mutuataria accetta che l'/gli assegno/i relativo/i all'acconto di cui all'art. 17 comma 2, lett. a), recante/i la clausola di non trasferibilità, rimanga/rimangano in deposito presso il notaio rogante e venga/vengano consegnato/i allo/agli intestatario/i a seguito dell'iscrizione ipotecaria e sempre che detta ipoteca non risulti preceduta da qualsiasi formalità pregiudizievole nel frattempo eventualmente intervenuta. Il mutuatario, inoltre, accetta che l'/gli assegno/i circolare/i, recante/i la clausola di non trasferibilità, relativo/i al saldo, di cui all'art. 17, comma 2, lett. b),

venga/vengano consegnato/i allo/agli intestatario/i al verificarsi delle condizioni di cui al medesimo articolo, con contestuale rilascio di quietanza autenticata dal notaio, con spese a carico del mutuatario stesso. Nel caso di acquisto di unità abitativa da impresa costruttrice o da altra persona giuridica l'/gli assegno/i circolare/i viene/vengono consegnato/i al rappresentante delegato da queste ultime al ritiro.

- 6-*bis*. In caso di acquisto di immobile con mutuo ipotecario edilizio acceso a carico del venditore privato non esercente attività imprenditoriale, la sussistenza di un'ipoteca di primo grado volontaria non è ostativa all'erogazione della prestazione creditizia in parola, sempre che l'ipoteca originaria, accesa a garanzia dell'acquisto dell'immobile oggetto del finanziamento erogando, venga estinta e venga cancellata ai sensi della L. n. 40 del 2007, con iscrizione di ipoteca di primo grado a favore dell'INPS.
7. L'accettazione della proposta di mutuo dovrà ritenersi conosciuta dall'Istituto nel momento in cui verrà autenticata la firma di sottoscrizione del mutuatario e degli eventuali garanti da parte del notaio. Il notaio, nella medesima giornata di stipula dell'atto, con comunicazione PEC, informa il Direttore della sede dell'avvenuta stipula dell'atto di compravendita dell'immobile o dell'atto di assegnazione in proprietà dell'alloggio dalla società cooperativa al socio richiedente, nei casi di cui all'art. 1, comma 7, lett. a) e c), nonché dell'avvenuta conclusione del contratto di mutuo.
8. Effettuata l'iscrizione dell'ipoteca, il notaio consegna l'/gli assegno/i di cui al comma 2 allo/agli intestatario/i.
9. Il notaio, entro 45 giorni decorrenti dalla data in cui sono stati perfezionati gli adempimenti di cui al comma 6, trasmette alla sede Inps competente la seguente documentazione:
- a) copia autentica, completa degli estremi di registrazione e trascrizione, dell'eventuale contratto di compravendita o dell'eventuale atto di assegnazione in proprietà dell'alloggio dalla società cooperativa al socio richiedente;
  - b) copia autentica dell'atto di consenso all'iscrizione di ipoteca, con allegato il contratto di mutuo, munito di formula esecutiva;
  - c) nota di iscrizione dell'ipoteca;
  - d) relazione notarile definitiva.

#### **Art. 14 - Obblighi e divieti**

1. Sono a carico del mutuatario i seguenti obblighi e divieti:
- a) l'obbligo del mutuatario, ovvero del mutuatario insieme al coniuge eventuale terzo datore di ipoteca, di concedere l'iscrizione ipotecaria o di prestare il consenso a tale iscrizione ai sensi dell'art. 15;
  - b) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 7, lettera d), l'obbligo del mutuatario e dei componenti il suo nucleo familiare, come definito ai sensi dell'art. 6, di lasciare libero l'appartamento, eventualmente occupato a qualsiasi titolo, in stabili di proprietà dell'Istituto, di altri Enti pubblici, ovvero di soggetti privati, al momento della disponibilità dell'alloggio acquistato o costruito;

