

I MUTUI ENPAM – DOMANDE E RISPOSTE

1. A chi può essere concesso il mutuo?

A tutti gli iscritti che hanno almeno 3 anni consecutivi di anzianità d'iscrizione e di contribuzione effettiva e sono in regola con gli adempimenti statutari in materia di iscrizione e contribuzione.

2. Può essere concesso anche ai familiari superstiti?

Sì, i familiari superstiti sono equiparati in tutto e per tutto agli iscritti.

3. Quali tipi di mutui possono essere concessi?

Mutui ipotecari per acquistare o costruire su un terreno di proprietà unità immobiliari non di lusso da utilizzare quale prima casa; per sostituire un mutuo ipotecario già esistente che grava sull'alloggio prima casa; per ristrutturare l'alloggio prima casa.

4. È prevista un'anzianità minima di iscrizione all'Enpam per poter richiedere il mutuo?

Sì, è necessario avere almeno 3 anni consecutivi di anzianità minima d'iscrizione e di contribuzione effettiva ed essere in regola con gli adempimenti statutari in materia di iscrizione e contribuzione.

5. Il mutuo può essere concesso più volte in tempi diversi?

No. Il mutuo può essere concesso in assoluto una volta sola.

6. È possibile chiedere un mutuo per lo stesso immobile con finalità diverse?

Sì, è possibile richiedere per lo stesso immobile un unico mutuo per acquisto e ristrutturazione oppure per sostituzione di mutuo e ristrutturazione. L'importo massimo è stabilito dal Regolamento.

7. Il mutuo può essere concesso anche dopo che l'acquisto dell'immobile?

Sì, purché la domanda sia presentata entro tre mesi dalla stipula del rogito notarile.

8. Dove deve essere ubicato l'immobile destinato a prima abitazione oggetto del mutuo?

Nel Comune dove si risiede oppure dove si svolge la propria attività lavorativa principale.

9. I mutui possono essere concessi anche se si è già proprietari di un'altra unità abitativa?

Sì, tuttavia gli immobili di proprietà non devono trovarsi nel comune di residenza o in quello della sede di lavoro di chi richiede il mutuo, del coniuge oppure di uno dei familiari a loro carico. Inoltre non devono essersi verificate assegnazione o locazione con patto di futura vendita e riscatto di un altro alloggio nel comune di residenza o in quello della sede di lavoro.

10. Si può fare la richiesta del mutuo se si possiede un'altra abitazione che è gravata da diritti reali come l'usufrutto?

Sì, se chi fa la richiesta o uno dei componenti del nucleo familiare è proprietario di un'altra unità abitativa che però non è disponibile perché gravata da diritti reali, quali usufrutto, uso e abitazione, a favore dei soli familiari fino al secondo grado di parentela.

11. Si può richiedere il mutuo se si è proprietari di un altro alloggio?

Sì, ma solo se il richiedente e i componenti del nucleo familiare sono globalmente proprietari di un'altra abitazione nel comune dove acquistare l'alloggio oggetto di mutuo in misura inferiore al 50%. E quindi no, se il richiedente e i componenti del nucleo familiare risultino proprietari in misura maggiore al 50%.

12. Il mutuo può essere concesso se non si è più in possesso dell'abitazione di proprietà che in base a sentenza di separazione è stata assegnata al coniuge?

Sì, se l'abitazione di chi richiede il mutuo è stata assegnata al coniuge in base a sentenza definitiva di separazione o per scioglimento, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio. Chi richiede il mutuo deve documentare di aver acquisito una nuova residenza da almeno un anno.

13. Esiste un limite di importo erogato?

Sì, il mutuo per acquisto o per costruzione prevede un limite di 300.000,00 euro, quello per ristrutturazione invece ha un limite di € 150.000,00.

14. Qual è l'importo erogabile in caso di sostituzione di un mutuo già esistente?

È pari al debito residuo comprensivo delle spese notarili e amministrative e comunque non oltre il limite di € 300.000,00.

15. Due iscritti possono presentare insieme domanda per lo stesso immobile?

Sì, nel caso di domande per l'acquisto di uno stesso immobile presentate congiuntamente o separatamente da due iscritti, questi potranno accedere a due 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 dei mutui non può comunque superare il limite di € 300.000,00.

16. Qual è la durata massima del mutuo?

La durata massima dell'ammortamento del mutuo è di 30 anni pari a 360 rate mensili ma la somma dell'età del richiedente con gli anni di mutuo non può essere superiore a 80 anni.

17. Quando viene decisa la durata dell'ammortamento del mutuo?

Il piano di ammortamento verrà concordato con gli uffici dell'Enpam dopo l'invio della domanda sulla base delle esigenze del richiedente e della documentazione allegata.

18. Fino a che età si può chiedere il mutuo?

Non esiste un limite anagrafico: tuttavia l'età di chi richiede il mutuo sommata al numero di anni di ammortamento non deve superare 80 anni. Il limite è di 90 anni se il mutuo viene richiesto per acquistare una casa di proprietà della Fondazione.

19. Qual è il tasso applicato sui mutui?

Per medici/odontoiatri che hanno meno di 45 anni e per gli specializzandi di qualsiasi età il tasso annuo è del 2,55%, per tutti gli altri è pari al 2,95% annuo.

