Introduzione del fondo di solidarietà per i mutui ipotecari

a cura di Giuseppe Demauro

Il 12 aprile 2013 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 22 febbraio 2013 n. 37 concernente il nuovo Regolamento recante le norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (ai sensi dell'art. 2 comma 475 e seguenti della legge 24 dicembre 2007 n. 244).

L'intervento è stato rifinanziato mediante un plafond nazionale pari attualmente a 20 milioni di euro ed è destinato ad offrire uno strumento di immediato aiuto ai nuclei familiari in difficoltà nel far fronte agli obblighi derivanti da mutui, contratti per l'acquisto di una unità immobiliare da adibire ad abitazione principale; esso infatti consente la sospensione del rimborso delle rate dei mutui in ammortamento da almeno 1 anno per un periodo massimo di 18 mesi in seguito all'insorgenza di eventi e circostanze eccezionali ed impreviste, destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo della famiglia.

Consente, altresì, di beneficiare di un abbattimento degli interessi che maturano nel periodo di sospensione grazie all'intervento del Fondo sopra citato.

Le richieste di sospensione possono essere presentate a partire dal 27 aprile 2013 e fino all'esaurimento della disponibilità del Fondo.

A seguire vengono dettagliate le particolarità dell'intervento e l'operatività da seguire, per giungere al perfezionamento dell'operazione in questione.

Natura della sospensione e caratteristiche del fondo

Si evidenzia preliminarmente che la sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive e durante il periodo di sospensione restano valide le clausole di risoluzione previste dal contratto di mutuo.

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Il rimborso da parte del mutuatario degli interessi maturati nel periodo di sospensione, al netto degli oneri finanziari corrisposti dal Fondo, avverrà a partire dalla prima scadenza successiva al termine del periodo di sospensione.

L'importo calcolato verrà ripartito su tutto il piano di ammortamento residuo sotto forma di quote aggiuntive alle rate già previste (ad eccezione dei mutui a tasso variabile, rata costante e durata variabile, per i quali la quota di interessi maturata viene attribuita in un'unica soluzione sull'ultima rata del piano).

Appare utile evidenziare che questa iniziativa di fatto sostituisce quanto previsto dall' "avviso comune ABI per la sospensione del rimborso dei mutui nei confronti dei nuclei familiari in difficoltà a seguito della crisi economica" comunemente denominato Piano Famiglie ABI, in vigore dal 1° febbraio 2010 sino allo scorso 31 marzo 2013 già descritto in altro mio intervento.

Ambito di applicazione

Beneficiari

Per accedere alle agevolazioni i beneficiari devono essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti soggettivi:

A) titolarità di un mutuo (ipotecario o chirografario) contratto esclusivamente per l'acquisto di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale[1] erogato per un importo non superiore a 250 mila euro ed in ammortamento da almeno un anno;
B) titolo di proprietà sull'immobile (sito nel territorio nazionale) oggetto del contratto di mutuo[2];
C) attestazione della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare non superiore a 30 mila euro.

Per accedere alla sospensione, tutti i suddetti requisiti devono sussistere contemporaneamente alla data di presentazione della domanda.

In presenza di mutuo cointestato è sufficiente che le tre condizioni sopra indicate sussistano in capo ad almeno uno dei mutuatari; alla richiesta di ammissione al beneficio dovranno in ogni caso dare il proprio consenso anche gli altri intestatari del finanziamento.

[1] La norma non contempla la costruzione e/o ristrutturazione.
[2] Consiste nell'immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale ed utilizzato come dimora principale dal richiedente e/o dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il 3° grado ed affini entro il 2° grado).

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Durata dell' agevolazione e compatibilità con altre misure di sospensione

La sospensione del pagamento delle rate può essere richiesta anche da coloro che hanno in precedenza usufruito di analogo beneficio (a qualunque titolo concesso) con le seguenti limitazioni:

A. purché le precedenti sospensioni non abbiano raggiunto complessivamente la durata di 18 mesi;
B. per una durata massima pari alla differenza tra 18 mesi e la durata complessiva delle sospensioni di cui si è già usufruito.

L'ammissione al Fondo non è concessa qualora il mutuatario, alla data di presentazione della domanda, sta beneficiando di altre misure di sospensione.

Si precisa che è possibile interrompere la sospensione in corso e richiedere l'accesso al Fondo; in tal caso il mutuatario sarà reso edotto che la domanda di accesso al Fondo potrà essere presentata solo successivamente all'interruzione della sospensione in corso con il rischio che al momento della nuova richiesta il Fondo non sia più capiente**.**

Tipologia di immobile

L'immobile oggetto del finanziamento del quale si richiede la sospensione deve costituire l'abitazione principale del beneficiario alla data di presentazione della domanda.

Tale immobile non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969.

Finanziamenti ammessi

Rientrano nell'ambito di applicazione dell'intervento anche i mutui:

A. chirografari, purché finalizzati all'acquisto di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale;
B. oggetto di rinegoziazioni concordate con la Banca;
C. con ritardo nei pagamenti non superiore a 90 giorni consecutivi (al momento della presentazione della domanda);

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

D. erogati per portabilità tramite surroga ai sensi dell'articolo 120-quater del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che costituiscono mutui di nuova erogazione alla data di perfezionamento dell'operazione di surroga;
E. oggetto di operazioni di emissione di obbligazioni bancarie garantite e di cartolarizzazione ai sensi della legge 130/1999;
F. a rata costante e durata variabile che prevedono la variazione del regime di tasso (in tal caso l'esercizio dell'opzione viene rimandato al termine della sospensione).