- c) il divieto di alienazione totale o parziale dell'immobile ipotecato, salvo estinzione totale del mutuo, preventiva o contestuale alla vendita, attesa la finalità e lo scopo sociale del finanziamento;
  - d) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 7, lettera d), l'obbligo del mutuatario di abitare l'alloggio oggetto di ipoteca e di mantenervi la residenza per almeno 5 anni, salvo il caso di trasferimento d'ufficio del mutuatario stesso in una sede di lavoro ubicata in altro Comune. L'obbligo di acquisire la residenza presso l'alloggio oggetto del finanziamento non sussiste per il personale in servizio permanente appartenente alle forze Armate ad ordinamento militare e per quello appartenente alle forze di Polizia ad ordinamento militare e civile;
  - e) ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 7, lettera d), il divieto di cedere in locazione o comodato l'immobile oggetto di ipoteca per almeno 5 anni dal perfezionamento del contratto di mutuo, salvo che il mutuatario abbia provveduto all'estinzione anticipata del mutuo;
  - f) l'obbligo del mutuatario di provvedere al pagamento di tasse, imposte, tributi, contributi o pesi gravanti sull'immobile ipotecato; mantenere l'immobile stesso in buono stato e di effettuare le riparazioni e le altre opere necessarie a consentirne la conservazione; non apportare, né consentire ad altri di apportare, modifiche della consistenza e destinazione dell'immobile ipotecato anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 2813 c.c.; non alterare la condizione giuridica dell'immobile ipotecato;
  - g) l'obbligo del mutuatario di cui all'art. 15, comma 4;
  - h) l'obbligo del mutuatario che abbia stipulato un contratto di mutuo a tasso fisso, di comunicare la scelta tra l'utilizzo del bollettino PagoPA o del mandato SDD per il pagamento della rata di mutuo mensile. In caso di mancata comunicazione della scelta sarà individuato come modalità di pagamento il mandato SDD, dando mandato ad un istituto di credito per l'addebito su conto corrente ad esso intestato delle rate mensili del mutuo e di mantenerlo attivo per tutta la durata del piano di ammortamento. In caso di modifiche all'importo della rata mensile, nei casi di cui al presente Regolamento, è fatto obbligo al mutuatario di provvedere alla conseguente modifica del mandato SDD qualora lo stesso fosse stato indicato come modalità di pagamento delle rate, almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile. In caso di modifica del rapporto bancario in essere durante il periodo di ammortamento del mutuo, è fatto obbligo al mutuatario di garantire la sussistenza di un mandato SDD per l'addebito su conto corrente della rate mensili del mutuo.
2. Ad eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 1 comma 7, lettera d), il mutuatario, entro dodici mesi dalla data di concessione del mutuo, ha l'obbligo di acquisire la residenza presso l'unità abitativa oggetto del finanziamento, fornendo la relativa autocertificazione alla sede Inps territorialmente competente. Si deroga a detto limite temporale qualora il mutuatario, dopo la concessione del mutuo, sia trasferito d'ufficio ad una sede di lavoro ubicata in altro Comune.
3. Il mutuatario ha l'obbligo di comunicare alla sede Inps territorialmente competente, ogni variazione di residenza o di domicilio eletto, entro il termine di 30 giorni dalla predetta variazione. Nel caso di trasferimento all'estero, il mutuatario ha l'obbligo di eleggere domicilio nel territorio dello Stato italiano. In difetto, si intende eletto domicilio presso la segreteria comunale del luogo ove è ubicato l'immobile oggetto del finanziamento.



4. L'inosservanza delle prescrizioni sopra elencate, che verranno riportate specificamente nella proposta di mutuo e debitamente accettate dal mutuatario, comporta la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

