



**FONDO DI PREVIDENZA
PER I DIRIGENTI DI AZIENDE
COMMERCIALI E DI SPEDIZIONE
E TRASPORTO "MARIO NEGRI"**
Via Palestro, 32 – 00185 Roma

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N. 780
ISCR. ALBO N. 1460/99

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IMMOBILIARI

(delibera del Consiglio di Amministrazione del 22.4.2015,
aggiornato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 19.4.2023)

Art. 1

(Destinatari)

I mutui di cui all'art. 14 c. 1), - lett. c) dello Statuto del Fondo di Previdenza "Mario Negri", in seguito Fondo, possono essere concessi, con giudizio discrezionale del Fondo, **ai dirigenti** iscritti in attività di servizio presso aziende tenute alla contribuzione al Fondo stesso quando risultino versati in loro favore almeno 2 anni di contributi al momento della presentazione della domanda.

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

I dirigenti di cui sopra debbono altresì essere associati ad un Sindacato dirigenti aderente a Manageritalia.

La presentazione della domanda di mutuo è effettuata a norma del successivo art.11.

Art. 2

(Immobili acquisiti per donazione e successione)

Nei casi in cui la proprietà del bene derivi da donazione o successione il Fondo si riserva di richiedere e valutare la documentazione necessaria per ogni singola domanda di mutuo.

Art. 3

(Finalità del mutuo)

I mutui sono concessi per l'acquisto di immobili nel territorio nazionale **da destinare ad abitazione del richiedente**. Il mutuo potrà essere concesso non più di due volte e l'importo complessivo dei due mutui non potrà superare il finanziamento massimo stabilito tempo per tempo dal Consiglio di Amministrazione del Fondo.

Per l'acquisto di immobili situati all'estero il Fondo si riserva la valutazione della richiesta di mutuo in funzione dell'ubicazione determinando inoltre, in caso positivo, specifiche condizioni ed oneri conseguenti.

Il secondo mutuo per lo stesso immobile può essere erogato solo dopo che risulti estinto il mutuo precedente per ammortamento eseguito fino alla scadenza prevista dal contratto, restando esclusa la possibilità di nuova concessione nel caso di estinzione anticipata.

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

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

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

Eccezionalmente ed in relazione alle disponibilità residue potranno essere accolte domande per la concessione di mutuo su immobile acquistato entro i 24 mesi precedenti la data di presentazione della domanda.

Art. 4

(Garanzie ipotecarie – spese – limiti del mutuo)

I mutui devono essere assistiti da **garanzia ipotecaria di 1° grado** sugli immobili per i quali vengono concessi.

Qualora il bene oggetto del mutuo fosse gravato da precedente ipoteca occorrerà che, a cura e spese del richiedente, detta ipoteca venga cancellata o postergata a favore di quella del Fondo.

In tali casi, ai fini del perfezionamento della procedura di concessione del mutuo potrà esser accettata la certificazione notarile, attestante l'avvenuta autentica o ricezione **dell'atto di consenso alla cancellazione o postergazione della formalità ipotecaria preesistente**, con l'indicazione della data e del numero di repertorio; ovvero comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di estinzione del mutuo in essere e conseguente relativa cancellazione ipotecaria.

Per l'istruttoria delle domande di mutuo dovranno essere presentati i documenti richiesti dal Fondo.

Sono a carico del mutuatario le spese e gli oneri di cui all'allegato 1.

L'importo massimo di ciascun mutuo non potrà superare l'80% del valore di perizia dell'immobile e, in nessun caso, il massimale del finanziamento concedibile fissato dal Consiglio di Amministrazione del Fondo.

I mutui sono concessi alle condizioni vigenti al momento della stipula del contratto di mutuo.

Art. 5

(Durata del mutuo)

La durata dei mutui è ventennale, salvo durata minore richiesta dal mutuatario; fermo restando tale limite il mutuo non può comunque avere scadenza successiva all'anno di compimento dell'85° anno di età.

Art. 6

(Rimborso rate – tasso di interesse)

I mutui sono rimborsati mediante rate semestrali posticipate, comprensive di capitale ed interessi, alla scadenza del 1° gennaio e 1° luglio di ciascun anno.

Il tasso di interesse è fissato in misura variabile, sulla base dei criteri ed alle condizioni stabiliti dal Consiglio di Amministrazione del Fondo come da allegati 1 e 2 che costituiscono parte integrante del presente Regolamento.

Altre spese e tributi, oltre quelle di cui all'art.4 saranno a carico del mutuatario.

Potrà essere accordato il rimborso anticipato anche parziale del mutuo alle condizioni che saranno stabilite in sede di stipula del relativo contratto, senza addebito di penali.

Art. 7

(Erogazione del mutuo – interessi di preammortamento)

L'importo mutuato sarà corrisposto successivamente al perfezionamento del contratto di mutuo e dopo l'accertamento dell'avvenuta **iscrizione ipotecaria di 1° grado** in favore del Fondo ovvero che siano già **assentite di cancellazione e in corso di annotamento le precedenti iscrizioni ipotecarie** a favore di terzi.

