

INDICE

- 1) Acquisto immobile con convivente**
- 2) Iscrizione di ipoteca di 2° grado**
- 3) Valore dell'immobile**
- 4) Rogiti entro un anno**
- 5) Documenti da presentare da parte dei Soci ad ARCA**
- 6) Acquisto da terzo che ha ricevuto l'immobile per donazione**
- 7) Nuda proprietà, superficie e diritto di abitazione**
- 8) Dipendente in aspettativa per carica pubblica**
- 9) Alloggio sito in uno stato estero**
- 10) Elevazione massima del prestito per il lavoratore trasferito per ragioni di servizio**
- 11) Acquisti che consentono, da una proprietà parziale, l'ottenimento del 100% dell'uso esclusivo dell'immobile**
- 12) Richiesta prestito ARCA di dipendente, legalmente separato, che ha la proprietà al 50% dell'appartamento in cui abita l'ex coniuge e che vuole acquistare un altro appartamento come sua abitazione**
- 13) Atto di divisione e assegnazione**
- 14) Prestito per ristrutturazione alloggio richiesto da dipendente usufruttuario con nuda proprietà del figlio**
- 15) Prestito Arca per acquisto immobile parzialmente pagato con donazione da terzi**
- 16) Inammissibilità del prestito per ristrutturazione prima casa del figlio fiscalmente a carico**
- 17) Prestiti alloggio ARCA a favore dei figli dei dipendenti**
- 18) Prestiti ARCA: necessità del preliminare registrato**

- 19) Spostamento ipoteca su altro immobile**
- 20) Richiesta prestito ARCA per l'acquisto di una casa al "grezzo" (priva cioè della abitabilità)**
- 21) Compravendita con riserva di proprietà**
- 22) Cancellazione di ipoteca e DPR 601/1973**
- 23) Immobile in comodato d'uso gratuito - richiesta prestito ARCA alloggio per ristrutturazione – inammissibilità**
- 24) Garanzia TFR**
- 25) Acquisto da asta fallimentare**
- 26) Erogazione prestito ARCA a dipendente nominato dirigente**
- 27) Divieto di locazione di alcune stanze della abitazione per la quale si è fruito del prestito ARCA**
- 28) Proprietà di immobile inagibile**
- 29) Immobili gravati da usi civici**
- 30) Precisazioni sul concetto di proprietà/comproprietà (Regolamento ARCA art. 1 lettera a)**
- 31) Prestito per ristrutturazione e sostituzione infissi**
- 32) Prestiti ARCA e neoassunti**
- 33) Nucleo familiare e prestiti ARCA**
- 34) Prestiti ARCA alloggio – domande dal 1° gennaio 2020**
- 35) Prestiti ARCA alloggio per costruzione in proprio su terreno donato dal genitore del dipendente**
- 36) Documentazione previdenza complementare (FOPEN)**
- 37) Risoluzione rapporto di lavoro e prestito garantito da ipoteca**
- 38) Importo del prestito: precisazioni**
- 39) Dipendenti coniugati e prestito ARCA**
- 40) Permuta immobili**

- 41) Prestito per installazione pannelli fotovoltaici**
- 42) Precisazioni riguardo alla garanzia TFR/FOPEN in caso di dipendenti coniugati**
- 43) Prestito per acquisto box di pertinenza prima casa o pannelli fotovoltaici prima casa: precisazioni**
- 44) Installazione impianto di condizionamento**
- 45) Acquisto da terzi - tacita accettazione da parte del terzo/erede**
- 46) Estinzione anticipata del prestito: precisazione**
- 47) Precisazioni su documentazione prestito ARCA ristrutturazione alloggio**
- 48) Prestito ARCA per ristrutturazione alloggio - precisazioni sul criterio di "uso esclusivo"**
- 49) Prestito gravi necessità familiari e prestito alloggio in corso**
- 50) Differenza costruzione in proprio e ristrutturazione**
- 51) Prestito ARCA per costruzione box con vincolo di pertinenzialità con abitazione principale**
- 52) Rinuncia al prestito ARCA con garanzia ipotecaria da parte del dipendente in caso di richiesta già approvata da ARCA**
- 53) Certificazione interessi passivi per prestiti ARCA alloggio garantiti da ipoteca**
- 54) Prestito per acquisto stazione di ricarica - inammissibilità**
- 55) Postergazione ipoteca - ammissibilità**
- 56) Cancellazione ipoteca - eliminazione dei riferimenti alla quietanza**
- 57) Prestiti alloggio ARCA per ristrutturazione - chiarimento su richiesta promiscua su più interventi**
- 58) Tempi di elaborazione della trattenuta per prestito ARCA sul cedolino paga**
- 59) Importo massimo della rata mensile della trattenuta per prestito ARCA**

PROMEMORIA PRESTITI ARCA ACQUISIZIONE ALLOGGIO

Il presente documento contiene una serie di indicazioni operative in materia di prestiti ARCA elaborate sulla base della attuale normativa e prassi esistenti.

1) Acquisto immobile con convivente

L'azienda non eroga il prestito per acquisti/ristrutturazioni effettuati dal Socio in comproprietà con **sogetti terzi** (conviventi).

Il prestito è concesso al dipendente solamente se questo acquista l'immobile al 100% perché solo in tal caso risulta averne "l'uso esclusivo". L'unica eccezione è il caso dell'acquisto in comproprietà del coniuge.

Analogo trattamento viene applicato anche in caso di:

- unione civile ai sensi della Legge 76/2016;
- convivenze di fatto ex art. 1 comma 36 legge 76/2016, con sottoscrizione di un contratto di convivenza (art. 1 comma 50 legge 76/2016) nel quale viene anche previsto il regime di comunione dei beni (art. 1 comma 53 lettera c legge 76/2016); si precisa che la comunione dei beni deve essere antecedente all'acquisto dell'immobile e, infine, sempre per la concessione del prestito, il convivente non deve essere proprietario di altro immobile idoneo.

In caso di prestito erogato a conviventi con contratto di convivenza, nella valutazione della idoneità dell'immobile si tiene conto tra i componenti il nucleo familiare anche del convivente; lo stesso vale anche se è il dipendente ad essere proprietario.

In caso di convivenza di fatto senza sottoscrizione di contratto di convivenza e senza previsione della comunione dei beni, il convivente di fatto non deve essere considerato (per cui è irrilevante che sia o meno proprietario di alloggio, né deve essere computato ai fini dell'idoneità dell'alloggio), rileva solo il dipendente ed il suo nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia.