#### **Art. 15 - Garanzia ipotecaria**

1. 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 concede all'INPS, ipoteca volontaria di primo grado sull'immobile da acquistare o acquistato ovvero sull'area interessata alla costruzione e sull'immobile costruendo, ovvero sul preesistente immobile, ovvero, nell'ipotesi di cui all'art. 1, comma 7, lettera d), sull'immobile di proprietà del mutuatario offerto in garanzia, fermo restando quanto previsto nelle ipotesi di contro estinzione all'art. 13, comma 6-bis.
2. Il valore dell'ipoteca da iscrivere è pari a due volte l'importo del mutuo concesso.
3. Innanzi al notaio rogante interviene, in qualità di eventuale terzo datore d'ipoteca, il coniuge.
4. L'iscritto è obbligato a provvedere, altresì, a proprie spese, alla rinnovazione a favore dell'Inps della iscrizione ipotecaria qualora, alla scadenza della stessa, il mutuo non fosse totalmente estinto o residuassero ragioni di credito in favore dell'Inps stesso. Il mancato adempimento di tale obbligo determina la risoluzione del contratto.

#### **Art. 16 - Polizza assicurativa**

1. Ai fini della concessione del mutuo, ivi compresa l'ipotesi della portabilità dello stesso, il mutuatario ha l'obbligo di assicurare l'immobile costituito in garanzia ipotecaria a copertura dei rischi di incendio, fulmine e scoppi in genere, a decorrere dalla data di perfezionamento del contratto di mutuo e per tutta la durata del mutuo stesso, pena il rigetto della domanda di mutuo. La polizza dovrà prevedere la liquidazione del danno a favore dell'Inps limitatamente al residuo debito, a prima richiesta e senza eccezioni. La polizza assicurativa deve essere stipulata con pagamento unico anticipato del premio per tutta la durata del mutuo.
2. Il mutuatario ha l'obbligo di trasmettere alla sede Inps competente copia del contratto di assicurazione a copertura dei rischi di cui al comma 1, nei termini di cui all'art. 13, comma 5.
3. In deroga a quanto stabilito al comma 1, esclusivamente per la finalità della costruzione in proprio, la polizza assicurativa decorre dal giorno del saldo dell'importo di mutuo concesso.
4. Il valore dell'immobile da dichiarare ai fini della copertura assicurativa è quello indicato nella perizia estimativa di cui all'art. 11.
5. 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.

6. Il mutuatario è tenuto a comunicare alla sede Inps territorialmente competente l'avvenuto esercizio della facoltà di recesso dal contratto di assicurazione ed è altresì tenuto, pena la risoluzione del contratto di mutuo, a provvedere alla stipulazione di una nuova polizza in sostituzione di quella precedente, alle condizioni di cui al presente Regolamento, presso la stessa o altra compagnia di assicurazione.

Il mutuatario ha facoltà di stipulare contratto di assicurazione presso la stessa o altra compagnia assicurativa, a copertura di uno o più dei seguenti ulteriori rischi:

- a)** decesso;
- b)** invalidità permanente totale a seguito di infortunio o malattia;
- c)** inabilità temporanea totale al lavoro a seguito di infortunio o malattia;
- d)** perdita involontaria di impiego.

In tal caso, ove il mutuatario intenda beneficiare della possibilità di cui all'art. 5, comma 6, ha l'obbligo di trasmettere il contratto di assicurazione nei termini di cui all'art. 13, comma 5.

### **Art. 17 - Erogazione delle somme mutate**

1. Nel caso di acquisto di immobile, le somme erogate dall'Istituto sono versate:
  - a) a favore del venditore, in relazione alla parte di mutuo corrispondente al saldo del prezzo di acquisto;
  - b) a favore del mutuatario per le somme versate a titolo di acconto sul prezzo di acquisto e per le somme di cui all'art. 5, comma 6.
2. In caso di costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento, le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore della parte mutuataria, con le seguenti modalità:
  - a) perfezionato il contratto di mutuo ed iscritta ipoteca di primo grado sull'area e/o sul preesistente immobile e/o sull'immobile costruendo, è erogato un acconto di importo contenuto entro i limiti del valore dell'area e/o della porzione di immobile già edificato, come determinato dai tecnici dell'Istituto e, comunque, non superiore al 50% dell'importo complessivamente concesso;
  - b) a lavori ultimati e debitamente accertati dai tecnici dell'Istituto, è corrisposto il saldo; a tal fine, è necessario produrre la documentazione indicata nell'allegato reperibile sul sito internet istituzionale [www.inps.it](http://www.inps.it);
  - c) l'ammortamento è commisurato all'intero importo del mutuo concesso, salvo conguaglio successivo degli interessi. La prima rata ha scadenza 31 dicembre dell'anno in corso se l'acconto è stato erogato nel corso del primo semestre dell'anno e 30 giugno dell'anno successivo, se l'acconto è stato erogato nel corso del secondo semestre dell'anno.
3. In caso di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, adattamento, trasformazione o ristrutturazione, le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore della parte mutuataria. In tal caso, il mutuatario ha l'obbligo di produrre, entro sei mesi dalla data di perfezionamento del contratto di mutuo e dell'atto di consenso all'iscrizione di ipoteca, la documentazione di cui all'allegato reperibile sul sito internet dell'INPS, ferma restando la verifica da parte dell'Istituto in ordine ai lavori eseguiti. In caso di mancata o parziale produzione della documentazione