Per il periodo intercorrente tra la data di erogazione del mutuo e la data di inizio dell'ammortamento saranno dovuti dalla parte mutuataria gli interessi sulle somme corrisposte dal Fondo al tasso stabilito dal Consiglio di Amministrazione come da allegati 1 e 2 del presente Regolamento.

Art. 8

(Cessione e locazione immobile)

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

Gli immobili oggetto del mutuo non possono essere locati a terzi; è ammesso il comodato a favore di figli del mutuatario e rispettivi coniugi; del coniuge, del convivente more uxorio, dei genitori. Il Fondo si riserva la facoltà di accordare il proprio consenso alla locazione con ampia discrezionalità ed a particolari condizioni.

Art. 9

(Assicurazione dell'immobile)

I beni costituiti in garanzia ipotecaria debbono essere assicurati, a spese della parte mutuataria, contro i danni da incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppio e rischi complementari, eventi naturali e socio-politici, terremoti, con società di assicurazione di primaria importanza e per il valore almeno pari a quello di iscrizione ipotecaria sull'immobile, con polizza da vincolarsi a favore del Fondo medesimo per la durata del mutuo.

Art. 10

(Casi di risoluzione del contratto)

In caso di ritardo dell'integrale pagamento delle somme stabilite dal contratto di mutuo, come nel caso di violazione di qualsiasi patto stabilito dal contratto stesso, il Fondo avrà il diritto di ritenere

risolto detto contratto e di esigere la immediata restituzione di tutto il proprio avere per capitale, interessi, accessori e spese.

In ogni caso, il Fondo avrà sempre diritto, su tutte le somme dovute e non pagate dalla parte mutuataria, agli interessi di mora, nella misura pari al tasso legale in vigore nel periodo di inadempimento aumentato di n.5,00 punti percentuali, **nei limiti previsti dalla legge 108/96**, che decorreranno dal giorno della scadenza del pagamento o di richiesta di rimborso. Qualora il ritardo non sia superiore a 15 giorni, non si fa luogo ad applicazione di interessi di mora.

Art. 11

(Presentazione della domanda e documentazione)

La domanda di mutuo dovrà essere inoltrata, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata o tramite Associazione territoriale di Manageritalia, alla sede del Fondo, in Roma.

Il richiedente dovrà trasmettere la documentazione che sarà richiesta dal Fondo entro i 180 giorni successivi alla presentazione della domanda.

Trascorsi i predetti 180 giorni senza che il richiedente abbia perfezionato l'invio della documentazione richiesta, la relativa domanda si intenderà annullata.

Il Fondo eccezionalmente ed in presenza di particolari e comprovate esigenze, si riserva la facoltà di concedere una proroga rispetto al termine suddetto.

I mutui sono concessi nel limite delle disponibilità stanziare dal Consiglio di Amministrazione.

La priorità nelle concessioni è in funzione del numero d'ordine assegnato dal Fondo in base alla data del protocollo in arrivo della domanda.

Art. 12

(Revoca concessione mutuo)

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

Art. 13

(Delibere del Fondo)

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

Art. 14

(Decorrenza del regolamento)

Il presente Regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° maggio 2015.

CONDIZIONI ED ONERI RELATIVI AI MUTUI

CONDIZIONI

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

Le domande dovranno essere corredate della documentazione richiesta dal Fondo.

SPESE ED ONERI

- 1.** Spese ed onorari relativi al **giudizio di stima sommaria**.
(da pagare direttamente al perito, a cura del richiedente)
- 2.** Rimborso forfettario per **spese di istruttoria ed amministrative** in misura pari allo 0,50% dell'importo del mutuo richiesto comunque, nel limite di **€ 250,00**, da versare al Fondo nei termini previsti all'art. 11 del Regolamento unitamente alla documentazione richiesta. In caso di esito positivo dell'istruttoria e successivamente alla stipula del contratto di mutuo, l'importo di cui sopra, sarà portato in deduzione dall'ammontare complessivo della prima rata.
- 3.** Premio per la **copertura assicurativa** dell'unità immobiliare di cui all'art. 9 del Regolamento per il valore almeno pari a quello dell'iscrizione ipotecaria sull'immobile.
(da pagare direttamente all'istituto assicuratore)
- 4. Imposta sostitutiva** (art. 2 del D.L. 3.8.1994 n. 220, convertito dalla Legge n. 257/2004):
 - **0,25%** sull'importo mutuato, nel caso di acquisto "prima casa";
 - **2%** sull'importo mutuato, per altri casi (acquisto di abitazione non di "prima casa").
(da pagare direttamente al Fondo a cura del richiedente, in sede di stipula)
- 5.** Spese ed onorari notarili.
(da pagare direttamente al notaio a cura del richiedente, in sede di stipula)
- 6.** Altre eventuali spese e tributi connessi all'erogazione.

TASSO DI INTERESSE PER I MUTUI

CRITERI E CONDIZIONI FISSATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Tasso variabile

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

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

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

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

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

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

Interessi di preammortamento

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