2) Iscrizione di ipoteca di 2° grado

Ai sensi dell'articolo 4.9 del vigente Regolamento l'ipoteca di 2° grado è ammessa sempre che la rimanente quota del valore dell'immobile accertato dalla Società, a seguito di accensione ipotecaria di 1° grado da parte di altro istituto finanziatore, copra interamente l'ammontare del prestito o la parte di esso non coperta da TFR e dalla posizione individuale maturata nella forma pensionistica complementare.

Da novembre 2012, tenuto conto del fatto che le banche accendono ipoteche per valori pari al doppio e anche oltre del prestito erogato, si ritiene che la rimanente quota del valore dell'immobile debba essere determinata dalla differenza tra il valore complessivo dell'immobile stesso e il valore del mutuo ipotecario di 1° grado acceso dall'istituto finanziatore.

Esempio 1:

- richiesta di prestito ARCA euro 60.000,00
- valore dell'immobile euro 100.000,00
- importo mutuo bancario euro 100.000,00
- iscrizione ipotecaria 1° grado richiesta dalla banca euro 200.000,00

Non si può procedere all'erogazione del prestito in quanto l'importo del mutuo bancario copre interamente il valore dell'immobile.

Esempio 2:

- richiesta di prestito ARCA euro 50.000,00
- valore dell'immobile euro 65.000,00
- importo mutuo bancario euro 50.000,00
- iscrizione ipotecaria 1° grado richiesta dalla banca euro 100.000,00

Importo erogabile euro 15.000.

La verifica in questione è di competenza ARCA e in caso di mancata copertura ai sensi dell'articolo 4.9 del Regolamento la pratica non può essere erogata.

3) Valore dell'immobile

Nella prassi è possibile che il valore dell'immobile sia diverso rispetto a quanto indicato nel contratto definitivo di compravendita. In questo caso, al fine di verificare la capienza per l'ipoteca di 2° grado, il Socio può presentare una perizia, a proprie spese, da parte di un tecnico professionista abilitato. Il valore di mercato dell'immobile è suscettibile di variazioni anche per interventi migliorativi per cui si può ipotizzare una perizia successiva che attesti un aumento della quotazione del bene stesso. L'azienda, di norma, non accetta la perizia effettuata dalla banca per l'ipoteca di 1° grado.

Si precisa che il valore da tenere presente è quello di mercato, mentre non vanno considerati altri riferimenti quali "il valore di immediato realizzo" o "il valore di ricostruzione a nuovo a fini assicurativi".

Si ritiene sufficiente anche la perizia effettuata dal dipendente stesso, in quanto si tratta pur sempre di una perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato sotto la sua responsabilità con tutte le conseguenze derivanti in caso di false dichiarazioni sia in termini civili e penali che disciplinari nei confronti del proprio Ordine professionale. A tale proposito si rammenta che questo tipo di documentazione è accolta anche da Fopen oltre che, più in generale, da soggetti pubblici come i Comuni.

4) Rogiti entro un anno

ARCA accetta le richieste di prestito entro un anno dalla data del rogito. Si ammettono anche richieste quando l'atto notarile di compravendita o l'atto di assegnazione definitiva (per le cooperative) o con l'ultimazione dei lavori (per le costruzioni in proprio) risulta in data non anteriore ad un anno rispetto al momento della presentazione della domanda ad ARCA.

La regola "entro un anno" di cui sopra non può essere estesa ai lavori di ristrutturazione.

5) Documenti da presentare da parte dei Soci ad ARCA

Non è necessaria la copia del cedolino paga in quanto la situazione debitoria e TFR sono oggetto di verifica da parte di People and Expat Administration.

Riguardo allo stato di famiglia ARCA accetta anche le dichiarazioni sostitutive dello stato di famiglia in cui il dichiarante autorizza la verifica dei dati presso le amministrazioni competenti, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 2 e 71 del DPR n. 445/2000, come rimodulati dalla legge n. 120/2020.

ARCA accetta, inoltre, l'autocertificazione nella quale risulta che il dipendente si trova nelle condizioni previste dall'art. 4.3 del Regolamento.

La cessione dei diritti patrimoniali derivanti dal FOPEN viene acquisita dalla Società tramite apposita dichiarazione con marca da bollo (tecnicamente è una scrittura privata tra le parti).

Non è previsto che ARCA richieda analoga dichiarazione di cessione dei diritti derivanti dal FOPEN.

6) Acquisto da terzo che ha ricevuto l'immobile per donazione

Nulla osta, ricorrendone tutti gli altri requisiti, che il dipendente/socio acquisti un immobile da un terzo che ha, a sua volta, acquisito il diritto di proprietà per effetto di una donazione.

7) Nuda proprietà, superficie e diritto di abitazione

Non è ammesso il prestito per l'acquisto della sola nuda proprietà in quanto il regolamento Arca prevede che l'acquisto dell'immobile sia finalizzato all'esclusivo uso del socio o del proprio nucleo familiare. Analoga regola vale anche per l'acquisizione dei diritti reali minori di superficie o di abitazione. Ovviamente nelle fattispecie in questione (nuda proprietà, superficie, abitazione) non può essere concesso neppure il prestito per ristrutturazione.

Rispetto alle regole sopra enunciate abbiamo due eccezioni in cui il prestito può essere concesso:

- in caso di acquisto o assegnazione di alloggio da Cooperativa anche se il dipendente acquista solo il diritto di superficie.
- nell'ipotesi di nuda proprietà del dipendente e usufrutto della moglie l'uso esclusivo del nucleo familiare è "garantito" dall'usufrutto della moglie per cui il prestito per ristrutturazione può essere erogato. Qualora vi fosse invece l'ipotesi di nuda proprietà del dipendente e usufrutto in favore di soggetto estraneo al nucleo familiare una eventuale richiesta di prestito avrebbe esito negativo.

8) Dipendente in aspettativa per carica pubblica

Non è possibile concedere un prestito Arca per acquisizione alloggio ad un dipendente che già si trovi in aspettativa per carica pubblica considerato che l'articolo 4.8 del Regolamento per la concessione di prestiti per acquisizione alloggio dispone che la determinazione della misura del prestito è subordinata alla condizione che la corrispondente rata di ammortamento mensile non superi, unitamente ad altre trattenute in corso, il quinto disponibile dello stipendio, requisito questo non soddisfatto in questa fattispecie.

9) Alloggio sito in uno stato estero

Il prestito Arca acquisizione alloggio può essere concesso a fronte di una compravendita avente ad oggetto un immobile sito in uno stato estero purché sussistano le seguenti condizioni:

- ✓ trasferimento della residenza all'estero da parte dell'interessato anteriormente alla data di acquisto dell'immobile, documentata con la certificazione di iscrizione all'A.I.R.E.
- ✓ intera copertura del prestito garantita da TFR o dalla posizione individuale maturata nella forma pensionistica complementare e non vincolata, in quanto per immobili al di fuori del territorio nazionale non è possibile procedere con una copertura tramite mutuo ipotecario.