- nei predetti termini o nel caso in cui le verifiche diano esito negativo, il mutuatario ha l'obbligo di restituire le somme erogate.
4. Nel caso di cui all'art. 1, comma 7, lettera d) le somme erogate dall'Istituto sono versate a favore del mutuatario.
  5. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, qualora il mutuatario che abbia ottenuto la concessione del mutuo, non utilizzi le relative somme entro il termine di tre mesi dalla data in cui le stesse sono erogate al mutuatario, è considerato a tutti gli effetti rinunciatario ed è tenuto a restituire le somme erogate. Tale termine è prorogato una sola volta di ulteriori tre mesi con provvedimento del Direttore della sede competente, in casi del tutto eccezionali nei quali sia documentata l'oggettiva impossibilità di utilizzo delle somme.
  6. Nei casi di mutuo concesso per la costruzione in proprio, completamento e/o ampliamento di alloggio, 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, che si prolunghino oltre il termine di diciotto mesi dalla data dell'acconto erogato. Il mutuo è, altresì, revocato, qualora la costruzione sia realizzata in difformità del progetto approvato e le eventuali varianti non risultino approvate dalle competenti Autorità comunali ovvero, ancorché approvate, determinino il venire meno delle caratteristiche non di lusso dell'alloggio.
  7. Nel caso previsto dall'art. 18, le somme erogate dall'Inps sono versate in favore della banca/istituto finanziario mutuante, con le modalità previste dal predetto articolo.

#### **Art. 18 - Portabilità del mutuo**

1. Se ricorrono tutte le condizioni previste dal presente regolamento, comprese quelle di cui agli artt. 4, 15 e 16, gli iscritti che hanno già contratto un mutuo con banche o istituti di credito, per le finalità di cui all'art. 1, comma 7, lett. a), b), c) e d), possono esercitare la facoltà di cui all'art. 1202 c.c., come previsto dall'art. 120 *quater* del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, modificato dal decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, trasferendo nei confronti dell'Inps il debito esistente, alle medesime condizioni previste dal presente regolamento.
2. Le domande di portabilità sono esaminate nello stesso ordine delle altre domande di mutuo.
3. Le domande devono essere corredate, a pena di inammissibilità, della documentazione indicata nello specifico allegato, reperibile sul sito internet istituzionale [www.inps.it](http://www.inps.it) nella sezione dedicata.
4. Espletata l'istruttoria e verificata la ricorrenza dei requisiti dichiarati in domanda, il Direttore della sede territorialmente competente richiede al notaio la relazione notarile preliminare. Il notaio, inoltre, provvede ad aggiornare la relazione preliminare a non più di 2 giorni lavorativi precedenti la sottoscrizione dell'atto di accettazione della proposta di mutuo per portabilità e, contestualmente, trasmette copia della predetta relazione preliminare aggiornata all'indirizzo PEC della sede Inps competente.
5. L'importo erogato è pari al residuo debito in conto capitale del preesistente mutuo, risultante alla data di perfezionamento del contratto di mutuo. L'importo erogabile non può comunque superare i limiti massimi previsti dall'art. 5.

