

CIRCOLARE 6/4PS/32480

Roma, 29 dicembre 1999

Presidenti degli enti previdenziali di cui al decreto
legislativo n. 104/96
Loro Sedi

e p.c.All’Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli
enti previdenziali
Roma

**Direzione Generale della Previdenza e
Assistenza sociale**

DIV. IV

**oggetto : Art. 6, commi 7 b), 8 e 9 del
Decreto legislativo n. 104/96. Alienazioni
di immobili da realizzare tramite mutui.**

A seguito delle circolari n. 6/4PS/31573 del 26 agosto 1999 e n. 6/4PS/31583 del 31 agosto 1999, è stata avviata da parte di codesti Enti l’alienazione della prima quota di patrimonio immobiliare locato ad uso abitativo.

Con la presente direttiva si intende integrare le linee guida diramate con le suddette circolari, al fine di realizzare uniformità di indirizzi ed omogeneità di comportamenti per quanto concerne le alienazioni effettuate con mutui.

Le agevolazioni finanziarie garantite ai conduttori dalle disposizioni di cui al comma 8 dell’art. 6 del decreto legislativo n. 104/96, nonché l’esigenza di contenere al massimo gli oneri conseguenti all’attivazione di mutui fondiari per l’acquisto della prima casa (comma 9 del citato art. 6) impongono che codesti Enti procedano, nella materia, in modo uniforme sia al fine di aumentare la loro forza contrattuale nei confronti degli erogatori di servizi finanziari, sia al fine di non determinare situazioni di disparità di trattamento fra gli acquirenti.

Pertanto, l’invito ad offrire, da inoltrare a non meno di tre Istituti di credito per l’attivazione dei mutui, secondo quanto previsto dall’art. 6, comma 8, del predetto decreto legislativo, da redigersi secondo l’allegato modulo, dovrà verificare la disponibilità di istituti creditizi italiani ed europei di concedere ai conduttori il finanziamento alle migliori condizioni di mercato, anche con riferimento agli oneri accessori.

Si prospetta peraltro l’opportunità che l’invito sia rivolto al maggior numero possibile di istituti italiani e stranieri, al fine di conseguire le migliori condizioni di mercato.

L’invito ad offrire individua alcuni criteri di cui codesti enti terranno conto nella valutazione delle offerte pervenute con riferimento, in particolare, all’esigenza di agevolare nella misura più ampia possibile i mutuatari.

Inoltre, si sottolinea la imprescindibile esigenza di individuare soluzioni che riducano nella misura più ampia possibile l’onere a carico di codesti enti.

Secondo l’istruttoria condotta dall’Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, possono ritenersi congrue le proposte che garantiscono un contenimento delle spese che non dovranno superare il 6%, rispetto al valore mutuato in forma agevolata; dovrà ovviamente essere attribuita la priorità a quelle soluzioni che consentano di eliminare del tutto tali spese.

Dovrà infine essere richiesto l’impegno delle banche a concedere i finanziamenti a tutti i conduttori che, nel rispetto delle condizioni di legge, ne facciano richiesta, offrendo a tal fine adeguate garanzie organizzative e finanziarie.

Entro 7 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle proposte, che dovranno pervenire entro 10

giorni dall'invito, dovrà essere conclusa la procedura di selezione, di cui è riconosciuta a codesti enti la più ampia facoltà di valutazione.

Una volta selezionate le proposte ritenute maggiormente corrispondenti ai menzionati criteri si potrà procedere alla stipula di apposite convenzioni che disciplineranno i rapporti tra banche ed enti previdenziali e tra banche ed acquirenti.

In base a queste convenzioni codesti enti dovranno fornire una prima informativa agli istituti di credito selezionati circa le richieste di acquisto e il possesso dei requisiti per l'accesso alle agevolazioni, fermo restando l'obbligo per le banche finanziarie del definitivo accertamento di tali requisiti. Le banche dovranno poi impegnarsi a ridurre nella misura più ampia possibile i tempi per l'attivazione dei finanziamenti ai conduttori, assicurando a codesti enti adeguata informazione circa i mutui concessi.