10) Elevazione massima del prestito per il lavoratore trasferito per ragioni di servizio

L'incremento fino ad euro 88.000 di cui all'art. 4.1 del Regolamento viene riconosciuto quando l'immobile, in relazione al quale si richiede il prestito, è ubicato nello stesso comune in cui il dipendente viene trasferito per servizio.

11) Acquisti che consentono, da una proprietà parziale, l'ottenimento del 100% dell'uso esclusivo dell'immobile

Nelle ipotesi in cui l'acquisto consente al dipendente di diventare unico proprietario di un immobile di cui ha già una parte di proprietà il prestito è concedibile, fermo restando che l'immobile costituisca comunque la prima casa di abitazione.

Viceversa, se il dipendente già detiene anche altro immobile al 50% o più il prestito non è concedibile.

In via analogica questi principi valgono anche quando il prestito riguardi il figlio di un dipendente.

12) Richiesta prestito ARCA di dipendente, legalmente separato, che ha la proprietà al 50% dell'appartamento in cui abita l'ex coniuge e che vuole acquistare un altro appartamento come sua abitazione

In base a quanto previsto dall'art. 4.2 lettera b) del Regolamento la richiesta del dipendente può essere accolta.

13) Atto di divisione e assegnazione

L'atto di divisione e assegnazione immobili non rientra tra le ipotesi per le quali, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento ARCA vigente, è possibile erogare il prestito per acquisto alloggio.

14) Prestito per ristrutturazione alloggio richiesto da dipendente usufruttuario con nuda proprietà del figlio

E' possibile riconoscere ad un dipendente un prestito ARCA per la ristrutturazione dell'immobile in cui abita e di cui è usufruttuario a vita, in base all'eredità dal coniuge, mentre la nuda proprietà è del figlio. Tale concessione è ammessa in relazione a quanto previsto all'art. 4.3 terzo comma del Regolamento ARCA vigente.

15) Prestito Arca per acquisto immobile parzialmente pagato con donazione da terzi

Può essere concesso un prestito (ad esempio di 50.000 euro) anche se l'acquisto dell'immobile (nel caso analizzato del valore di 186.000 euro) è in parte pagato dai genitori (80.000 euro) e in parte coperto da un mutuo bancario (90.000).

Nell'ambito, infatti, della normativa in materia di prestiti ARCA non è previsto un limite alla cifra da erogare legato all'esborso "diretto" sostenuto dal dipendente (in questa ipotesi pari a 16.000 euro oltre alle spese accessorie).

16) Inammissibilità del prestito per ristrutturazione prima casa del figlio fiscalmente a carico

In base a quanto previsto dall'art. 4.1 lettera f) del Regolamento ARCA non è ammesso il prestito per interventi di ristrutturazione in favore del figlio per la prima casa dello stesso.

17) Prestiti alloggio ARCA a favore dei figli dei dipendenti

La concessione di un prestito ad un dipendente per l'acquisto di un alloggio in favore del figlio, distinto da quello dei genitori, è subordinata ai seguenti requisiti:

- il dipendente non deve avere in corso un precedente prestito;
- il figlio deve appartenere allo stesso nucleo del dipendente o eventualmente del coniuge del dipendente in caso di separazione/divorzio tra questi ultimi (comprovato da certificazione anagrafica), da intendersi come convivenza nello stesso, ed avere un reddito personale non superiore a 28.000 euro annui lordi;
- il figlio non deve essere proprietario o comproprietario al 50% di un alloggio idoneo (è irrilevante che sia proprietario o comproprietario al 50% un altro componente della famiglia);
- il figlio deve autocertificare che analogo prestito non può essere eventualmente concesso dal proprio datore di lavoro;
- l'alloggio ovviamente deve essere acquistato dal figlio.

Per quanto attiene alla documentazione relativa al reddito non superiore a 28.000 euro, tenuto conto che il figlio potrebbe essere lavoratore dipendente, libero professionista (ovviamente alle prime armi), etc. ci sono più possibilità di certificazione del reddito; in sintesi può essere presentato a seconda dei casi:

- dichiarazione semplificata (che prende il posto del 730 dal 2024)
- il modello redditi (ex modello unico)
- la CU con dichiarazione del figlio che non è tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno XXXXXX.

Il prestito non è ammissibile nel caso in cui l'acquisto dell'immobile sia fatto in favore di due o più figli in comune fra loro.

18) Prestiti ARCA: necessità del preliminare registrato

In caso di acquisto da terzi l'articolo 4.5.2 lettera a) del Regolamento prevede espressamente che l'atto di compromesso o il preliminare di compravendita siano registrati (da intendersi come semplice registrazione all'Agenzia delle Entrate).

La semplice proposta di contratto perfezionata in agenzia immobiliare non costituisce un titolo idoneo per l'erogazione del prestito.

Quando però all'interno della proposta è anche presente l'accettazione del venditore la stessa può essere considerata alla stregua di un contratto preliminare e quindi come tale idonea ad ottenere il prestito se registrata.

Qualora al nostro operatore che istruisce la pratica si presenti il caso di un contratto preliminare con data del contratto definitivo scaduta, è necessario seguire i seguenti criteri:

- a) Se il dipendente produce una scrittura privata (o documento equivalente) nella quale le parti prorogano il termine di stipula dell'atto definitivo si procede con il prestito solo per la parte coperta da TFR/FOPEN;
- b) si verifica, tramite ARCA, se il dipendente ha perfezionato l'atto definitivo e, in caso positivo, si procede con l'erogazione dell'intero prestito;
- c) se non viene prodotta la scrittura privata di cui al punto a) né il contratto definitivo di cui al punto b) il prestito non può essere erogato.

Il prestito ARCA alloggio non può essere concesso nel caso in cui il contratto preliminare registrato riguardi l'acquisto di una cosa "futura" (es. immobile in costruzione da parte di impresa di costruzione).

Si conferma anche l'ammissibilità della stipula degli atti (compravendita definitiva e mutuo) contemporaneamente, precisando che ciò può avvenire esclusivamente nei casi di garanzia di ipoteca di 1° grado.

19) Spostamento ipoteca su altro immobile

In linea teorica questa possibilità è ammissibile anche se l'ipotesi risulta un po' scolastica per la scarsa convenienza economica: il dipendente infatti dovrebbe cancellare a sue spese la prima ipoteca, accendere una nuova ipoteca sul secondo immobile (anche questa a sue spese), oltre a dover spostare la copertura assicurativa sempre sul secondo immobile.

In ultima analisi, quindi, tale opzione, teoricamente percorribile, risulta di scarso interesse per il lavoratore.