6. Il Direttore della sede territorialmente competente trasmette al notaio, sottoscritte in originale, la determinazione dirigenziale di concessione del mutuo per portabilità e la proposta di mutuo per portabilità, contenente tutti i dati identificativi del bene oggetto del finanziamento, l'indicazione della somma concessa a titolo di mutuo, le condizioni alle quali viene erogato il mutuo, gli obblighi a carico delle parti, le modalità di erogazione e di rimborso del mutuo stesso (piano di ammortamento), predisposta conformemente alle disposizioni di cui al presente regolamento. Contestualmente, trasmette al notaio l'/gli assegno/i circolare/i, non trasferibile/i, per una somma corrispondente al residuo debito alla data fissata per la sottoscrizione dell'atto di accettazione della proposta di mutuo per portabilità, svincolabile/i seduta stante, allorquando sia presente, all'atto della sottoscrizione, un rappresentante della banca/istituto finanziario munito di idonea procura per rilasciare quietanza di pagamento, impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta, nonché consenso all'annotazione della portabilità a margine della predetta iscrizione originaria. L'accettazione della proposta di mutuo per portabilità dovrà ritenersi conosciuta dall'Istituto nel momento in cui verrà autenticata la firma di sottoscrizione del mutuatario e dell'eventuale terzo datore di ipoteca da parte del notaio, presso il cui studio, solo a tale specifico fine, l'Istituto mutuante ha eletto domicilio. Qualora non fosse presente un rappresentante della banca/istituto finanziario all'atto della sottoscrizione, l'/gli assegno/i circolare/i non trasferibile/i viene/vengono trattenuto/i dal notaio e svincolato/i dietro rilascio di quietanza da parte della banca/istituto finanziario medesimi, nonché assunzione dell'impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta ed a prestare consenso all'annotazione della portabilità a margine della predetta iscrizione ipotecaria.
7. Nel caso in cui la banca o l'istituto finanziario non preveda l'intervento di un proprio rappresentante, il Direttore della sede cura, nel giorno fissato per la sottoscrizione dell'accettazione della proposta di mutuo per portabilità, la trasmissione al notaio dell'attestazione recante il numero identificativo del bonifico bancario effettuato in favore della banca/istituto finanziario, per la somma corrispondente al residuo debito alla data fissata per la predetta sottoscrizione. È cura del notaio provvedere ad acquisire tempestivamente dalla banca/istituto finanziario quietanza in originale dell'importo ricevuto, nonché l'assunzione dell'impegno a non richiedere la cancellazione dell'ipoteca a suo tempo iscritta ed a prestare consenso all'annotazione della portabilità a margine della predetta iscrizione ipotecaria.
8. Il notaio entro 3 giorni lavorativi, con comunicazione PEC, informa il Direttore della sede dell'avvenuto perfezionamento del contratto di portabilità e, entro i successivi 30 giorni, trasmette alla sede Inps competente la seguente documentazione:
  - a. copia autentica del contratto di portabilità munito di formula esecutiva;
  - b. copia autentica dell'atto di iscrizione ipotecaria originaria, completa dell'annotazione di avvenuta portabilità;
  - c. relazione notarile aggiornata.
9. Non sono addebitate al richiedente le spese di cui all'art. 8 fermo restando che l'Istituto si impegna al pagamento delle stesse solo nel caso in cui si addivenga al perfezionamento del contratto.

### **Art. 19 - Rimborso della somma mutuata**

1. Il rimborso della somma mutuata avviene con metodo di calcolo c.d. alla francese, in rate di ammortamento costanti, mensili e posticipate per una durata prescelta fra quelle previste dall'articolo 7, comma 1, e al tasso d'interesse vigente al momento del contratto, ferme restando le previsioni di cui all'art. 7, commi 2, 3 e 4.
2. La scadenza della prima rata del mutuo è fissata all'ultimo giorno del terzo mese successivo alla data del rogito. Per il periodo compreso fra la data di erogazione e l'inizio dell'ammortamento, sull'importo erogato è trattenuto anticipatamente l'ammontare degli interessi di preammortamento calcolati, a capitalizzazione semplice, al tasso del mutuo.
3. Il pagamento delle rate di mutuo avviene tramite bollettino PagoPa o addebito su c/c bancario o postale intestato al mutuatario per il rimborso delle rate dei mutui a tasso fisso, tramite bollettino PagoPa negli altri casi.
4. In corso di ammortamento, l'Inps si riserva la possibilità di modificare unilateralmente le modalità di riscossione.

