

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

Definizioni

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

**TITOLO I
CONDIZIONI E LIMITI PER LA CONCESSIONE DEL MUTUO**

ARTICOLO 1

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

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

- lo stanziamento annuo nel bilancio di previsione delle somme complessive da destinarsi all'erogazione di mutui ipotecari a favore degli iscritti;
- il tasso di interesse annuo dei mutui ipotecari definito con riferimento al tasso di sconto della Banca Centrale Europea;
- eventuali sottocategorie di iscritti, con specifici requisiti, cui riservare parte delle somme complessivamente

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

stanziare a particolari condizioni;

- la possibilità di concedere i mutui ipotecari di cui al presente Regolamento anche per l'ampliamento e/o l'esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'alloggio di proprietà dell'iscritto o del coniuge non separato, utilizzato o da utilizzare quale prima abitazione del proprio nucleo familiare o del proprio unico studio professionale;
- la possibilità di concedere i mutui ipotecari di cui al presente Regolamento anche per la sostituzione di mutuo ipotecario esistente contratto in precedenza dall'iscritto e/o dal coniuge non separato comproprietario e gravante sull'alloggio per uso di prima casa di proprietà del richiedente e/o del coniuge non separato o sull'immobile destinato a unico studio professionale dell'iscritto; in caso di sostituzione, l'importo del mutuo ENPAM è stabilito, nei limiti di cui all'Art. 4 del presente Regolamento, sulla base del debito residuo ed è comprensivo delle eventuali spese notarili, fiscali ed amministrative.

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

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

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

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

I mutui per l'acquisto della propria prima abitazione possono essere concessi dalla Fondazione ai propri iscritti solo in presenza delle "agevolazioni fiscali prima casa" e non possono essere concessi qualora il richiedente o il coniuge ovvero uno dei familiari a loro carico - e per i quali il richiedente percepisce gli assegni familiari:-

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

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

Tutte le spese correlate alla concessione dei mutui, nessuna esclusa, (i.e. onorari professionisti, certificazioni, premi di assicurazioni, imposte ecc.) saranno a carico del mutuatario.

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

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

ARTICOLO 2

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

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

ARTICOLO 3

Nel caso di domande per l'acquisto di uno stesso appartamento o di uno stesso studio professionale presentate congiuntamente o separatamente da due o più iscritti, questi potranno accedere a due o più distinti mutui la cui entità sarà proporzionata alla quota di proprietà del bene così come determinata dai richiedenti al momento della stipula; l'importo totale somma dei mutui non potrà comunque superare il limite massimo concedibile di cui all'art. 4.

TITOLO II IMPORTO EROGABILE - AMMORTAMENTO

ARTICOLO 4

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

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

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

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

ARTICOLO 5

Il mutuo è ammortizzabile in rate mensili uguali posticipate, comprensive degli interessi, di importo non superiore alla metà del reddito netto mensile del Nucleo Familiare del richiedente calcolato come media dalla dichiarazione



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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

dei redditi degli ultimi tre anni o come specificato nel Bando.

ARTICOLO 6

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

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

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

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

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

Il mancato pagamento di sei rate d'ammortamento, anche non consecutive, comporterà l'avvio della "Procedura per il recupero dei crediti ipotecari in sofferenza" approvata dalla Fondazione (nel seguito anche la "Procedura").

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

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

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

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

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

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

Il mutuatario può altresì estinguere il proprio mutuo anche a mezzo di surrogazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia. È vietato l'accollo del mutuo concesso dalla Fondazione da parte di terzi.