IL

MINISTRO

Cesare Salvi

PREMESSO

- Che il D.Lgs. 16 febbraio 1996, n. 104 prevede che nelle alienazioni delle unità immobiliari di proprietà degli enti previdenziali pubblici debba essere riconosciuto agli attuali conduttori il diritto di prelazione secondo quanto previsto al comma 5 dell'art. 6;
- Che l'ente ha individuato, secondo i criteri di cui all'art. 6 del decreto una prima tranne di n° unità immobiliari da alienare;
- Che i commi 7 e 8 del medesimo articolo consentono la realizzazione delle alienazioni anche tramite la concessione agli acquirenti di mutui ipotecari e/o fondiari ordinari od agevolati; i mutui agevolati avranno un tasso di interesse pari a quello medio dei titoli pubblici maggiorato di 0,50 punti percentuali, con rateizzazione per un massimo di 25 anni e con un anticipo del 15% del prezzo di acquisto per i conduttori aventi reddito annuo familiare fino a 36 milioni e di 20 anni con un anticipo del 20% del prezzo di acquisto per i conduttori aventi redditi annui non superiori a 60 milioni;
- Che le predette condizioni agevolate di rateizzazione trovano applicazione, peraltro nel caso in cui l'immobile abbia una superficie abitabile non superiore a 120 metri quadri, maggiorata del 10% per ogni componente del nucleo familiare a partire dal terzo;
- Che gli enti previdenziali sono tenuti a richiedere a non meno di tre banche offerte relative alla attivazione, alle migliori condizioni di mercato anche con riferimento agli oneri accessori, di mutui per l'acquisto della prima casa stipulando apposite convenzioni che prevedano per i finanziamenti a tasso agevolato previsti dal citato articolo 6 comma 8, l'onere a carico degli enti previdenziali della differenza tra il tasso di interesse effettivo globale convenuto e quello risultante dalle agevolazioni previste dal citato art. 6 comma 8.
- Che le convenzioni con le banche di cui al comma 9 dell'art. 6 del D.Lgs. n. 104/96 hanno la natura di convenzioni-quadro.

Tutto ciò premesso

SI INVITA

Codesto spett.le Istituto a presentare entro il prossimo la propria migliore offerta per la concessione dei finanziamenti ipotecari e/o fondiari di cui in premessa, offerta che, in relazione ai requisiti previsti dalle norme citate, assicuri il rispetto dei seguenti criteri:

- a. garantire ai conduttori potenziali acquirenti, secondo lo spirito della legge ed in considerazione del possibile elevato numero di operazioni, i finanziamenti alle migliori condizioni di mercato anche con riferimento ai mutui non agevolati ed agli oneri accessori;
- b. prevedere in particolare, riguardo ai mutui a tasso agevolato a favore dei conduttori in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 comma 8 del D.Lgs n. 104/96, le seguenti condizioni:
 1. tasso di interesse fisso, pari alla misura del rendistato alla data di stipula di ciascun mutuo maggiorato di 0,50 punti percentuali, con durata massima di 20 anni o di 25 anni in relazione alla tipologia di conduttori specificamente individuate dalla norma suddetta;
 2. ammortamento del mutuo con rata costante a scadenza mensile;
 3. esenzione dalle spese di istruttoria;
 4. massima riduzione della penale per estinzione anticipata nel rispetto delle disposizioni legislative volta per volta vigenti.
- a. concedere, nel più breve tempo possibile, i finanziamenti a tutti i conduttori in possesso dei requisiti di legge ne facciano richiesta, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia;
- b. individuare soluzioni che consentano agli Enti di contenere nella misura minima gli oneri a proprio carico. A titolo indicativo si quantificano tali oneri in misura non superiore al 6% del capitale mutuato in forma agevolata.

In sede di stipula delle convenzioni tra banche finanziarie ed enti previdenziali, questi ultimi si obbligheranno a fornire tempestivamente l'elenco delle richieste di acquisto degli immobili e una prima informativa circa il possesso dei requisiti richiesti per l'accesso alle agevolazioni, accertato tramite autocertificazione da parte dei conduttori.