### **Art. 20 - Sospensione dell'ammortamento**

1. È consentita, a richiesta del mutuatario non moroso o dei familiari succeduti nella titolarità del mutuo, ai sensi dell'art. 22, la sospensione dell'ammortamento, per una durata massima di una rata in caso di rate semestrali, di due rate in caso di rate trimestrali e di sei rate in caso di rate mensili, ferme restando le durate di maggior favore previste nei Regolamenti previgenti, nei seguenti casi:
  - a) malattia del mutuatario o del coniuge o degli altri componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
  - b) decesso del mutuatario, del coniuge o della parte unita civilmente;
  - c) perdita del lavoro involontaria del mutuatario, del coniuge o della parte unita civilmente;
  - d) eventi calamitosi dichiarati dalle autorità competenti, verificatisi nel luogo ove territorialmente insiste l'immobile oggetto del contratto di mutuo;
  - e) situazioni di morosità incolpevole segnalate dagli interessati per il tramite della Direzione provinciale competente;
  - f) gravi epidemie, pandemie, o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti, per eventi verificatisi nel luogo di residenza del richiedente, che abbiano causato rilevante pregiudizio patrimoniale per il richiedente o per il suo nucleo familiare.
2. In caso di concessione della sospensione, ai sensi del comma 1, ad eccezione delle ipotesi di cui alla lettera d), sono applicati, dalla decorrenza della sospensione dell'ammortamento e fino al momento del versamento della/e rata/e sospesa/e, interessi semplici nella misura del tasso d'interesse applicato al contratto di mutuo maggiorato di 1 punto, fermo restando che la misura di tale tasso non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite,

che la sua misura sia ricondotta al limite medesimo. Il mutuatario potrà scegliere la data di pagamento della/e rata/e sospesa/e purché entro la data di scadenza del piano di ammortamento. In tal caso, è tenuto a rivolgersi alla sede Inps competente per il conteggio dell'importo da versare.

3. Fatta salva l'ipotesi di cui al comma 1, lett. e), la richiesta di sospensione va rivolta al Direttore della sede Inps territorialmente competente, che, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, adotta, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, la determinazione di accoglimento o rigetto. In caso di accoglimento, la predetta determinazione indica la data di decorrenza della sospensione dell'ammortamento. Avverso la determinazione è ammesso ricorso al Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano territorialmente competente, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale/Direttore di coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro 5 giorni dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione al Direttore della sede.
4. Nelle fattispecie di cui al comma 1, lett. e), la richiesta di sospensione va rivolta, per il tramite del Direttore della sede Inps territorialmente competente, all'apposita commissione costituita presso la Direzione centrale competente e composta da un dirigente della predetta Direzione, da un dirigente medico-legale e da un legale dell'Istituto, che opererà secondo criteri predeterminati e resi pubblici. La commissione si pronuncia entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda inoltrata a cura del predetto Direttore di sede.
5. Il mutuatario al quale venga concessa la sospensione dell'ammortamento ai sensi dei commi precedenti dovrà formalmente accettare quanto determinato dalla sede Inps competente.