20. Per la concessione del mutuo è necessario possedere determinati requisiti di reddito?

Sì, è necessario avere un reddito annuo pari ad almeno € 20.000 lordi per chi ha meno di 35 anni e lavora in partita iva con il regime dei minimi. Oppure, un reddito pari ad almeno € 26.046,00 (quattro volte il minimo Inps) per chi ha meno di 45 anni e per gli specializzandi di qualsiasi età. Oppure un reddito annuo pari ad almeno € 32.557,00 (cinque volte il minimo Inps) per chi ha più di 45 anni. Se il reddito supera i 65.114,40 euro invece non si può richiedere il mutuo. Il reddito aumenta di un importo pari al trattamento minimo Inps, previsto per l'anno precedente alla domanda, per ogni componente del nucleo familiare, escluso il richiedente.

21. Quando si pagano le rate del mutuo?

Le rate hanno cadenza mensile e devono essere pagate entro il giorno cinque del mese successivo a quello di scadenza con bonifico bancario oppure con un altro sistema di pagamento che l'Enpam può decidere a proprio insindacabile giudizio senza che il mutuatario possa opporre alcuna eccezione, come, per esempio, con bollettini Mav.

22. Cosa succede se non si pagano una o più rate?

Vengono applicati gli interessi di mora nella misura del tasso di riferimento determinato dalla Bce in vigore alla data di effettiva estinzione delle rate maggiorato di 6 punti, con decorrenza dal primo giorno di scadenza di ciascuna rata. Se non si pagano sei rate, anche non consecutivamente, il contratto di mutuo viene sciolto e viene avviato il procedimento esecutivo per recuperare il credito in capitale comprensivo degli interessi e delle spese.

23. Si può sospendere il pagamento delle rate?

Sì, il pagamento può essere sospeso per un periodo non superiore a un anno, per grave malattia del mutuatario, che ne abbia ridotto la capacità economica a seguito di aspettativa senza assegni o riduzione della retribuzione, oppure per decesso.

24. Cosa accade in caso di decesso del mutuatario?

Il debito residuo viene estinto dalla polizza assicurativa Tcm (Temporanea caso morte), preventivamente stipulata dal mutuatario con costi a suo carico.

25. Come si fa la domanda di mutuo?

Solo online dall'area riservata del sito www.enpam.it.

26. Quando si possono presentare le richieste di mutuo?

Le domande devono essere compilate online dall'area riservata del sito e inoltrate dalle 7 del 22 settembre 2015 fino alle 24 del 4 ottobre 2015. Le richieste verranno istruite dagli uffici secondo l'ordine cronologico di arrivo. Non verranno prese in considerazione tutte le domande inviate prima del 22 settembre e dopo il 4 ottobre, e le domande non inoltrate tramite l'area riservata.

27. Che tipo di documenti devono essere presentati insieme alla domanda?

I documenti necessari dipendono dal tipo di mutuo di cui si fa richiesta e sono indicati negli articoli 7 e 8 del Regolamento.

28. Cosa succede se non si presentano i documenti necessari?

In caso di domande incomplete il sistema informatico non consente l'invio della richiesta.

29. Secondo quale ordine verranno istruite le domande di mutuo?

In ordine cronologico. L'ufficio mutui, dopo aver esaminato le domande e aver verificato che rispondano ai criteri previsti dal bando e dal regolamento, redigerà una graduatoria in base all'ordine cronologico di arrivo delle richieste complete di tutti i dati e i documenti necessari. Entro 60 giorni dalla richiesta, l'Enpam invierà per email all'interessato l'esito della domanda. Nel caso in cui la domanda venisse rifiutata verranno indicate le motivazioni.

30. Cosa succede se si cambia alloggio da acquistare dopo aver presentato la domanda?

La domanda verrà reinserita nella graduatoria in base a un nuovo ordine cronologico e cioè secondo la data in cui è stato fatto il cambiamento.

31. In caso di mutuo per costruzione di prima casa o per l'ampliamento di un'abitazione di proprietà la somma viene erogata a lavori ultimati?

La somma viene liquidata a lavori ultimati, oppure in più rate ciascuna di importo proporzionale allo stato di avanzamento dei lavori verificati dai tecnici della Fondazione. Ad ogni modo, il 20% dell'intera somma mutuata verrà liquidato a fine lavori.

32. Una volta ottenuto il mutuo, quanto tempo si ha per stipulare il contratto?

Sei mesi dalla data della delibera, altrimenti si viene considerati a tutti gli effetti rinunciatari.

33. L'erogazione degli importi concessi è subordinata ad alcune particolari garanzie?

Sì. Il mutuo deve essere garantito dall'ipoteca di primo grado sull'immobile, da un'assicurazione contro i danni del fuoco, del fulmine e degli scoppi in genere e 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. Queste assicurazioni devono essere allegate all'atto di mutuo.

34. È possibile rinegoziare il mutuo?

Sì, ma non prima di cinque anni dalla data di stipula e in caso di eventi tali da richiedere, in corso di ammortamento, la modifica del mutuo relativamente al capitale residuo. La rinegoziazione sarà consentita ai mutuatari in regola con tutti gli obblighi contrattuali e verrà deliberata dal Cda.

35. È possibile estinguere anticipatamente il mutuo?

Sì, è previsto il rimborso anticipato parziale o totale in qualunque momento. Nella prima ipotesi, su indicazione del mutuatario, sarà possibile diminuire la durata del mutuo o la rata di ammortamento.

36. È possibile vendere l'immobile per il quale si è ottenuto il mutuo dall'Enpam?

Sì, ma non prima di 5 anni dalla stipula con contestuale estinzione del mutuo. Non è previsto l'accollo del mutuo da parte di terzi. È invece possibile trasferire l'ipoteca e il mutuo su un altro immobile con le stesse caratteristiche.

37. Cosa succede se le dichiarazioni presentate all'atto della richiesta di mutuo non risultino veritiere o omissive?

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 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.