Finanziamenti esclusi

Sono invece esclusi dall'ambito di applicazione del D.M. in esame i mutui:

A. con ritardo nei pagamenti superiore a 90 giorni consecutivi (al momento della presentazione della domanda) ovvero per i quali sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell'atto di precetto, o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato;
B. per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura del rischio che si verifichino gli eventi che determinano l'applicabilità della sospensione purché tale assicurazione copra almeno gli importi di tutte le rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso;
C. che stanno usufruendo di agevolazioni pubbliche per tutta la durata dell'ammortamento (i mutui che ne hanno fruito "una tantum" oppure per un periodo d'ammortamento già trascorso possono pertanto accedere al Fondo).

Cause di applicabilità dell'istituto della sospensione

L'ammissione al beneficio è inoltre subordinata al verificarsi di almeno uno dei seguenti eventi riferiti alla persona del beneficiario, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di mutuo e verificatisi nei tre anni antecedenti alla richiesta di ammissione al beneficio:

A. cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione[3];

B. cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409 n. 3 del codice di procedura civile (i c.d. *rapporti di lavoro parasubordinato, d'agenzia, di rappresentanza commerciale* ed altri rapporti di collaborazione di cui al comma citato) ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa;

C. morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'articolo 3 comma 3 della legge 5 febbraio 1992 n. 104 ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%.

Iter di attivazione della sospensione

Richiesta

Per accedere alla sospensione il cliente deve presentare domanda redatta sull'apposito modulo scaricabile dal sito internet del Dipartimento del Tesoro (www.dt.tesoro.it/fondomutuiprimacasa), corredata della documentazione prevista, dettagliata nel modulo stesso.

Istruttoria e applicazione della sospensione

La Banca è tenuta a comunicare al cliente l'esito della richiesta, entro 5 giorni dal ricevimento della risposta del Gestore del Fondo.

Si rammenta che, in caso di esito positivo, la sospensione dovrà essere attivata entro il termine massimo di 30 giorni lavorativi dalla comunicazione (45 giorni in caso di mutui cartolarizzati ovvero oggetto di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della legge 130/1999).

Contributo del fondo

A fronte della sospensione del pagamento delle rate di mutuo, il Fondo rimborserà alla Banca esclusivamente gli oneri finanziari pari alla quota interessi delle rate per le quali ha effetto la sospensione del pagamento da parte del mutuatario, limitatamente alla parte

[3] Si evidenzia come, a differenza del preesistente Piano Famiglie ABI, il requisito della Cassa Integrazione è stato sostituito in sostanza dallo status di disoccupato.

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

rappresentata dal parametro di riferimento del tasso di interesse applicato al mutuo, al netto dello spread contrattuale.

Per parametro di riferimento si intende:

A. per i mutui regolati a tasso variabile, l'Euribor di durata pari a quella utilizzata nel contratto senza arrotondamenti, ovvero in mancanza di parametrizzazione dei tassi all'Euribor (p.es. finanziamenti parametrati al tasso BCE), l'Euribor di durata pari alla periodicità di pagamento delle rate;

B. per i mutui regolati a tasso fisso, il tasso IRS in euro riportato sulla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters di durata pari alla durata residua del contratto di mutuo, vigente al momento della sospensione dell'ammortamento, senza arrotondamenti ovvero, se non disponibile, la quotazione IRS riferita alla durata immediatamente superiore;

C. per i mutui con opzione di scelta di tasso (fisso o variabile), il parametro di indicizzazione corrisponde a quello vigente al momento della presentazione della richiesta di sospensione;

D. per i mutui bilanciati (cioè tassi con parametri in parte fissi ed in parte variabili) il parametro previsto dalla lettera A) per la quota regolata a tasso variabile ed il parametro previsto dalla lettera B) per la quota regolata a tasso fisso.

Il contributo spettante alla parte finanziata, che si traduce in un abbattimento degli interessi contrattuali maturati nel periodo di sospensione, è determinato alla fine del periodo di agevolazione.

Una volta che il beneficiario, anche prima della scadenza del periodo indicato nella domanda, abbia ripreso il pagamento delle rate, la banca comunica al Gestore, entro 5 giorni, l'ammontare dei costi e degli oneri finanziari sostenuti per la sospensione dell'ammortamento del mutuo, chiedendone il rimborso.

Entro 15 giorni dalla richiesta, il Gestore provvede al pagamento della somma dovuta; alla liquidazione del contributo, il cliente riceverà comunicazione dell'ammontare percepito.

Revoca delle agevolazioni

Nel caso in cui risulti che la concessione delle agevolazioni sia stata determinata da dichiarazioni mendaci o false attestazioni, il Gestore, previa contestazione dell'addebito

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

nelle forme di legge, provvede alla revoca delle agevolazioni medesime e trasmette i relativi atti all'Autorità giudiziaria.

La revoca dell'agevolazione comporta per il beneficiario l'obbligo di rimborsare al Fondo, entro i termini fissati dal provvedimento di revoca, la somma corrisposta alla Banca, rivalutata secondo gli indici ufficiali ISTAT di inflazione in rapporto ai "prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati", oltre agli interessi corrispettivi al tasso legale.

7 giugno 2013

Demauro Giuseppe

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente