

**Ordinanza del DFF
concernente i mutui ipotecari agevolati tramite
il patrimonio di PUBBLICA¹
(Ordinanza sui mutui ipotecari DFF)**

172.220.111.310.3

del 10 dicembre 2001 (Stato 14 giugno 2005)

Il Dipartimento federale delle finanze,

visto l'articolo 116 capoverso 1 dell'ordinanza del 3 luglio 20012
sul personale federale (OPers),

ordina:

Sezione 1: Disposizioni generali

Art. 1³ Campo di applicazione

La presente ordinanza disciplina l'amministrazione di mutui ipotecari tramite il patrimonio della Cassa pensioni della Confederazione PUBBLICA (PUBLICA).

Art. 2 Proprietà di un'abitazione

¹ Per proprietà di un'abitazione ai sensi della presente ordinanza si intende la casa monofamiliare, l'appartamento o quote in altri edifici del mutuatario o del coniuge. Essa deve essere occupata dal mutuatario durante tutto l'anno (uso proprio) e trovarsi in Svizzera.

² Le residenze secondarie non sono considerate proprietà di un'abitazione.

³ In casi particolari è possibile prescindere dall'esigenza dell'occupazione durante tutto l'anno, segnatamente quando il mutuatario viene temporaneamente trasferito, per ragioni di servizio, in Svizzera o all'estero.

Art. 3 a 5⁴

RU **2002** 218

¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU **2005** 2321).

² RS **172.220.111.3**

³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU **2005** 2321).

⁴ Abrogati dal n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, con effetto dal 1° lug. 2005 (RU **2005** 2321).

Sezione 2: Condizioni e oneri per la concessione di mutui

Art. 6 Mutuatari⁵

¹ I mutui possono essere concessi a persone che rientrano nella categoria di personale secondo l'articolo 1 capoversi 1 e 2 lettera c dell'OPers e il cui datore di lavoro è un datore di lavoro ai sensi dell'articolo 3 lettere a – c della legge federale del 23 giugno 2000⁶ sulla Cassa pensioni della Confederazione ed è membro di questa Cassa pensioni.

² e³ ...⁷

Art. 7⁸ Obbligo di collaborare

¹ I mutuatari devono fornire all'Amministrazione federale delle finanze (AFF) tutte le informazioni necessarie per l'esame della richiesta, come pure i documenti. Essi devono inoltre permetterle di consultare i documenti e di accedere ai luoghi.

² L'AFF può far capo, per perizie, a servizi federali competenti o a esperti esterni. Le spese che ne derivano sono a carico del mutuatario.

Art. 8 Ammontare del mutuo

¹ I mutui, compresi i mutui supplementari, possono essere concessi sino a concorrenza dell'80 per cento al massimo del costo della costruzione o del prezzo di acquisto, eccettuate le spese di mutazione. Se è inferiore, il valore venale costituisce la base di calcolo.

² Qualora i costi della costruzione non possano essere stabiliti, segnatamente perché la proprietà dell'abitazione è stata ricevuta in donazione o in eredità, o se in ragione di coefficienti fondati sull'esperienza sussistono dubbi sui costi di costruzione dichiarati, questi costi devono essere stabiliti attraverso una stima del valore venale secondo le direttive dell'AFF e a carico del mutuatario.

³ Per le costruzioni che per dimensioni o sistemazione superano la norma usuale, vengono concessi mutui solo per il finanziamento del normale standard.

Art. 9 Fondi propri e oneri ammessi

¹ I mutuatari devono finanziare con fondi propri almeno il 20 per cento del costo della costruzione o del prezzo di acquisto.

⁵ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU 2005 2321).

⁶ RS 172.222.0

⁷ Abrogati dal n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, con effetto dal 1° lug. 2005 (RU 2005 2321).

⁸ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU 2005 2321).

² Gli oneri per interessi e ammortamenti annui di fondi di terzi non possono superare il 30 per cento del reddito annuo lordo che i mutuatari realizzano da sé o in comune con il coniuge o con il convivente solidalmente responsabile.

Art. 10 Esame del rapporto di mutuo

¹ Qualora durante la decorrenza del mutuo si presuma che le condizioni e gli oneri per la concessione del mutuo non siano più adempiuti, l’AFF può procedere a un esame del rapporto di mutuo.

² Nel caso di un esame da parte dell’AFF i mutuatari soggiacciono all’obbligo di collaborare secondo l’articolo 7.⁹

³ Qualora nel quadro di tale esame si rendesse necessaria una stima del valore venale dell’immobile, questa deve essere richiesta dai mutuatari a proprie spese secondo le direttive dell’AFF e messa a disposizione dell’AFF.

Sezione 3: Garanzia, interessi e ammortamento

Art. 11 Garanzia e grado

¹ I mutui devono essere garantiti da un diritto di pegno immobiliare libero da precedenti gravante la proprietà di un’abitazione ai sensi dell’articolo 2. L’AFF può accettare, in relazione a diritti di superficie, precedenza nei casi in cui i diritti di superficie da garantire siano di un importo irrilevante.