20) Richiesta prestito ARCA per l'acquisto di una casa al "grezzo" (priva cioè della abitabilità)

Se il dipendente produce i documenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 4.5.5. del Regolamento la sua richiesta di acquisto "al grezzo" può rientrare nella fattispecie della *costruzione in proprio* e, quindi, il prestito può essere accolto limitatamente alla quota coperta da TFR (art. 4.9 Regolamento ARCA).

In questo caso non è infatti richiesto il "certificato di abitabilità o documentazione equipollente" indicato dall'art. 4.5.5 lettera g).

Tale documento è invece necessario, insieme agli altri indicati dall'art. 4.5.5. citato, per un eventuale prestito garantito da ipoteca.

A questo proposito si ritiene che sia necessario conseguire l'abitabilità entro un anno dalla concessione della prima tranche di prestito (quella, cioè, coperta da TFR/FOPEN), per cui entro tale termine dovrà essere perfezionata l'ipoteca a copertura della quota residua di prestito.

21) Compravendita con riserva di proprietà

In caso di acquisto con riserva di proprietà (art. 1523 Codice Civile) non è possibile la concessione di un prestito ARCA garantito da ipoteca in quanto in tale fattispecie il compratore acquisisce la proprietà dell'immobile solo con il pagamento dell'ultima rata, per cui fino ad allora non avrà titolo per richiedere una costituzione di ipoteca.

22) Cancellazione di ipoteca e DPR 601/1973

Dal momento che in sede di accensione ipotecaria collegata al prestito ARCA non vi è applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 15 DPR. 601/1973 "Disciplina delle agevolazioni tributarie" in quanto riferito al settore del credito, conseguentemente nella cancellazione non può trovare

applicazione tale agevolazione e quindi non deve essere considerata nel conteggio di spesa della cancellazione stessa, onere, come noto, a carico del dipendente.

23) Immobile in comodato d'uso gratuito - richiesta prestito ARCA alloggio per ristrutturazione - inammissibilità

Nella fattispecie in questione la richiesta di prestito per ristrutturazione non può essere accolta per un duplice motivo:

- gli interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria di cui all'art. 4.1 lettera f) del Regolamento presuppongono la proprietà dell'unità immobiliare;
- non è suscettibile di estensione analogica, quindi neppure rispetto alla figura del comodato, la normativa prevista per i prestiti concessi per risanamento dell'alloggio in locazione ad esclusivo uso abitativo del nucleo familiare del socio in quanto costituiscono una casistica speciale (tanto è vero che per essi è prevista una misura massima ad hoc).

24) Garanzia TFR

Ai fini della copertura prevista per i prestiti ARCA viene tenuto presente il valore netto del TFR (abbattuto cioè della trattenuta fiscale, pari al 23%) e non quello "lordo".

25) Acquisto da asta fallimentare

Il prestito ARCA può essere concesso anche per un acquisto da asta fallimentare ai sensi dell'articolo 4.1 lettera a) del Regolamento ARCA.

In tale fattispecie può accadere che risultino ancora formalmente presenti l'ipoteca ed il pignoramento che hanno originato la procedura di vendita fallimentare: il dipendente, se ha già iscritto sull'immobile un'ulteriore ipoteca per un mutuo bancario, deve provvedere alla cancellazione formale dell'ipoteca e pignoramento che hanno originato la vendita fallimentare (producendo la relativa documentazione) per ottenere il prestito ARCA in relazione al quale iscrivere una ipoteca di 2° grado formale.

26) Erogazione prestito ARCA a dipendente nominato dirigente

Si può procedere alla erogazione del prestito ARCA nei confronti di colui che ha formulato la richiesta quando si trovava nello "status" di dipendente e che, prima dell'erogazione del prestito stesso, sia nel frattempo passato nella categoria dirigenti.

ARCA provvede a comunicare eventuali nominativi rientranti in questa casistica all'Unità di HR Administration che gestisce i dirigenti.

27) Divieto di locazione di alcune stanze della abitazione per la quale si è fruito del prestito ARCA

Un dipendente che ha usufruito di un prestito alloggio ARCA non può di norma dare in locazione alcune stanze della propria abitazione in quanto ciò viola il principio dell'uso esclusivo per sé o del proprio nucleo familiare dell'immobile in relazione al quale ha ottenuto il prestito.

Solo in via eccezionale, in base a "particolari circostanze" (art. 4.11 del Regolamento) opportunamente dimostrate, può essere autorizzata la locazione dell'immobile.

28) Proprietà di immobile inagibile

Il concetto di alloggio idoneo/inidoneo deriva solo dal confronto vani/componenti della famiglia; la sola inagibilità/inabitabilità non è sufficiente per considerare l'immobile di proprietà inidoneo ai sensi di quanto previsto dal vigente regolamento ARCA e, quindi, per la concessione in un prestito alloggio.

29) Immobili gravati da usi civici

Qualora in sede istruttoria emerga che l'immobile risulta gravato da usi civici è necessario, per poter procedere con la concessione del prestito, che il dipendente acquisisca idonea certificazione che attesti la cancellazione di tali "gravami".

30) Precisazioni sul concetto di proprietà/comproprietà

Quando l'art. 4.3 del Regolamento indica la proprietà/comproprietà di un alloggio come condizione preclusiva rispetto al prestito si riferisce alla piena proprietà dove il socio o i componenti del nucleo familiare hanno il concreto godimento del bene, la nuda proprietà acquisita in eredità da parte del socio (con conseguente usufrutto in favore di altri) non rileva sotto questo profilo ed infatti non è un elemento ostativo per il prestito acquisto alloggio.

31) Prestito per ristrutturazione e sostituzione infissi

Gli interventi di sostituzione degli infissi (es. da infissi in legno con altri in PVC) sono sicuramente di manutenzione straordinaria: la nozione di carattere generale del concetto di manutenzione straordinaria è contenuta nel Testo Unico in materia edilizia (DPR 380/2001 – art. 3), mentre un elenco più puntuale e analitico è previsto nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 7/2018.

Nel regolamento ARCA, ai fini del prestito per ristrutturazione, non vi sono indicazioni che richiedano una serie di interventi di natura edilizia per cui anche un unico intervento, di carattere omogeneo (solo sostituzione di infissi), risulta idoneo per la richiesta di prestito per ristrutturazione. L'importo erogato dovrà essere congruo con la documentazione prodotta (cioè sulla base delle fatture) e ovviamente non dovrà superare il limite di euro 50.000.

