

Situazione mutui ed interventi di sostegno: dal Piano famiglie al Fondo di solidarietà

Autore: Consultique

La crisi delle compravendite immobiliari, in gran parte dipendente dalla stretta bancaria sull'erogazione dei mutui, in Italia ancora non mostra segni di inversione. Infatti nel 2012 sono stati erogati mutui per 25,784 miliardi di euro, una diminuzione del 47,5% rispetto ai 49,123 miliardi stanziati nel 2011. Le previsioni per il 2013 stimano la domanda di mutui ancora in calo del 4,8% rispetto al 2012. Inoltre l'aumento della disoccupazione ed il declino dei redditi disponibili degli italiani minano la capacità di rimborso dei finanziamenti assunti da parte di tante famiglie. Già da tempo attraverso il c.d. Piano famiglie del 21/10/2009, prorogato più volte e ultimamente mediante l' Accordo ABI-Consumatori "Percorso Famiglia" del 30/07/2012 prorogato fino a marzo 2013, si è previsto di sospendere per almeno 12 mesi il pagamento delle rate dei mutui da parte di quelle famiglie che si trovano in uno stato di particolare difficoltà economica (perdita del posto del lavoro per qualsiasi contratto, cassa integrazione, sopraggiunta non autosufficienza e morte). Inoltre è valido per mutui fino a 150.000€ prima casa, anche se cartolarizzati, rinegoziati o trasferiti mediante portabilità e per coloro il cui reddito è inferiore a 40 mila euro annui. Restano esclusi i mutui con ritardo nei pagamenti >180gg consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario o che fruiscono di agevolazioni pubbliche (contributi in conto interessi/capitale e provvista agevolata). Non prevede commissioni o spese di istruttoria, né richieste di garanzie aggiuntive.

Oltre al piano famiglie mediante la legge n. 244 del 24/12/2007 è stato istituito il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa. Anche in questo i titolari di un mutuo possono beneficiare della sospensione del pagamento delle rate fino a 18 mesi al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà. Attraverso il Regolamento MEF del 27/04/2013 in attuazione del Decreto Ministeriale n. 37/2013 il Fondo è stato riattivato con decorrenza 27 aprile 2013 quindi tutt'ora è possibile effettuare domanda. Rispetto al precedente ci sono delle restrizioni. In effetti riguarda solo chi perde il posto di lavoro come dipendente a tempo indeterminato con esclusione di quello a tempo determinato e delle collaborazioni coordinate e continuative. Inoltre sono esclusi chi è in cassa integrazione. E' valido per i mutui fino a

250.000€ in luogo dei 150.000€ previsti per il piano famiglia. Infine la sospensione del pagamento delle rate di mutuo non può essere richiesta per i mutui che presentano un ritardo nei pagamenti superiore a novanta giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda o che usufruiscono di agevolazioni pubbliche.

La moratoria prevista dal piano famiglie può essere di due tipi:

- 1) sospensione della sola quota capitale (in questo caso si paga solo la parte interessi della rata);
- 2) sospensione integrale della rata e applicazione del tasso contrattuale al debito residuo. Gli interessi maturati nel periodo di sospensione vengono rimborsati (senza applicazione di ulteriori interessi), a partire dal pagamento della prima rata successiva alla ripresa

Al termine del periodo di sospensione riprenderà il processo di ammortamento con corrispondente allungamento del piano di rimborso di durata pari al periodo di sospensione

La moratoria prevista dal fondo di solidarietà invece:

- 1) prevede la sospensione della quota capitale durante il periodo di moratoria mentre gli interessi vengono pagati direttamente dal fondo (con esclusione della componente spread)
- 2) la componente spread verrà pagata a partire dalla prima rata successiva alla ripresa. La sospensione determina un allungamento della durata del piano di ammortamento pari al numero di rate oggetto di sospensione

Come effettuare la domanda al fondo di solidarietà

- La **domanda di sospensione** deve essere presentata direttamente presso la banca che ha erogato il mutuo con la modulistica ufficiale aggiornata. La modulistica, comunque, è disponibile sia sul sito del **MEF** (www.mef.gov.it) sia sul sito di **Consap Spa** (www.consap.it).
- L'istituto di credito, inoltra l'istanza alla Consap che, verificati i presupposti, rilascia alla banca il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo. Sarà la banca, poi, a comunicare all'interessato la sospensione dell'ammortamento del mutuo.