### **Art. 21 – Rinegoziazione**

1. È consentita, a richiesta del mutuatario non moroso, per una sola volta, la rinegoziazione del mutuo relativamente al capitale residuo; le condizioni contrattuali oggetto di rinegoziazione potranno riguardare la modifica del tasso di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 4, la riduzione o il prolungamento della durata del mutuo, purché entro i limiti temporali previsti dall'articolo 7, comma 1. Inoltre, è possibile richiedere ulteriori rinegoziazioni, entro i limiti temporali previsti dall'articolo 7, comma 1, solo nei seguenti casi:
  - a) malattia del mutuatario o del coniuge o degli altri componenti del nucleo familiare di cui all'art. 6, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione;
  - b) decesso del mutuatario o del coniuge;
  - c) perdita del lavoro involontaria del mutuatario o del coniuge;
  - d) eventi calamitosi dichiarati dalle Autorità competenti, verificatisi nel luogo ove territorialmente insiste l'immobile oggetto del contratto di mutuo;
  - e) situazioni di morosità incolpevole segnalate dagli interessati per il tramite della Direzione provinciale competente.
  - f) gravi epidemie, pandemie, o altri stati di emergenza dichiarati dalle autorità competenti, per eventi verificatisi nel luogo di residenza del richiedente, che

abbiano causato rilevante pregiudizio patrimoniale per il richiedente o per il suo nucleo familiare.

2. Fatta salva l'ipotesi di cui al comma 1, lett. e), la richiesta di rinegoziazione va rivolta al Direttore della sede Inps territorialmente competente, che, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, adotta, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, la determinazione di accoglimento o rigetto. In caso di accoglimento, la predetta determinazione indica la data di decorrenza e le modalità della rinegoziazione. Avverso la determinazione è ammesso ricorso al Direttore regionale territorialmente competente/Direttore Coordinamento metropolitano, entro 15 giorni dal ricevimento del predetto provvedimento. Il Direttore regionale/Direttore Coordinamento metropolitano assume le relative decisioni entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento del ricorso, dandone immediata comunicazione al Direttore della sede.
3. Nella fattispecie di cui al comma 1, lett. e), si osserva la procedura di cui all'art. 20, comma 4.
4. Il mutuatario al quale venga concessa la rinegoziazione del mutuo ai sensi dei commi precedenti dovrà formalmente accettare quanto determinato dalla sede Inps competente.
5. Ai mutuatari in regola con i pagamenti è consentita a richiesta la rinegoziazione del mutuo al tasso vigente al momento della richiesta, con applicazione delle clausole di cui all'articolo 19, commi 1 e 3, e all'art. 23, commi 3 e 4, ferma restando l'applicazione di tutte le altre disposizioni vigenti all'atto della concessione del mutuo. La rinegoziazione è a domanda e senza oneri per il mutuatario e può essere presentata esclusivamente secondo le modalità comunicate dall'INPS.
6. Il mutuatario che richiede la rinegoziazione di un mutuo a tasso fisso disciplinata dal presente articolo deve comunicare la propria scelta tra l'utilizzo del bollettino PagoPA o del mandato SDD per il pagamento della rata del mutuo rinegoziato. Qualora sia scelta quest'ultima modalità di pagamento come condizione necessaria per la rinegoziazione è richiesta la previa accensione del mandato diretto SDD (Sepa Direct Debit) sul conto corrente bancario/postale intestato al mutuatario per il successivo addebito delle rate mensili, con le modalità e la tempistica comunicate dall'INPS ed idonee a consentire tecnicamente il pagamento delle rate del mutuo rinegoziato nei termini stabiliti.

## **Art. 22 - Successione nella titolarità del mutuo**

1. 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 del nucleo familiare ai sensi dell'art. 6. Ove minori, essi possono ottenere il subentro nella successione della titolarità del mutuo, sotto la tutela della persona designata dal giudice tutelare. Nei predetti casi, il successore nella titolarità del mutuo dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, commi 6 e 7.

2. Qualora l'immobile sia ereditato da soggetti diversi da quelli di cui al comma 1, l'ammortamento è interrotto e gli eredi dell'immobile provvederanno all'immediata estinzione totale del finanziamento.