32) Prestiti ARCA e neoassunti

Nei riguardi dei neoassunti che abbiano superato il periodo di prova, "privi" di TFR e comunque con un TFR molto basso (anche considerando la quota indirizzata alla previdenza complementare), se si vuol concedere un prestito l'unica possibilità è quella della garanzia ipotecaria. Analizzando la normativa ARCA nel suo complesso si evidenzia che non vi sono elementi che portino a negare la possibilità di accedere ai prestiti ARCA nei confronti dei dipendenti più giovani, in altri termini non è previsto a tale scopo un requisito minimo di anzianità.

Fermo restando il superamento del periodo di prova, i prestiti ARCA possono essere riconosciuti anche ai dipendenti con la qualifica di apprendista.

33) Nucleo familiare e prestiti ARCA

Il concetto di nucleo familiare è assai vario e deve essere valutato in relazione al contesto in cui viene applicato: ad esempio ai fini del riconoscimento dell'Assegno Nucleo Familiare ha una valenza che sicuramente non coincide con il criterio da adottare ai fini ISEE.

In materia di prestiti ARCA il significato di nucleo familiare ha una sua peculiarità:

- l'art. 4.3 del regolamento parla semplicemente di "componenti il nucleo familiare" senza fare alcun espresso richiamo all'istituto della residenza o allo stato di famiglia. Ne consegue che il concetto di nucleo familiare deve essere inteso in senso più ampio e, con specifico riferimento ai coniugi, essi fanno sempre parte dello stesso nucleo familiare, anche quando non risultano nello stesso stato di famiglia o hanno residenze diverse.
- Una semplice separazione di fatto tra coniugi non comporta la divisione del nucleo. Per cessare l'appartenenza al nucleo familiare del coniuge deve intervenire una separazione legale o un divorzio: a questo scopo si ritiene sufficiente anche il semplice avvio formale dell'iter di separazione (lettera avvocato, mentre non è sufficiente il semplice stato di famiglia).
- Questa è l'interpretazione coerente con la ratio dell'istituto e consente di evitare facili speculazioni (una considerazione del nucleo familiare in termini più ristretti, ancorati alla comune residenza, invoglierebbe il coniuge non separato a prendere la residenza nella eventuale seconda casa al mare per "aggirare" il requisito di cui all'art. 4.3 del regolamento ARCA).

34) Prestiti ARCA alloggio – domande dal 1° gennaio 2020

Con lettera alle OO.SS. del 25 luglio 2019 l'azienda ha previsto che per le domande di prestito alloggio ARCA presentate, a partire dal 1° gennaio 2020, da personale iscritto a forme pensionistiche complementari, non si procederà alla costituzione di ipoteca di 1° o 2° grado sull'immobile a favore del datore di lavoro, qualora l'importo del prestito sia interamente coperto dalle somme risultanti, nell'ordine, dal trattamento di fine rapporto (TFR) maturato dal beneficiario e dal valore della posizione individuale dell'interessato nella forma pensionistica complementare, al netto degli oneri fiscali e di eventuali vincoli preesistenti all'atto della concessione del prestito.

Nei casi in cui l'ammontare del prestito non risulti interamente coperto dall'importo del TFR maturato e dal valore della posizione individuale nella forma pensionistica complementare è confermata la costituzione della garanzia ipotecaria di 1° o di 2° grado.

Quando cioè per i prestiti richiesti nell'anno 2020 si attiva la copertura ipotecaria lo si fa nei termini e modalità previsti dall'art. 8 del Regolamento vigente in tale anno, cioè avuto riguardo al solo TFR regolato dall'art. 2120 c.c., l'unico riferimento al FOPEN è rappresentato dalla stipulazione del patto accessorio. In sostanza l'ipoteca deve essere fatta per l'importo eccedente il TFR, la posizione individuale FOPEN non deve essere valutata ai fini del valore dell'ipoteca.

Per l'iter procedurale relativo alle domande presentate da gennaio 2020 si rinvia alla nota interna del 10 dicembre 2019, inviata ad ARCA e a People Operations.

Per le domande di prestito presentate da gennaio 2021, sulla base di quanto previsto dal Regolamento 13 gennaio 2021 (art. 4.9.1 lettera c), quando TFR e posizione individuale previdenziale sono insufficienti si passa alla costituzione dell'ipoteca per l'importo eccedente la somma di TFR + posizione individuale presso il fondo di previdenza complementare.

Nel nuovo scenario (anno 2021) quindi, a parità di prestito, l'ipoteca viene accesa per un importo più basso.

Tutto questo è rimasto confermato anche nel Regolamento del 21 febbraio 2025.

35) Prestiti ARCA alloggio per costruzione in proprio su terreno donato dal genitore del dipendente

Se il socio presenta la "documentazione idonea a comprovare la proprietà dell'area su cui sorgerà l'immobile" come indicato all'art. 4.5.5. lettera c) del Regolamento (la donazione, formalizzata con atto pubblico, consente il trasferimento del diritto di proprietà) non vi è alcun ostacolo alla concessione del prestito, ferma restando la presentazione degli altri documenti previsti dalla normativa ARCA.

36) Documentazione previdenza complementare (FOPEN)

Per poter attivare la garanzia tramite forme pensionistiche complementari è necessario che il Socio presenti ad ARCA la "Situazione posizione individuale sintetica" e i "Vincoli su posizione previdenziale", entrambi estratti a cura del Socio/dipendente stesso dal sito FOPEN Area riservata associati.

Il valore della posizione individuale dell'interessato nella forma pensionistica complementare è da considerarsi al netto degli oneri fiscali e di eventuali vincoli preesistenti all'atto della concessione del prestito.

Si precisa che il valore netto della situazione posizione individuale sintetica è convenzionalmente pari al valore lordo decurtato del 23% e che, se risulta un vincolo attivo sulla posizione individuale sintetica, la stessa deve essere considerata interamente impegnata a meno che il Socio/dipendente ottenga dalla finanziaria apposita documentazione attestante la riduzione del vincolo.

37) Risoluzione rapporto di lavoro e prestito garantito da ipoteca

Sul tema della estinzione delle ipoteche occorre distinguere il regime dei prestiti ARCA ipotecari da quello dei mutui bancari ipotecari.

Solo per i mutui bancari trova applicazione il c.d. decreto Bersani (DL 31 gennaio 2007 n. 7) in base al quale quando il mutuo bancario viene estinto (sia a scadenza naturale che anticipata)

l'istituto bancario è obbligato a cancellare formalmente l'ipoteca senza alcun costo per il mutuatario.

Il decreto Bersani non trova applicazione per l'Enel perché tale normativa vale solo per gli istituti bancari.

Supponiamo il caso di una ipoteca accesa nel 2005 in relazione ad un prestito ipotecario di durata ventennale: come tutte le ipoteche ha una durata naturale di 20 anni.

