

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE

Fermi i principi generali previsti dal documento di “Regole in materia di mutui agevolati al personale” di seguito le previsioni riferite al **mutuo 1^ casa dipendente**.

FINALITA'

Acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'immobile destinato ad abitazione primaria e continuativa del dipendente/pensionato e del suo nucleo familiare.

Il mutuo 1^ casa dipendente, in via del tutto eccezionale può essere concesso anche:

- in presenza di atto di compravendita stipulato da non più di 6 mesi dalla data di inserimento in procedura della proposta di delibera a condizione che l'acquisto dell'immobile non sia stato perfezionato facendo ricorso ad altro mutuo (tale possibilità viene riservata esclusivamente all'immobile destinato ad abitazione principale e continuativa del dipendente e del suo nucleo familiare);
- per l'acquisto da parte del dipendente di nuova abitazione di residenza a seguito di provvedimento di separazione e/o divorzio che assegni la precedente abitazione all'ex coniuge;
- per l'acquisto, solo se espressamente indicato nell'omologa di separazione, da parte del dipendente della quota di proprietà dell'immobile dell'ex coniuge con conguaglio in denaro. In tale caso sarà possibile anche erogare un nuovo finanziamento agevolato con contestuale estinzione del mutuo in essere.

DESTINATARI DELLE AGEVOLAZIONI

La presente normativa è riservata al Personale:

- **in servizio** con contratto di lavoro a tempo indeterminato e di apprendistato professionalizzante che abbia superato il periodo di prova;
- **aderente al Fondo di solidarietà** ex D.M 83846 del 28 luglio 2014 o precedenti (D.M. 158/2000);
- **in quiescenza** con pensione diretta o di reversibilità purché già [destinatario delle precedenti normative](#) in materia di mutui agevolati,

che sia titolare di un **conto corrente agevolato di accredito dello stipendio/pensione** (tipo A) acceso presso Intesa Sanpaolo o presso una delle Banche della Divisione Banca dei Territori. La non titolarità di tale tipologia di rapporto comporta il mancato riconoscimento delle condizioni agevolate previste dal presente documento, ovvero la loro decadenza qualora sia intervenuta successivamente alla data di delibera/stipula dei mutui oggetto della presente normativa.

Non sono destinatari delle presenti disposizioni tutti i dipendenti assunti con tipologia contrattuale diversa rispetto a quelle sopra specificate (a titolo esemplificativo e non esaustivo : contratto a tempo determinato, etc.)

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'ubicazione dell'immobile oggetto del mutuo sia diversa da quella della sede di lavoro del dipendente, il mutuo può essere concesso soltanto nei casi in cui l'immobile risponda ad almeno uno dei seguenti requisiti:

- sia raggiungibile quotidianamente dal posto di lavoro con mezzi pubblici e/o privati, con spostamenti che non risultino eccessivamente disagiati e sia comunque adibito ad abitazione continuativa dell'interessato e del suo nucleo familiare;
- sia ubicato nello stesso comune di nascita del dipendente o di stabile residenza anche prima dell'assunzione, ovvero nella località di origine del dipendente o del coniuge, intendendo per tale il comune di residenza del nucleo familiare di origine ed i comuni vicini;
- sia situato nella zona per la quale il dipendente abbia già ricevuto conferma di trasferimento della sede di lavoro da parte della struttura del Personale di riferimento.

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto in garanzia deve essere detenuto a titolo di piena proprietà. E' pertanto esclusa la concessione di mutui agevolati su immobili gravati da nuda proprietà, usufrutto, diritto di abitazione e altre forme d'uso similari.

L'immobile oggetto del finanziamento deve essere:

- destinato a civile abitazione;
- immediatamente utilizzabile;
- libero da ipoteche, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli;
- non locato o comunque non ceduto a parenti o terzi, neanche temporaneamente successivamente all'erogazione del finanziamento.

Per beneficiare dell'agevolazione il dipendente/pensionato dovrà trasferire la residenza nell'immobile oggetto del finanziamento entro 6 mesi dalla data di erogazione del mutuo, pena la revoca del tasso agevolato concesso. Parimenti, entro il predetto limite temporale, dovrà essere trasferita anche la residenza dei familiari conviventi con il dipendente/pensionato (risultanti dallo stato di famiglia) che utilizzeranno in via continuativa l'immobile offerto in garanzia.

INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del finanziamento deve essere intestato:

- totalmente al dipendente;
- al dipendente in misura uguale o maggiore al 50%. La quota di proprietà residua deve essere comunque intestata al coniuge non separato legalmente ovvero al convivente in famiglia di fatto risultante da idonea certificazione anagrafica.

Non sono ammesse altre intestazioni.