### **Art. 23 - Mancato pagamento delle rate**

1. Il mancato pagamento di ciascuna rata di ammortamento comporta l'applicazione, con decorrenza dal primo giorno successivo alla scadenza di ciascuna rata, degli interessi semplici di mora nella misura annua pari al tasso di interesse applicato al contratto di mutuo, maggiorato di due punti percentuali, fermo restando che la misura di tale tasso non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la sua misura sia ricondotta al limite medesimo.
2. In caso di mutui a tasso fisso, il mancato pagamento di una rata tramite addebito su conto corrente comporta l'obbligo, in capo al mutuatario, di provvedere al pagamento della rata e degli interessi di cui al comma 1, tramite PagoPA o altre modalità di pagamento previste dalla normativa in tema di pagamenti digitali.
3. Il mancato pagamento di sette rate di ammortamento mensili, anche non consecutive, nonché degli interessi di mora maturati e/o delle eventuali spese richieste dall'Istituto, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla scadenza dell'ultima rata non versata, comporta la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. del contratto di mutuo e l'attivazione delle procedure atte a consentire il recupero coattivo del credito.
4. Dalla data di ricezione della formale comunicazione della risoluzione del contratto di mutuo e sino a quella del versamento della somma richiesta, il mutuatario è tenuto a corrispondere sull'importo del residuo debito gli interessi di mora nella misura prevista nel contratto di mutuo.
5. Nei mutui a tasso fisso, in caso di modifica del rapporto bancario in essere o di revoca del mandato SDD nel corso del periodo di ammortamento del mutuo, è fatto obbligo al mutuatario di garantire una nuova delega di addebito tramite SDD che deve pervenire, almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile.

### **Art. 24 - Estinzione del contratto di mutuo**

1. In qualunque momento durante il periodo di ammortamento, con l'eccezione di cui al comma 2, il mutuatario può estinguere parzialmente o totalmente il mutuo, con pagamento in unica soluzione, senza che ciò comporti alcuna penalità. È considerata, quale estinzione totale anticipata, anche la portabilità passiva.
2. L'estinzione parziale di un mutuo a tasso fisso deve essere effettuata almeno 20 giorni prima della data di scadenza della successiva rata mensile; nel medesimo termine il richiedente deve trasmettere all'Istituto la comunicazione di avvenuto rilascio del mandato SDD ad un istituto di credito, per il successivo addebito delle rate mensili su conto corrente intestato al mutuatario stesso.



### **Art. 25 - Vendita dell'immobile**

1. La vendita dell'unità immobiliare oggetto del finanziamento o dell'iscrizione ipotecaria nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 7, lettera d), è subordinata all'estinzione totale del mutuo, preventiva o contestuale alla vendita stessa; per gli immobili acquistati a seguito di dismissione di patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, va, altresì, tenuto conto degli specifici vincoli di legge.
2. In caso di estinzione totale del mutuo contestuale alla vendita dell'immobile, l'Inps, 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.

### **Art. 26 - Dichiarazioni non veritiere e/o omissive**

1. In caso di dichiarazioni non veritiere e/o omissive riferite ai requisiti di cui agli artt. 2 e 3 del presente regolamento, 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. Le sedi Inps competenti procedono al controllo delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000.
2. Dalla data di ricezione della formale comunicazione della risoluzione del contratto di mutuo e sino a quella del versamento della somma richiesta, il mutuatario è tenuto a corrispondere sull'importo del residuo debito gli interessi nella misura prevista nel contratto di mutuo, maggiorati di 2 punti.
3. 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. 27 - Ricorsi giudiziari**

1. In caso di controversie giudiziarie, il foro territorialmente competente è quello individuato in relazione alla sede Inps competente all'adozione del provvedimento di concessione del mutuo ipotecario edilizio.

### **Art. 28 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2023 e trova applicazione nei confronti delle domande di concessione di mutuo edilizio presentate a decorrere dalla predetta data.
2. Le disposizioni del presente regolamento di cui all'art. 4, commi 1 e 6, art. 19, comma 3, art. 20, comma 1, art. 21, commi 5 e 6, art. 22, comma 1, si applicano anche ai mutui contratti in vigore dei precedenti regolamenti.