Nel nostro esempio ipotizziamo una risoluzione del rapporto di lavoro il 30 aprile 2021: il debito (cioè il prestito) viene estinto recuperando il residuo dal TFR e/o competenze accessorie, ma Enel non opera alcuna cancellazione automatica della ipoteca come invece devono fare le banche. A questo punto l'interessato può tranquillamente aspettare il compimento dei 20 anni (2025) quando l'ipoteca sarà formalmente decaduta per scadenza naturale (se dovesse eventualmente vendere l'immobile dopo i 20 anni il notaio chiamato a redigere l'atto di vendita constaterrebbe che l'ipoteca a favore di Enel è decaduta perché ultraventennale e mai rinnovata).

Se l'interessato invece avesse necessità di cancellare l'ipoteca prima dei 20 anni dalla sua accensione (perché, ad esempio, vuole vendere l'immobile e ovviamente l'acquirente vuole acquistare il bene libero da gravami), allora la cancellazione formale dell'ipoteca sarebbe necessaria (con intervento di un nostro procuratore per formalizzare il consenso alla cancellazione) a titolo oneroso ed esclusivamente a carico del dipendente, come previsto dal Regolamento ARCA.

Si precisa che l'ex dipendente che voglia cancellare formalmente l'ipoteca correlata ad un prestito ARCA (ovviamente estinto con la risoluzione del rapporto di lavoro) deve rivolgersi al proprio ex People Business Partner, il quale prenderà i necessari contatti con l'unità di amministrazione del personale per i successivi adempimenti.

38) Importo del prestito: precisazioni

Ai sensi dell'articolo 4, punto 4.1, l'importo del prestito non può superare il valore degli oneri complessivi connessi l'acquisto dell'immobile, al netto dell'eventuale mutuo ottenuto da istituti di credito in caso di ipoteca di secondo grado.

Per oneri complessivi si devono intendere i costi dell'immobile, dell'atto notarile e delle eventuali spese di agenzia.

39) Dipendenti coniugati e prestito ARCA

Esaminiamo le possibili casistiche che si possono presentare.

Caso n.1: i due dipendenti "A" e "B" coniugati tra loro che hanno già usufruito del prestito per acquisto casa e che adesso decidono di vendere la loro casa per comprarne una nuova o perché divenuta inidonea. Il prestito era stato concesso, a suo tempo, al coniuge A ed è stato estinto a scadenza naturale.

Il coniuge B, dipendente, può richiedere il prestito?

Sì, perché il prestito di A è stato estinto a scadenza naturale e inoltre si rispetta il principio della non contemporaneità dei prestiti per lo stesso nucleo familiare. In tal caso la domanda presentata dal coniuge B deve comunque essere evasa nell'ultimo bimestre dell'anno dopo che sono state soddisfatte le richieste dei lavoratori che non hanno mai usufruito di un prestito, in analogia con quanto previsto per il dipendente che chiede un secondo prestito dopo averlo estinto a scadenza naturale (punto 4.2 lettera c).

Caso n. 2: Nel caso in cui il prestito fosse stato estinto anticipatamente dal coniuge A, il nuovo prestito potrebbe essere richiesto dal coniuge B?

No, in questo caso non è possibile perché a livello di nucleo familiare l'estinzione anticipata di A e la concessione ex novo a B potrebbe consentire manovre speculative.

Caso n.3: il dipendente A ha chiesto e ottenuto un prestito alloggio prima di sposarsi (ad esempio nel 2016). Nel 2018 il dipendente A si sposa con la collega B.

Essendo la casa acquistata dal dipendente A non idonea, la dipendente B vuole acquistare una casa idonea (intestata al 100% al dipendente B) e chiedere un prestito ad ARCA, mentre nel contempo A procede con la vendita della casa estinguendo in anticipo il prestito.

In questa fattispecie il prestito può essere concesso alla dipendente B perché non vi è un intento speculativo (il nucleo familiare di coppia si è costituito dopo, la casa del primo prestito è

inidonea). La "speculazione" si realizza quando due sono già sposati, il primo chiede un prestito e lo estingue prima e il secondo ne chiede un altro.

40) Permuta immobili

La permuta senza conguaglio non rientra tra le ipotesi di prestito per acquisto alloggio indicate nell'articolo 4 del Regolamento 21 febbraio 2025.

41) Prestito per installazione pannelli fotovoltaici

Nel Regolamento vigente è prevista (art. 4.1 lettera i) l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici tra le causali del prestito ARCA alloggio nei limiti di 50.000 euro.

Premesso che sul mercato esistono sia impianti fotovoltaici con accumulo (provvisi cioè di una batteria ricaricabile che consente di "accumulare", appunto, l'energia elettrica prodotta dallo stesso impianto e non consumata e di utilizzarla in caso di necessità) sia impianti fotovoltaici senza accumulo (impianti standard non muniti di meccanismo di immagazzinamento dell'energia elettrica), la previsione di cui all'art. 4.1 lettera i del vigente Regolamento ARCA (installazione di pannelli solari o fotovoltaici) deve intendersi riferita anche agli accumulatori se acquistati al momento dell'installazione, mentre il prestito deve essere escluso quando tale componente sia comprato successivamente al pannello solare o fotovoltaico.

Nell'impianto fotovoltaico con accumulo la batteria costituisce parte integrante dell'impianto complessivo e questo giustifica l'estensione della copertura del prestito anche a tale fattispecie. La pompa di calore, sebbene tecnicamente collegata all'impianto fotovoltaico, costituisce invece un elemento distinto da quest'ultimo per cui si ritiene che la spesa per la pompa di calore non vada ricompresa nell'importo del prestito per la installazione di pannelli fotovoltaici.

42) Precisazioni riguardo alla garanzia TFR/FOPEN in caso di dipendenti coniugati

È stato posto il quesito se ai fini della garanzia del prestito un dipendente, coniugato con un'altra dipendente, possa portare in garanzia il TFR/FOPEN di entrambi.

Il Regolamento (art. 4.9.1 lettera b) prevede che la garanzia del prestito, quando non sia capiente il TFR (ovviamente del singolo dipendente), sia assicurata dalla "posizione individuale maturata", quindi non è possibile alcun cumulo con il TFR/FOPEN di altro soggetto.

43) Prestito per acquisto box di pertinenza prima casa o pannelli fotovoltaici prima casa: precisazioni

Nell'ipotesi di prestito per acquisto box di pertinenza prima casa o pannelli fotovoltaici prima casa non è necessario il requisito che il socio non sia proprietario o comproprietario almeno al 50% di altri alloggi idonei oltre a quello collegato all'acquisto del box o relativo alla sistemazione dei pannelli; si ritiene in sostanza che deve sussistere il "collegamento" con la prima casa di abitazione mentre altre proprietà non sono a questo scopo ostative.