INTESTAZIONE DEL FINANZIAMENTO

Il finanziamento deve essere intestato al dipendente/pensionato ed eventualmente cointestato al coniuge non separato legalmente o al convivente in famiglia di fatto risultante da idonea certificazione anagrafica. Qualora l'immobile sia intestato ad entrambi i coniugi in regime di separazione dei beni, o ad entrambi i conviventi in famiglia di fatto, è possibile richiedere la concessione del mutuo in capo al solo dipendente/pensionato purché l'altro intestatario intervenga nell'atto notarile quale terzo datore di ipoteca per la quota di sua proprietà.

IMPORTO MASSIMO CONCEDIBILE

Fermo restando che l'indebitamento complessivo (impegni interni ed esterni alla banca) **non potrà comunque eccedere la misura del 35% del reddito netto mensile** dei soggetti coinvolti nella richiesta di finanziamento e ferme le previsioni di cui al capitolo "*Plafond agevolato*", si riporta di seguito l'importo massimo concedibile differenziato per "Loan to Value" (LTV):

- **LTV <= 80% : importo massimo concedibile € 600.000**
- **LTV > 80% : importo massimo concedibile € 300.000**

REITERABILITÀ DELL'AGEVOLAZIONE

Fermo restando quanto previsto al paragrafo "*Reiterabilità dell'agevolazione*" di cui ai Principi Generali della presente normativa, il dipendente/pensionato già proprietario di 1^ casa oggetto di precedente mutuo agevolato può richiedere un nuovo finanziamento, purché finalizzato esclusivamente all'acquisto di immobile da destinare a nuova abitazione continuativa sua e del nucleo familiare, previa estinzione anticipata con mezzi propri del primo mutuo, ovvero previa trasformazione delle condizioni agevolate in essere con le

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE

condizioni contrattualmente previste in caso di decadenza, senza dover necessariamente vendere l'immobile di proprietà.

Al riguardo l'importo massimo concedibile verrà decurtato per un importo pari al capitale effettivamente usufruito al momento dell'estinzione ovvero alla data di trasformazione contrattuale delle condizioni.

Ai fini della determinazione della fascia di tasso da applicare all' ulteriore richiesta di mutuo saranno considerate le precedenti erogazioni concesse a valere sulla medesima tipologia di mutuo di cui alla presente normativa.

PERCENTUALE MASSIMA FINANZIABILE – LOAN TO VALUE (RAPPORTO TRA MUTUO E VALORE DELL'IMMOBILE)

• Finalità acquisto 1^ casa

Fino al 100% del minore tra:

- il prezzo di acquisto dell'immobile come risultante:
 - dal preliminare di vendita (compromesso)
 - dalla proposta di acquisto accettata dal venditore
 - dal rogito notarile di compravendita

e

- il valore della perizia effettuata da perito incaricato dalla Banca

• Finalità Acquisto 1^casa più ristrutturazione (doppio contratto)

Fino ad un massimo dell'80% del costo complessivo sostenuto (acquisto e ristrutturazione) così suddiviso:

- **Per l'acquisto** fino all'80% del costo come risultante:
 - dal preliminare di vendita (compromesso);
 - dalla proposta di acquisto accettata dal venditore;
 - dal rogito notarile di compravendita.

In tale caso l' erogazione avverrà al consolidamento dell'ipoteca.

- **Per la ristrutturazione** fino all'80% dei costi certificati dal perito.

In tale caso l'erogazione avverrà a stato avanzamento lavori (erogazioni a SAL certificate dal perito)

• Finalità Costruzione o Ristrutturazione

Fino all'80% del costo di costruzione o di ristrutturazione certificato dal perito.

Si precisa che qualora il mutuo per ristrutturazione venga richiesto in tempi successivi alla concessione del mutuo per l'acquisto della 1^casa dipendente, l'importo della concessione richiesta non potrà superare l'80% del costo di ristrutturazione e comunque la somma dei finanziamenti ottenuti (mutuo acquisto e mutuo ristrutturazione) non potrà essere superiore all'80% del minore tra i costi di acquisto e ristrutturazione e il valore di perizia dell'immobile.

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE

DURATA

Sono previste le seguenti durate massime di ammortamento in relazione al rapporto Loan to Value (LTV):

- **LTV <=80%:** 6 - 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni
- **LTV >80%:** 15 – 20 – 25 – 30 anni

TIPOLOGIA TASSO

• Tasso Fisso:

per tutta la durata del finanziamento nella misura pro tempore vigente (ptv) al momento della erogazione e, in rapporto all'importo richiesto, pari a

- **mutuo con LTV <= 80%** ,
 - fino a 200.000€ : Euroirs* pari durata del finanziamento – 1,00%
 - da 200.001€ a 400.000€: Euroirs* pari durata del finanziamento – 0,50%
 - da 400.001€ a 600.000€ Euroirs* pari durata del finanziamento
- **mutuo con LTV > 80%**
 - fino a 200.000€ : Euroirs* pari durata del finanziamento – 0,75%
 - da 200.001€ a 300.000€ Euroirs* pari durata del finanziamento – 0,25%

con applicazione di un TASSO FLOOR così definito: tasso minimo pari al maggiore tra lo 0.05% e il tasso MRO (Main Refinancing Operations) della BCE.

*rilevazione parametro Euroirs: penultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula del mutuo.

A titolo esemplificativo e non esaustivo : un mutuo a tasso fisso con LTV<=80% di euro 220.000,00 assume per l'intero importo un tasso pari all'euroirs di pari durata meno 0,50%.

• Tasso Variabile:

determinato sulla base del parametro M.R.O. (Main Refinancing Operations) della BCE pro tempore vigente rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese solare antecedente la decorrenza di ciascuna rata, con le seguenti modalità e maggiorazioni:

- **mutuo con LTV <= 80%**
 - fino a 200.000€ : 75% del parametro MRO*
 - da 200.001€ a 400.000€: MRO BCE* + 0,10%
 - da 400.001€ a 600.000€ MRO BCE* + 0,60%
- **mutuo con LTV > 80%**
 - fino a 200.000€ : 75% del parametro MRO BCE* + 0,25%
 - da 200.001€ a 300.000€: MRO BCE + 0,35%

*rilevazione parametro MRO BCE: penultimo giorno lavorativo del mese antecedente la stipula del mutuo.

PREAMMORTAMENTO

- **Durata:** dalla data di erogazione alla fine del mese solare successivo.
- **Condizioni:** sia per il tasso fisso che per il tasso variabile calcolato con le stesse modalità e condizioni dell'ammortamento.
- **Regolamento interessi:** ricompresi nella prima rata di ammortamento (non è quindi prevista l'emissione di una specifica rata).

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE

AMMORTAMENTO

- **Tasso fisso:** francese sull'importo originario erogato;
- **Tasso variabile:** francese sul residuo ricalcolato ad ogni rata sulla base del tasso contrattuale pro tempore vigente (ptv) della durata e del capitale residuo.

PERIODICITÀ DELLE RATE

- Mensile

ADDEBITO DELLE RATE

- Le rate dei mutui fondiari di cui alla presente normativa vanno addebitate esclusivamente sul conto corrente di accredito dello stipendio/pensione (Tipo A)

SPESE DI ISTRUTTORIA

- Esenti

ALTRE SPESE

- Spese incasso rate esenti;
- Spese perizia esenti;
- Spese per l'invio di scadenza rata e/o della relativa quietanza: gratuite;
- Spese per l'invio di comunicazione ai sensi di legge: gratuite;
- Spese estinzione parziale o totale esenti.

OPZIONI DI FLESSIBILITÀ

• Allungamento o riduzione durata mutuo a tasso variabile

Per i mutui in corrente nei pagamenti delle rate ,dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità e in assenza di arretrati, il dipendente/pensionato potrà richiedere una sola volta nel corso della vita del finanziamento, di prolungare fino a ulteriori 10 anni, senza intervento notarile, la durata del mutuo a tasso variabile, purché entro una durata complessiva massima di 40 anni (41 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate, successivamente descritta). Con le medesime modalità potrà essere richiesta la riduzione della durata originaria del finanziamento. La richiesta dovrà essere inviata per il tramite della filiale all'Ufficio Dc Op Finanziamenti M/Lt.

Solo in caso di riduzione la richiesta dovrà preventivamente essere autorizzata dall'Ufficio Dc-Cc Concessione Dipendenti ([Uffici competenti](#)).

Alla nuova scadenza del mutuo, l'età della parte mutuataria (ovvero del più anziano in caso di cointestazione) non deve superare gli 80 anni (ovvero 81 anni e 6 mesi in caso di esercizio di tutte le opzioni di sospensione delle rate).

L' opzioni di allungamento o riduzione non è esercitabile nei periodi di vigenza del periodo di "Sospensione Rate".

• Sospensione rate

Per i mutui in corrente nei pagamenti delle rate, dopo il rimborso regolare di almeno 24 mensilità ed in assenza di arretrati, il dipendente/pensionato potrà richiedere di sospendere il pagamento di massimo 6 rate mensili consecutive, con corrispondente allungamento di pari durata del finanziamento.

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE

Tale opzione, che non necessita di intervento notarile, potrà essere ripetuta fino a 3 volte nell'arco della durata del mutuo, purché tra una sospensione e la successiva siano pagate regolarmente almeno 6 rate mensili.

La sospensione potrà essere attivata direttamente dalla filiale.

Nei periodi di sospensione maturano gli interessi calcolati al tasso contrattuale. Il relativo importo sarà successivamente corrisposto dal mutuatario in quote costanti ripartite sul numero, e alle stesse scadenze, delle residue rate di ammortamento del mutuo.

Si precisa che le modalità operative relative alle opzioni di flessibilità sono quelle tempo per tempo vigenti per la Clientela ordinaria.

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

Il mutuo 1^ casa dipendenti può essere utilizzato per l'acquisto, anche in data successiva all'originaria compravendita dell'immobile di residenza del dipendente e del suo nucleo familiare, di box auto a condizione che il medesimo risulti, al rogito, pertinenza dell'immobile di proprietà del dipendente/pensionato.

Per la concessione del finanziamento si applicano le stesse regole dei mutui acquisto 1^ casa in tema di indebitamento, intestazione e percentuale massima finanziabile.

Si precisa la richiesta del mutuo può essere avanzata esclusivamente all'atto della compravendita del box pertinenziale e non in data successiva.

Per l'acquisto di box non pertinenziale ovvero per l'acquisto di ulteriori box oltre al primo, il dipendente/pensionato potrà fare richiesta di "Mutuo 2^ casa", fermo restando che l'ipoteca dovrà essere comunque iscritta sul box oggetto del contratto di mutuo.

ACCOLLO MUTUI DI TERZI

E' ammesso esclusivamente l'accollo da impresa costruttrice di una quota del mutuo purché in essere presso il Gruppo Intesa Sanpaolo con LTV non superiore all'80%.

in tal caso è necessario presentare preventivamente richiesta di autorizzazione all'Ufficio Dc-Cc Concessione Dipendenti corredata dalla seguente documentazione:

- domanda di affidamento con indicazione del numero di mutuo da accollare e della filiale e referente dell'operazione originale;
- copia del compromesso ovvero promessa di vendita ovvero contratto preliminare di compravendita che confermi la possibilità di accollo e l'importo da accollare che dovrà coincidere con quello del mutuo richiesto;
- attestazione del reddito netto di lavoro del dipendente/pensionato, del cointestatario/garante;
- interrogazioni Eurisk di Crif e CR.

PREFINANZIAMENTO

Nel caso in cui non sussistano i presupposti per procedere all'erogazione del mutuo deliberato può essere concesso un prefinanziamento sotto forma di apertura di credito fiduciaria.

Le finalità per le quali è possibile richiedere un prefinanziamento sono:

- acquisto casa in costruzione da Impresa con pagamenti dilazionati; con garanzia fidejussoria dell'impresa come da disposizioni legislative;
- acquisto casa in costruzione da Cooperativa con pagamenti dilazionati / pagamento saldo alla consegna dell'immobile che non sempre corrisponde alla data del rogito; con garanzia fidejussoria della Cooperativa come da disposizioni legislative;

Regole in materia di mutui agevolati al Personale del Gruppo Intesa Sanpaolo **MUTUO 1^ CASA DIPENDENTE**

- acquisto casa da Asta Giudiziale con pagamento entro 60 gg. dall'assegnazione, solo in assenza di convenzione tra il Tribunale locale e la Banca con LTV non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione.

L'erogazione del mutuo può pertanto avvenire in un'unica soluzione, a lavori ultimati, mediante la stipula di contratto unico con erogazione dell'intera somma da utilizzare a chiusura del prefinanziamento.

La misura degli interessi da applicare al prefinanziamento è pari al tasso del mutuo tempo per tempo vigente, senza commissione disponibilità fondi (apertura del conto convenzione 0005625 - pref. mutuo 1' casa personale FT 040)

SURROGA MUTUI DIPENDENTI/PENSIONATI

Il prodotto "Surroga" è riservato al solo Personale aderente al c.d.Nuovo Pacchetto.

La surroga, nel limite del plafond di 600.000€, è esclusivamente ammessa per i mutui:

- accesi presso banche non facenti parte del Gruppo Intesa Sanpaolo;
- con finalità di acquisto, ristrutturazione e costruzione dell'abitazione di residenza del dipendente e del suo nucleo familiare;
- con LTV <= 80%

L'intestazione del finanziamento da surrogare e l'intestazione dell'immobile devono rispettare i requisiti previsti dai relativi paragrafi di cui al presente allegato.

I tassi (fissi e variabili) applicabili a tale tipologia di prodotto saranno pubblicati con cadenza mensile nella sezione Intranet dedicata alle condizioni agevolate (percorso : Persona > Condizioni Agevolate > Tassi sui Finanziamenti Agevolati> Allegati>Tassi Surroga).

Spese di istruttoria e notarili: esenti.

PERMUTA

In caso di permuta è possibile finanziare sino al 100% della differenza tra il costo di acquisto e il valore dell'immobile oggetto della permuta. Non è possibile finanziare maggiori importi contro estinzione di mutui già in essere sugli immobili oggetto della permuta.

Per tutto quanto non espressamente richiamato nella presente normativa si dovrà fare riferimento alle condizioni contrattuali pro tempore vigenti per la clientela ordinaria