² Due terzi del costo della costruzione o del valore venale, se questo è determinante (art. 8 cpv. 1), possono essere concessi a titolo di mutuo di primo grado e l’importo residuo come mutuo di secondo grado.

³ Se gli oneri per interessi e ammortamenti annui di fondi di terzi ammontano al 25 per cento o più del reddito annuo lordo (art. 9 cpv. 2), oppure in caso di prelievo anticipato nell’ambito del secondo pilastro, l’AFF può esigere la costituzione in pegno di crediti nei confronti di istituti di previdenza e di assicurazioni sulla vita o altre garanzie supplementari.

Art. 12 Interessi

¹ I mutui devono essere remunerati.

² Il tasso d’interesse di riferimento è costituito dal limite inferiore della fascia dei tassi d’interesse della Banca cantonale bernese per le ipoteche variabili di primo grado, aumentato di 0,25 punti percentuali.¹⁰

⁹ Nuovo testo giusta il n. I dell’O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU **2005** 2321).

¹⁰ Nuovo testo giusta il n. I dell’O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615).

³ Il mutuo di primo grado deve essere remunerato al massimo al tasso d'interesse di riferimento.¹¹

^{3bis} Il mutuo di secondo grado deve essere remunerato al tasso d'interesse del mutuo di primo grado maggiorato di 0,25 punti percentuali.¹²

⁴ Le modificazioni dei tassi d'interesse avvengono per l'inizio del mese e vengono notificate per scritto dall'AFF con due mesi d'anticipo.¹³

Art. 13 Ammortamento

¹ I mutui di secondo grado devono essere rimborsati nel termine di 25 anni al massimo.

² In caso di scarsità di mezzi per la concessione di nuovi mutui (art. 4) l'AFF può esigere, dopo l'ammortamento del mutuo di secondo grado, il rimborso del mutuo di primo grado fino all'80 per cento al massimo. Essa deve concedere un termine minimo di 40 anni a decorrere dalla notificazione della rispettiva decisione.

³ Qualora a seguito dell'esame del rapporto di mutuo di cui all'articolo 10 venga accertato che il limite di aggravio ai sensi dell'articolo 8 capoverso 1 sia superato o che gli oneri per interessi e ammortamenti superino il 30 per cento del reddito annuo lordo (art. 9 cpv. 2), l'AFF può esigere ammortamenti eccezionali.

Art. 14 Pagamento di interessi e ammortamenti

¹ Gli interessi e ammortamenti sono calcolati in annualità fisse e dedotti mensilmente dal salario o dalla pensione. Tali deduzioni non fruttano interessi.

² È possibile consentire altre modalità di pagamento, sempre che il rimborso del mutuo sia garantito nei termini convenuti.

³ Per i mutuatari che non rientrano nella contabilità dei salari della Confederazione, l'AFF fissa le modalità di pagamento in maniera corrispondente.

Sezione 4: Fine e trasferimento del rapporto di mutuo

Art. 15 Disdetta da parte dei mutuatari

¹ I mutuatari possono disdire il mutuo per la fine di un mese con un preavviso di tre mesi.

² In caso di vendita dell'immobile, di divorzio, decesso e nei casi di rigore dal profilo sociale, l'AFF può, su richiesta motivata, stabilire un termine di disdetta più breve.

¹¹ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° gen. 2006 (RU **2005** 2321).

¹² Introdotto dal n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° gen. 2006 (RU **2005** 2321).

¹³ Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615).

Art. 16 Disdetta da parte del mutuante

¹ Il mutuante può disdire il mutuo per la fine di un mese con un preavviso di sei mesi.

² Qualora i mutuatari siano da oltre 90 giorni in mora di pagamento oppure siano state avviate nei loro confronti misure di esecuzione forzata che pregiudicano il rimborso o il pagamento degli interessi del mutuo, il mutuante può disdire il mutuo senza preavviso. Il mutuo e gli interessi maturati sono esigibili immediatamente.

³ Nei casi di rigore dal profilo sociale l’AFF può, su richiesta motivata, differire la scadenza a partire dalla quale la disdetta ha efficacia.

Art. 17 Rimborso in caso di disdetta

¹ Il rimborso del mutuo è esigibile dal momento in cui la disdetta ha efficacia.

² Qualora il mutuo non venga rimborsato entro la sua esigibilità, a partire da tale momento ai mutui di primo grado è applicabile il limite inferiore della fascia dei tassi d’interesse della Banca cantonale bernese per le ipoteche variabili di primo grado, aumentato di 0,25 punti percentuali.¹⁴ Ai mutui di secondo grado è applicabile il tasso d’interesse della Banca cantonale bernese per le ipoteche di secondo grado.

Art. 18 Fine e rimborso in caso di scioglimento del rapporto di lavoro

¹ Il rapporto di mutuo termina senza disdetta al momento dello scioglimento del rapporto di lavoro ai sensi dell’articolo 6 capoverso 1. Il pensionamento non è considerato scioglimento del rapporto di lavoro.

