

Gazzetta Ufficiale n. 163 del 16 – 07 – 2003



DIREZIONE CENTRALE
CREDITO, ATTIVITÀ SOCIALI E
PREVIDENZA INTEGRATIVA
UFFICIO IV

Agli enti locali, agli enti di diritto pubblico ed alle cooperative edilizie aventi mutui in ammortamento con l'I.N.P.D.A.P.

e, per conoscenza:

Al Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale edilizia residenziale e politiche abitative
Roma

Al Ministero dell'interno - Direzione centrale della finanza locale
Roma

CIRCOLARE 7 luglio 2003, n. 19

Mutui ad enti locali, ad enti vari ed a cooperative edilizie. Riapertura dei termini per la rinegoziazione dei mutui in essere e nuova misura dell'indennizzo per l'estinzione anticipata dei mutui.

Sulla scia delle numerose istanze di rinegoziazione dei tassi presentate dai mutuatari successivamente al 31/12/1999, nonché delle argomentazioni rappresentate per una riduzione dell'indennizzo di estinzione anticipata previsto dalla circolare n. VIII del 24 ottobre 1999, il Commissario Straordinario dell'INPDAP, con la delibera n. 21 del 9 giugno 2003, ha disposto la riapertura dei termini di accettazione delle domande di rinegoziazione dei tassi ed ha unificato, con quelle già in essere per i mutui ipotecari edilizi, le penalità previste in caso di estinzione anticipata dei mutui concessi agli Enti ed alle Cooperative edilizie.

Si riassumono di seguito le condizioni nell'intesa che, ad eccezione di quanto diversamente contenuto nella presente circolare, per la rinegoziazione e per la estinzione anticipata resta valido quanto deliberato dal C.d.A. con atto n. 956/99 e riportato nella già citata circolare n. VIII/ 1999.

Rinegoziazione dei mutui

La rinegoziazione riguarda tutti i mutui concessi agli Enti, alle Cooperative edilizie ed ai soci titolari di mutuo edilizio individuale ed è consentita al tasso del 6 per cento a rate semestrali posticipate per gli enti e a rate trimestrali per le cooperative ed i soci.

Il termine ultimo di presentazione delle nuove istanze viene fissato al 31 dicembre 2003 ed a tal fine farà fede il timbro postale.

Le domande di rinegoziazione dovranno essere inviate, a mezzo raccomandata, entro il 31 dicembre 2003 alla Direzione centrale del credito, Attività sociali, Ufficio IV – Viale Aldo

Ballarin 42 , 00142 Roma. Le richieste che perverranno nel corso del corrente anno consentiranno la rinegoziazione dei tassi con decorrenza 1.1.2003.

Sono considerate valide anche le domande già agli atti, che non è stato possibile accogliere in quanto pervenute oltre il 1° gennaio 2000 per le quali la decorrenza dell'operazione viene fissata al 1° gennaio immediatamente successivo all'anno delle domande stesse.

Le domande trasmesse dalle Cooperative edilizie oltre il termine del 31/12/1999, non verranno considerate se, nel frattempo, sia intervenuta la stipula dei mutui edilizi individuali da parte dei soci.

Allo stesso modo non saranno prese in considerazione richieste di rinegoziazione di soci, trasmesse oltre il termine del 31/12/1999, i quali abbiano già riscattato la propria quota di mutuo edilizio individuale.

Il mutuatario, per la rinegoziazione, è tenuto a corrispondere a titolo di indennizzo, una semestralità di interessi, calcolata sul residuo debito al tasso dei singoli mutui con esclusione di quelli concessi a tassi inferiori o uguali al 6 per cento, nonché a regolarizzare ogni pendenza debitoria in atto. Detto indennizzo viene computato in aggiunta al residuo capitale da rinegoziare.

Sempre su richiesta del mutuatario, eventuali debiti pregressi (per rate, accessori di legge e/o interessi moratori) possono essere aggiunti al residuo debito da rinegoziare.

Qualora il mutuatario chieda espressamente di corrispondere a parte l'indennizzo e/o i predetti debiti, sugli stessi saranno contabilizzati interessi passivi dall'inizio della rinegoziazione alla data di effettivo pagamento.

Analogamente, anche l'eventuale credito derivante dalle quote di rata pagate in eccesso fino al 31 dicembre precedente la rinegoziazione, potrà essere portato in diminuzione del debito residuo da rinegoziare. Sulle predette differenze di rata versate in eccesso, non saranno, comunque, riconosciuti interessi a favore dei mutuatari in considerazione della natura di liberalità rivestita dalla presente operazione e dell'onerosità cui sono chiamate a farsi carico le casse pensioni amministrative.

Stante la retroattività del provvedimento di rinegoziazione, per arginare la prassi della compensazione amministrativa sulle rate da versare successivamente alla formalizzazione stessa, l'eventuale ulteriore credito riconosciuto, previa richiesta da parte del mutuatario, potrà essere oggetto di compensazione amministrativa, se il credito si riferisce allo stesso esercizio, e/o di rimborso se riferito ad esercizi diversi.