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

**TITOLO III
DOMANDA DI MUTUO – DOCUMENTAZIONE - EROGAZIONE**

ARTICOLO 7

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

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

- dichiarazione dei redditi (730/UNICO) e, in assenza, certificazione rilasciata dal sostituto d'imposta o ente pensionistico (CUD), attestanti il reddito lordo annuo dell'intero Nucleo Familiare degli ultimi tre anni antecedenti la pubblicazione del Bando;
- dati anagrafici del richiedente il mutuo (nel caso si voglia intestare pro-indiviso l'immobile sarà necessario indicare anche i dati anagrafici di quest'ultimo) e precisamente: (i) nome e cognome, (ii) luogo e data di nascita, (iii) stato civile con le eventuali convenzioni stipulate dai coniugi, (iv) residenza, (v) luogo di svolgimento l'attività lavorativa principale del richiedente;
- stato di famiglia;
- perizia tecnica redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i requisiti minimi necessari indicati per ciascuna tipologia di mutuo come indicato negli articoli successivi. Tale perizia, solo in fase di compilazione della domanda di mutuo, potrà essere firmata digitalmente dal tecnico incaricato ma, a seguito dell'eventuale accoglimento della domanda, dovrà essere giurata come indicato nell'art. 8 che segue;
- scopo del mutuo, importo del mutuo per acquisto e/o importo mutuo per ristrutturazione o importo del mutuo di sostituzione;
- dichiarazione attestante:
 - la conoscenza e l'integrale accettazione, senza riserva alcuna, delle norme riportate nel Regolamento e nel Bando;
 - la conoscenza e l'integrale accettazione, senza riserva alcuna, della Procedura per il recupero mancati pagamenti;
 - che né il richiedente, né il coniuge, né alcuno de familiari a carico non incorrano nelle cause ostative di cui all'art. 2 del presente Regolamento;
 - la veridicità dei dati dichiarati e la conoscenza che, nel caso di concessione del mutuo, potranno essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite;
 - il proprio consenso al trattamento dei dati personali, ivi compresi quelli sensibili;

ARTICOLO 8

La domanda di mutuo deve essere altresì corredata, oltre che della documentazione prevista nell'articolo precedente, anche di quella indicata nei commi successivi del presente articolo a seconda della categoria di riferimento; la Fondazione si riserva comunque la verifica dei dati trasmessi con i documenti e, in caso di dichiarazioni mendaci, di effettuare le segnalazioni dovute per legge e di rifiutare il mutuo.

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

mutuo per l'acquisto di abitazione o studio professionale da privato:

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

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

- 4) la perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile;
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile ai titoli edilizi rilasciati;
 - dichiarazione della conformità catastale dell'immobile (rif. ex art. 29 comma 1 bis L. 52/85);
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici nette dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso, la superficie totale lorda e quella totale ragguagliata; nel caso di mutuo per acquisto e ristrutturazione di immobile, la stima del valore dell'immobile deve essere effettuata con riferimento allo stato del bene ante e post l'intervento di ristrutturazione;
- 5) la certificazione energetica.

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

- 1) visura storica catastale (catasto terreni e fabbricati) aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze da acquistare conformi al documento di legge;
- 3) atto di provenienza del terreno edificato o del fabbricato ristrutturato;

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

- 4) il certificato di agibilità o, in mancanza, copia della ricevuta di presentazione della domanda del certificato di agibilità: in tal caso il contratto di mutuo non potrà essere stipulato prima del "consolidamento" del certificato di agibilità medesimo;
- 5) la perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile;
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile ai titoli edilizi rilasciati;
 - dichiarazione della conformità catastale dell'immobile (rif. ex art. 29 comma 1 bis L. 52/85);
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici nette dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso, la superficie totale lorda e quella totale ragguagliata;
- 6) la certificazione energetica.

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

*mutuo per lavori di ampliamento e/o ristrutturazione
di abitazione o studio professionale:*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare, degli eventuali ampliamenti e delle eventuali pertinenze conformi al documento di legge;
- 3) titolo di proprietà;
- 4) descrizione dei lavori da eseguire e relativo computo metrico estimativo con specifico riferimento al prezziario utilizzato (Regionale, Comunale, DEI o altro prezziario riconosciuto da Istituzioni pubbliche) redatto da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale.

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

- 5) la perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile;
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile ai titoli edilizi rilasciati;
 - dichiarazione della conformità catastale dell'immobile (rif. ex art. 29 comma 1 bis L. 52/85);
 - stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici nette dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso, la superficie totale lorda e quella totale ragguagliata; la stima del valore dell'immobile deve essere effettuata con riferimento allo stato del bene ante e post l'intervento di ampliamento e/o ristrutturazione;
- 6) il nuovo accatastamento laddove necessario;
- 7) la nuova certificazione energetica laddove necessaria.