² I mutuatari devono informare immediatamente l’AFF dell’avvenuto scioglimento del rapporto di lavoro.

³ Il rimborso del mutuo è esigibile dopo tre mesi dalla fine del rapporto di lavoro. Qualora il mutuo non venga rimborsato entro la sua esigibilità, a partire da tale momento ai mutui di primo grado è applicabile il limite inferiore della fascia dei tassi d’interesse della Banca cantonale bernese per le ipoteche variabili di primo grado, aumentato di 0,25 punti percentuali.¹⁵ Ai mutui di secondo grado è applicabile il tasso d’interesse della Banca cantonale bernese per le ipoteche di secondo grado.

⁴ Nei casi di rigore dal profilo sociale l’AFF può, su richiesta motivata, prorogare in via eccezionale il termine per il rimborso del mutuo.

Art. 19 Decesso del mutuatario

In caso di decesso del mutuatario, il rapporto di mutuo può essere trasferito, su richiesta, ai superstiti che occupano l’abitazione ipotecata e che hanno diritto a una prestazione per superstiti di PUBBLICA¹⁶.

¹⁴ Nuovo testo giusta il n. I dell’O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615).

¹⁵ Nuovo testo del per. giusta il n. I dell’O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615).

¹⁶ Nuova espr. giusta il n. I dell’O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615). Di detta modifica è stato tenuto conto in tutto il presente testo.

Sezione 5: Esecuzione e procedura

Art. 20

¹ L’AFF stipula con PUBBLICA una convenzione sull’amministrazione dei mezzi messi a disposizione da PUBBLICA per la concessione di mutui agevolati e li amministra entro i limiti di tale convenzione.

² Essa è competente per l’amministrazione dei mutui. Essa emana le pertinenti direttive d’intesa con PUBBLICA ed esegue la presente ordinanza.¹⁷

^{2bis} Essa può incaricare terzi, esterni all’Amministrazione, di amministrare i mutui, ma rimane tuttavia competente per emanare le decisioni in caso di controversie concernenti il rapporto di mutuo.¹⁸

³ Le decisioni dell’AFF sono rette dalle disposizioni generali della procedura federale.

Sezione 6: Disposizioni transitorie e finali

Art. 21 Mutui ai sensi dell’ordinanza sui mutui ipotecari della Cassa federale di assicurazione

¹ I mutui concessi in virtù dell’ordinanza del 28 giugno 1989¹⁹ concernente i mutui ipotecari della Cassa federale di assicurazione (Ordinanza sui mutui ipotecari della CFA) vengono assunti secondo la ripartizione dei gradi esistente e sottostanno alle disposizioni della presente ordinanza con le seguenti eccezioni:

- a. durante un termine di tre anni dall’entrata in vigore della presente ordinanza il mutuante può disdire il mutuo esclusivamente alle seguenti condizioni:
 1. il mutuatario è uscito da PUBBLICA senza avere diritto alle prestazioni assicurative (prestazioni di vecchiaia, superstiti o invalidità),
 2. l’uso proprio è venuto a mancare, oppure
 3. il mutuatario ha violato gli obblighi legati alla concessione di mutui;
- b. durante un termine di tre anni dall’entrata in vigore della presente ordinanza il mutuante può disdire il mutuo nei confronti dei superstiti dei mutuatari esclusivamente alle seguenti condizioni:
 1. il diritto alle prestazioni dei superstiti nei confronti di PUBBLICA è definitivamente estinto,
 2. i superstiti hanno alienato l’abitazione,

¹⁷ Nuovo testo giusta il n. I dell’O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU 2005 2321).

¹⁸ Introdotto dal n. I dell’O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU 2005 2321).

¹⁹ [RU 1989 1484, 1990 1486, 1994 2366. RU 2001 3067]

3. l'abitazione non è più occupata dai superstiti, oppure
4. il mutuatario o i suoi superstiti hanno violato gli obblighi legati alla concessione di mutui.

² ...²⁰

³ I mutui esistenti concessi a persone assicurate volontariamente e al personale delle organizzazioni affiliate possono essere mantenuti secondo le disposizioni della presente ordinanza per un periodo massimo di tre anni dalla sua entrata in vigore, sempre che non vengano assunti dai datori di lavoro o dalle loro casse pensioni. Il rapporto di mutuo cessa senza disdetta allo spirare di questo termine. Per il rimborso sono applicabili per analogia le disposizioni dell'articolo 18 capoversi 3 e 4.

Art. 22²¹

Art. 23²² Entrata in vigore e validità

La presente ordinanza entra in vigore il 1° gennaio 2002 e ha validità sino al 31 dicembre 2006.

²⁰ Abrogato dal n. I dell'O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615).

²¹ Abrogato dal n. I dell'O del DFF del 19 mag. 2004 (RU **2004** 2615).

²² Nuovo testo giusta il n. I dell'O del DFF del 18 mag. 2005, in vigore dal 1° lug. 2005 (RU **2005** 2321).