La rinegoziazione può essere applicata anche nei confronti dei mutui per i quali siano in corso vertenze giudiziarie a condizione che i mutuatari riconoscano le proprie eventuali pendenze debitorie e cessi, comunque, ogni controversia intrapresa. In tal caso l'operazione avrà decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della prima istanza di rinegoziazione e, comunque, non anteriore al 1° gennaio 2000.

Rimane invariato l'arco temporale del piano di ammortamento del mutuo concesso.

Per gli Enti, l'operazione di rinegoziazione consiste nel rilevare il residuo debito risultante dai piani di ammortamento di tutti i singoli mutui concessi allo stesso mutuatario e calcolare, su ciascuno dei predetti importi, una semestralità di interessi ai rispettivi tassi di ammortamento, che costituirà l'indennizzo posto a carico del mutuatario.

L'importo totale dei residui debiti, cui va aggiunto l'indennizzo, sarà suddiviso tra le casse pensioni che hanno finanziato i prestiti originari e formerà il capitale rinegoziato da ammortizzare al tasso del 6% (tasso di rinegoziazione) per una durata non superiore a quella del mutuo oppure, in presenza di più mutui, non superiore alla media ponderata dei periodi residui dei singoli mutui.

La morosità eventualmente riscontrata, a richiesta del mutuatario, potrà essere ricompresa nell'importo oggetto di rinegoziazione.

Le situazioni di particolare onerosità che dovessero scaturire dall'operazione di rinegoziazione, saranno sottoposte alle determinazioni degli Organi di gestione dell'Istituto ai fini di un prolungamento del periodo di ammortamento.

In sede di rinegoziazione, la cooperativa edilizia dovrà accettare che il tasso di interesse di cui all'art. 27, comma 4, della legge 8 agosto 1991, n. 274, sia sostituito dal tasso di rinegoziazione ai fini della corresponsione degli interessi di post ammortamento.

Restano, comunque, fermi i connessi piani di ammortamento della quota relativa ai contributi ceduti nonché gli importi ed i tassi di interesse relativi ad eventuali iscrizioni ipotecarie.

In attesa del perfezionamento degli atti relativi alla rinegoziazione, i mutuatari continueranno a ricevere i moduli di conto corrente postale con l'indicazione della rata già determinata ai precedenti tassi originari. Pertanto, fino alla conclusione del procedimento di rinegoziazione, i mutuatari dovranno versare gli importi segnati sui moduli.

Estinzione anticipata

L'estinzione anticipata dei mutui è concessa mediante versamento:

1. del residuo debito risultante dai rispettivi piani di ammortamento al 31 dicembre dell'anno di presentazione della richiesta. Nel caso di mutui ammortizzati a tasso equivalente, l'estinzione anticipata può decorrere dal giorno successivo alla prima rata in scadenza.
2. di un indennizzo pari all'1% sui debiti residui risultanti dai piani di ammortamento. Detto indennizzo si applica, nella misura dell'1%, anche a quelle istanze già istruite cui non è ancora seguito il versamento del debito residuo. Tale indennizzo è escluso nei casi di estinzione anticipata previsti dall'art. 141 del testo unico sull'edilizia economica e popolare di cui al regio decreto n.1165/1938.
3. degli importi relativi ad ogni eventuale morosità riguardante i mutui concessi, nel rispetto delle date di riferimento adottate per i calcoli finanziari e dei relativi piani di ammortamento.

In presenza di mutui assistiti da contributo statale e/o regionale per i quali non sia stata ancora accertata la spesa definitivamente ammessa a beneficio, le annualità non scadute sono devolute al mutuatario il quale ne corrisponderà, a questo Istituto, il relativo valore attuale al saggio di concessione. Detto importo è pari al debito residuo della tabella di ammortamento dell'Ente contributore.

Questo Istituto resta estraneo ad ogni riduzione del contributo.

In alternativa, l'Istituto potrà mantenere fermo il piano di ammortamento del contributo, condizionando l'estinzione anticipata del mutuo alla conferma da parte dell'amministrazione erogatrice sia dell'importo sia del numero delle annualità del contributo stesso.

La cancellazione delle ipoteche, ove richiesta, è a cura ed a spese del mutuatario e con l'intervento del rappresentante dell'Istituto.

In presenza di disponibilità in conto mutuo, le stesse, unitamente ai relativi interessi di post ammortamento e/o ad eventuali crediti riconosciuti, possono essere portate in detrazione di quanto dovuto per la richiesta estinzione.

L'indennizzo è dovuto dal mutuatario anche nei casi previsti dagli articoli 1819 e 1820 del codice civile nonché negli altri casi in cui l'Istituto debba procedere al recupero del proprio credito in unica soluzione.

Il Direttore Generale
F.to Simi