Si ribadisce che il prestito può essere concesso solo se il dipendente è proprietario o comproprietario della abitazione principale. Pertanto, nell'ipotesi in cui l'immobile principale sia di proprietà esclusiva della moglie e il dipendente abbia "solo" la residenza, la richiesta di prestito non può essere accolta.

44) Installazione impianto di condizionamento

È stato posto il quesito se l'installazione di un impianto di condizionamento possa o meno rientrare nell'ambito delle fattispecie che consentono l'erogazione di un prestito ARCA per ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria di cui all'art. 4.1 lettera f) del Regolamento ARCA.

Al riguardo il citato Regolamento limita la fattispecie degli interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria ai casi che comportano "modifiche tipologiche, demolizione e ricostruzione di alcune parti dell'unità immobiliare stessa" (art. 4.1. lettera f).

In altri termini, se si ristruttura un bagno, prima si demolisce e poi si costruisce (quindi prestito ammissibile) mentre ciò non è detto che accada con l'installazione di un impianto di condizionamento.

In sostanza di norma la semplice installazione dell'impianto di condizionamento non rientra nell'ambito del prestito (predisporre alcune "tracce" non è riconducibile al concetto di demolizione e ricostruzione citati dal Regolamento).

Solo se, in via residuale, l'installazione dell'impianto di condizionamento si inserisce in una più ampia ristrutturazione della casa (con demolizioni, ricostruzioni o modifiche tipologiche) può essere utilmente computato, assieme alle altre spese, ai fini di un prestito per ristrutturazione e manutenzione straordinaria.

45) Acquisto da terzi - tacita accettazione da parte del terzo/erede

In caso di acquisto da terzi di immobile che il terzo ha acquisito in eredità con accettazione tacita è necessario che quest'ultimo, che vende l'immobile al nostro dipendente (che chiede il prestito), trascriva l'accettazione tacita dell'eredità dell'immobile.

Tale adempimento rende da un lato più certa la posizione nel nostro dipendente/acquirente (che ha ricevuto il bene da un soggetto pienamente titolato a vendere, senza correre il rischio che vi siano terzi che possano vantare in futuro delle pretese) e di conseguenza tutela a maggior ragione il datore di lavoro in favore del quale viene legittimamente "accesa" l'ipoteca.

Ovviamente non esiste alcun problema quando il terzo/venditore ha accettato formalmente e quindi in modo espresso l'eredità e poi vende al nostro dipendente.

46) Estinzione anticipata del prestito: precisazione

Sul tema in oggetto (estinzioni anticipate dei prestiti), si ritiene opportuno prevedere una eccezione alla regola generale presente nel Regolamento.

Come è noto, ai sensi dell'art. 4.2 "Lavoratori destinatari del prestito" viene previsto quanto segue:

"c) qualora, fermo restando tutte altre condizioni, si sia conclusa la restituzione di un precedente prestito per acquisto o ristrutturazione secondo il piano di ammortamento e la durata previsti. In tale evenienza, il prestito viene, peraltro, concesso nell'ultimo bimestre dell'anno dopo che siano state soddisfatte le richieste dei lavoratori che non hanno mai usufruito di un prestito."

La ratio è quella di evitare che un dipendente che sta restituendo un prestito con un certo tasso di interesse (es. prestito ventennale con tasso di interesse pari allo 0,50% concesso nel 2013), lo chiuda in anticipo e ne richieda un altro a tasso più basso (situazione prospettabile fino al 26 luglio 2022 poi è cominciata la risalita dei tassi) ad esempio per una ristrutturazione. Se l'estinzione anticipata è avvenuta prima del 2021 il criterio di evitare l'intento "speculativo" non cambia.

Il principio generale è che il nuovo prestito può essere concesso in caso di estinzione del precedente a scadenza "naturale"; questa regola può essere superata in un'unica eccezione quando cioè l'estinzione anticipata riguardi un precedente prestito relativo ad un alloggio divenuto non più idoneo (per il concetto di alloggio idoneo si rinvia a quanto previsto dal Regolamento art. 4.3. secondo periodo).

Si pensi, ad esempio, al dipendente con un nucleo familiare attuale di 4 persone che estingua, prima della scadenza prevista dal piano di ammortamento, un prestito concesso in passato per l'acquisto di un bilocale.

In questo ambito si può ritenere che anche un immobile demolito (a causa di un esproprio) sia assimilabile al concetto di immobile divenuto inadatto per cui è possibile riconoscere nuovamente il prestito in questa fattispecie eccezionale, opportunamente documentata, diversa dalla scadenza naturale.

L'eccezione sopra descritta vale anche in caso di prestiti per ristrutturazione, mentre non è invece applicabile nell'ipotesi in cui il precedente prestito sia stato concesso per l'acquisto di una pertinenza.

47) Precisazioni su documentazione prestito ARCA ristrutturazione alloggio

Per poter dare il prestito è necessario che le fatture siano a nome del dipendente perché la spesa deve essere sostenuta e documentata dal dipendente stesso.

In particolare, si precisa che la fattura sia intestata alla persona fisica e non a nome di una partita IVA.

48) Prestito ARCA per ristrutturazione alloggio - precisazioni sul criterio di "uso esclusivo"

Il prestito per ristrutturazione di cui alla lettera f) del punto 4.1 del vigente Regolamento ARCA deve essere riconosciuto solo se l'unità immobiliare oggetto della ristrutturazione è adibita ad uso esclusivo abitativo del nucleo familiare del dipendente.

Questo di norma avviene quando l'immobile è già utilizzato dal nucleo familiare, ma ciò può accadere anche in un secondo momento (si pensi al caso di colui che riceve in eredità/donazione un immobile ed intende ristrutturarlo prima di andarci ad abitare): in questa seconda ipotesi è opportuno acquisire il nuovo certificato di residenza in analogia con le altre casistiche di prestito. Il requisito dell'uso esclusivo deve essere inteso nel senso che non vi devono essere altri soggetti al di fuori del nucleo familiare che possano vantare sull'immobile in questione dei diritti reali (es. usufrutto) oppure personali di godimento (locazione) tali da inficiare il predetto uso esclusivo. Questa interpretazione ampia del concetto di uso esclusivo è coerente con lo spirito che ha animato la stesura del nuovo Regolamento ARCA.

49) Prestito gravi necessità familiari e prestito alloggio in corso

Se un dipendente ha in corso un prestito ARCA alloggio con un vincolo notificato a FOPEN di un certo importo (es. 30.000 euro), qualora dopo alcuni anni maturi presso FOPEN un'ulteriore quota (ad esempio arrivando a 50.000 euro complessivi), lo stesso dipendente può legittimamente accedere ad un prestito gravi necessità familiari (ad esempio di 10.000 euro), con notifica a FOPEN di un secondo vincolo, senza che sia necessaria l'estinzione del prestito alloggio ARCA in corso (nell'esempio di 30.000 euro).

Quanto sopra è in linea con quanto indicato al punto 5.2.2 del Regolamento ARCA dove è previsto che *"il prestito per gravi necessità familiari può essere concesso senza esigere la preventiva estinzione dell'eventuale prestito per acquisizione alloggio in corso"*.

50) Differenza costruzione in proprio e ristrutturazione

Sul piano generale, a livello di giurisprudenza, la differenza più significativa tra le 2 fattispecie è che la nuova costruzione (compresa quella in proprio) presuppone una trasformazione del territorio, mentre la ristrutturazione è caratterizzata di norma dalla preesistenza di un manufatto. Si precisa che nel caso specifico di un intervento di demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile si resta nell'ambito della ristrutturazione edilizia solo laddove vi sia una certa continuità tra la nuova opera e quella precedente alla demolizione, altrimenti l'intervento è qualificabile come nuova costruzione (siamo in questo secondo ambito se, ad esempio, vi è un significativo ampliamento volumetrico, la nuova sagoma risulta differente oppure se la ricostruzione totale avviene in una posizione diversa da quella dell'immobile demolito).

Nel Regolamento ARCA, in tema di "Costruzione in proprio", si richiede "Documentazione idonea a comprovare la proprietà dell'area su cui sorgerà l'immobile", con ciò ribadendo il principio che il manufatto non deve essere preesistente.

La qualificazione di una fattispecie come costruzione in proprio o ristrutturazione comporta ovviamente differenti limiti massimi di importo dell'eventuale prestito.

51) Prestito ARCA per costruzione box con vincolo di pertinenzialità con abitazione principale

Considerato che l'Agenzia delle Entrate, ai fini del riconoscimento delle detrazioni IRPEF, equipara l'acquisto del box auto alla realizzazione del box stesso purché vi sia il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale, possiamo ritenere, con una interpretazione estensiva, che quanto previsto nel Regolamento ARCA per l'acquisto di una pertinenza della prima casa di abitazione possa valere anche per la costruzione di un box che costituisca pertinenza dell'unità immobiliare, con possibilità quindi di accedere al prestito nel limite massimo dei 50.000 euro.

52) Rinuncia al prestito ARCA con garanzia ipotecaria da parte del dipendente in caso di richiesta già approvata da ARCA

Nell'ipotesi di prestito ARCA con garanzia ipotecaria, qualora il dipendente rinunci alla richiesta nella imminenza dell'atto si evidenzia che eventuali costi/compensi richiesti dal notaio incaricato saranno addebitati allo stesso dipendente.

53) Certificazione interessi passivi per prestiti ARCA alloggio garantiti da ipoteca

Verso la fine del mese di febbraio di ciascun anno, nel sistema documentale "ME - Documents", disponibile per i dipendenti/dirigenti nel portale ME, viene inserita la certificazione interessi passivi relativa ai prestiti ARCA alloggio ipotecari, con indicazione del totale degli interessi pagati nell'anno solare precedente. Tale documento viene anche inviato dal datore di lavoro all'Agenzia delle Entrate per cui le stesse informazioni risultano visualizzabili anche nella dichiarazione semplificata (che ha preso il posto del 730 precompilato dal 2024), di norma nel corso del mese di aprile successivo. In ME - Documents sono anche disponibili tutte le certificazioni degli anni precedenti.

54) Prestito per acquisto stazione di ricarica – inammissibilità

Nel Regolamento vigente è prevista (art. 4.1 lettera i) l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici tra le causali del prestito ARCA alloggio nei limiti di 50.000 euro. In chiave di interpretazione abbiamo già specificato che nel computo delle spese possono essere ricompresi anche gli accumulatori se acquistati al momento dell'installazione.

Si tratta quindi di elementi aggiuntivi comunque collegati materialmente ai pannelli.

La stazione di ricarica veicoli elettrici non rientra nel concetto di elemento collegato al pannello solare o fotovoltaico. La stazione di ricarica può essere installata anche da chi non ha i pannelli, mentre gli accumulatori presuppongono la sussistenza dei pannelli.

In relazione a quanto sopra, il costo della stazione di ricarica veicoli elettrici non può essere considerato utile ai fini dell'erogazione del prestito.

55) Postergazione ipoteca – ammissibilità

È ammessa la postergazione di ipoteca ex art. 2843 Codice civile, fermo restando che le spese devono essere tutte a carico della dipendente.

Si precisa che una bozza dell'atto dovrà preventivamente essere inviata alle unità di amministrazione per una verifica preliminare.

56) Cancellazione ipoteca - eliminazione dei riferimenti alla quietanza

A partire dal 16 maggio 2024 è stato adottato un nuovo format semplificato per la cancellazione di ipoteca, con eliminazione dei riferimenti al saldo del debito ed interessi. Ciò consente di evitare, nei confronti del dipendente, l'applicazione dell'imposta dello 0,50% ai sensi dell'art. 21 del TUR "Testo unico del 26 aprile 1986 n. 131". Enel, comunque, con apposita scrittura privata, distinta dall'atto di consenso alla cancellazione, comunica al notaio l'avvenuta estinzione del prestito: quest'ultima dichiarazione viene prodotta dal notaio in conservatoria senza il pagamento dell'imposta dello 0,50% sopra citata.

57) Prestiti alloggio ARCA per ristrutturazione - chiarimento su richiesta promiscua su più interventi

Il Regolamento ARCA non prevede che le causali del prestito per ristrutturazione siano alternative tra loro, per cui possiamo ritenere che, fermo restando il limite dei 50.000 euro per le ristrutturazioni, il prestito possa essere concesso anche in ragione di 2 causali distinte, sia pure contestuali.

Ovviamente è necessario che le due tipologie di spesa (ad esempio una spesa condominiale e una relativa alla sostituzione di infissi) siano comunque correlate allo stesso immobile.

58) Tempi di elaborazione della trattenuta per prestito ARCA sul cedolino paga

La trattenuta viene applicata sul cedolino del mese successivo a quello di erogazione del prestito, (es. prestito erogato ad aprile trattenuta sul cedolino di maggio).

In caso di estinzione anticipata invece la trattenuta viene eliminata una volta verificato l'effettivo incasso del debito residuo comunicato da amministrazione del personale.

59) Importo massimo della rata mensile della trattenuta per prestito ARCA

Il Regolamento ARCA (paragrafo 4.8) prevede che la rata mensile non possa superare, unitamente ad eventuali altre trattenute (es. prestito Enel Factor), il quinto disponibile dello stipendio. L'ammortamento del prestito ha inizio dal mese successivo a quello in cui è stato erogato.

12 maggio 2026