*mutuo per sostituzione di altro mutuo
precedentemente stipulato (non con ENPAM):*

- 1) visura storica catastale aggiornata a non più di 90 giorni;
- 2) planimetrie catastali dell'unità immobiliare e delle eventuali pertinenze conformi al documento di legge;
- 3) titolo di proprietà;
- 4) atto di finanziamento del precedente mutuo contratto completo di perizia sull'immobile;
- 5) attestazione rilasciata dal mutuante relativa al residuo debito da estinguere e alle spese accessorie;

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

- 6) la perizia giurata redatta da tecnico abilitato iscritto al proprio ordine/collegio professionale, soddisfacente i seguenti requisiti minimi necessari:
 - descrizione generale dell'immobile;
 - dichiarazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile ai titoli edilizi rilasciati;

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

- stima del valore dell'immobile con in dettaglio le superfici nette dei singoli ambienti e la loro specifica destinazione d'uso, la superficie totale lorda e quella totale ragguagliata.

□ □ □ □

La documentazione sopra indicata dovrà pervenire alla Fondazione attraverso l'apposita piattaforma entro 60 gg. lavorativi dalla comunicazione dell'avvenuto accoglimento della domanda. Trascorso il termine suindicato senza che l'iscritto abbia adempiuto alla trasmissione di quanto richiesto, questi sarà considerato rinunciatario senza obbligo da parte della Fondazione di ulteriori comunicazioni.

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

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

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

ARTICOLO 9

Le domande di concessione di mutuo devono essere corredate della intera documentazione relativa e sono esaminate dalla Fondazione secondo quanto previsto nel Bando.

L'Enpam verificherà la rispondenza delle domande:

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

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

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

ARTICOLO 10

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

ARTICOLO 11

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

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

L'erogazione degli importi concessi è subordinata all'assunzione degli obblighi previsti all'art. 15 e, comunque, all'avvenuta iscrizione dell'ipoteca di primo grado e/o al consolidamento della stessa.

ARTICOLO 12

Per i mutui ipotecari concessi per lavori di ampliamento e/o ristrutturazione della propria prima abitazione o del proprio unico studio professionale, vale quanto segue.

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

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

Qualora, viceversa, i lavori di ampliamento e/o ristrutturazione della propria prima abitazione o dello studio professionale comportino l'aggiornamento dell'abitabilità dell'immobile e/o del certificato catastale, l'erogazione della somma mutuata avverrà in una unica soluzione all'atto della stipula del mutuo e, nel medesimo atto, il mutuatario si impegnerà a consegnare entro due anni dal rogito, i nuovi certificati catastali e/o il nuovo certificato di agibilità dell'immobile; in caso contrario, a giudizio insindacabile della Fondazione, il contratto si intenderà risolto ai sensi e con le modalità indicate nell'art. 16.

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

In tutti i casi, l'iscrizione dell'ipoteca avverrà, in un'unica soluzione, prima della erogazione delle somme corrisposte.

ARTICOLO 13

I mutui concessi nell'ambito del Bando dovranno essere rogati entro e non oltre la data di pubblicazione del Bando dell'anno successivo. Oltre tale termine il mutuo si considera revocato d'ufficio senza obbligo per la Fondazione di ulteriori comunicazioni a riguardo.

TITOLO IV LIMITI E GARANZIE DEL CONTRATTO DI MUTUO

ARTICOLO 14

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

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

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

(approvato con delibera n° 28/2019 del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019 e modificato con delibera n° 49/2021 e delibera n° 35/2023 del Consiglio di Amministrazione)

propria attività principale si dovrà fornire all'ENPAM evidenza della circostanza.

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

ARTICOLO 15

Il mutuo è garantito:

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

ARTICOLO 16

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

**TITOLO V
RINEGOZIAZIONE**

ARTICOLO 17

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

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

ARTICOLO 18

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