

Informativa per la clientela di studio

N. 58 del 11.04.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa

Il Ministero dell'Economia ha aggiornato il modello di domanda per la richiesta di sospensione delle rate del mutuo per l'acquisto della prima casa. A beneficiare di questa sospensione sono i soggetti che si trovano nell'impossibilità temporanea di provvedere al pagamento delle rate del mutuo. Per il periodo di sospensione del mutuo, sarà un apposito Fondo di solidarietà a rimborsare alla banca i costi sostenuti.

Premessa

Il legislatore già dal 2007 ha istituito il c.d. Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, che risulta operativo dal 2010.

Se un soggetto contrae un mutuo per l'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, può chiedere la sospensione del pagamento delle rate, per al massimo due volte e per un periodo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto.

Se i mutui sono concessi da banche e istituti finanziari, il mutuatario presenta un'apposita richiesta tramite l'intermediario bancario o finanziario, affinché il pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per sospendere il pagamento delle rate del mutuo, siano effettuati dal cosiddetto "Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa".

Le condizioni di accesso al Fondo

Per poter conseguire il beneficio in questione, il mutuatario deve dimostrare di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo, per le quali chiede la sospensione, insieme agli altri oneri.

Così si prevede che per accedere alle agevolazioni, i beneficiari devono essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, di:

- titolo di proprietà sull'immobile oggetto del contratto di mutuo;
- titolarità di un mutuo d'importo erogato non superiore a 250mila euro, in ammortamento da almeno un anno;
- indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 30mila euro.

Tutti e tre i requisiti devono sussistere al momento della presentazione della domanda.

Se il mutuo è cointestato, i tre requisiti devono sussistere in capo anche solo a uno dei mutuatari.

Le caratteristiche dell'immobile oggetto del mutuo

L'immobile inoltre non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, e non deve avere le caratteristiche di immobile di lusso. Inoltre, tale immobile deve costituire l'abitazione principale del beneficiario alla data in cui viene presentata la domanda.

Gli eventi determinanti l'accesso

Per poter essere ammessi al beneficio, occorre che si verifichi almeno uno dei seguenti eventi:

1. perdita del posto di lavoro dipendente a tempo indeterminato o termine del contratto di lavoro parasubordinato o assimilato, con assenza non inferiore a 3 mesi di un nuovo rapporto di lavoro;
2. morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza di uno dei componenti del nucleo familiare, nel caso in cui questi sia percettore di reddito per almeno il 30% del reddito imponibile complessivo del nucleo familiare domiciliato nell'abitazione del beneficiario;
3. pagamento di spese mediche o di assistenza domiciliare documentate per un importo non inferiore a 5mila euro annui;
4. spese di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di adeguamento funzionale dell'immobile oggetto del mutuo, sostenute per opere necessarie e indifferibili per un importo, direttamente gravante sul nucleo familiare domiciliato nell'abitazione del beneficiario, non inferiore a 5mila euro;
5. aumento della rata del mutuo, regolato a tasso variabile, rispetto alla scadenza immediatamente precedente, direttamente derivante dalla fluttuazioni dei tassi di interesse, di almeno il 25% in caso di rate semestrali e di almeno il 20% in caso di rate mensili.

Questi eventi devono essere comunque successivi alla data di stipula del contratto di mutuo e tali da produrre la temporanea impossibilità del beneficiario a provvedere al pagamento delle rate alla loro scadenza naturale.

Le tipologie di mutuo rientrante nel beneficio

Rientrano nell'ambito di applicazione del beneficio specifiche tipologie di mutui, come:

- ✓ mutui oggetto di operazioni di emissione di obbligazioni bancarie garantite e di cartolarizzazione;

- ✓ mutui erogati per portabilità tramite surroga ai sensi del D.L. 7/2007 che costituiscono mutui di nuova erogazione alla data di perfezionamento dell'operazione di surroga (sono ammissibili i mutui surrogati che al momento della surroga hanno importo non superiore a 250mila euro, sempre che l'evento che ha prodotto la temporanea impossibilità di provvedere al pagamento si sia verificato successivamente alla data di surrogazione del mutuo);
- ✓ mutui oggetto di rinegoziazioni concordate con la banca.

In ogni caso, il mutuo deve essere in corso di ammortamento e così l'ammissione al Fondo è concessa quando il mutuatario alla data di presentazione della domanda non stia beneficiando di altre misure di sospensione concordate con la propria banca o previste da altre leggi statali o regionali ovvero da iniziative autonome degli enti mutuanti. Il mutuatario può però richiedere l'accesso ai benefici del Fondo, dopo aver ripreso il regolare ammortamento del mutuo.

Modalità di presentazione della domanda

Il beneficiario che intenda avvalersi della sospensione del mutuo, deve presentare la domanda di sospensione alla banca presso cui è in corso di ammortamento il relativo mutuo, secondo il modello disponibile sul sito del Mef. In allegato al presente documento, potete trovare questo modulo.

Nella domanda deve essere indicato il periodo di tempo per cui è chiesta la sospensione del pagamento della rate del mutuo, allegando l'attestazione ISEE rilasciata da un soggetto abilitato, nonché tutta la documentazione richiesta nella stessa domanda.

Adempimenti a carico della banca e di Consap

Una volta acquisita la documentazione presentata dal beneficiario, la banca verifica la regolarità e la completezza della stessa domanda, inviando al CONSAP, la Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici Spa, individuato come il gestore del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, entro 10 giorni tutta la documentazione in suo possesso.

Spetta poi alla stessa Consap accertare la sussistenza dei presupposti stabiliti, rilasciando, entro 15 gg dal ricevimento della documentazione, il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo, imputando alle disponibilità finanziarie del Fondo, l'importo dei costi e degli oneri finanziari indicato dalla stessa banca.

Acquisito il nulla osta di Consap, la banca, entro 5 giorni comunica al beneficiario la sospensione dell'ammortamento del mutuo e ne dà comunicazione alla Banca d'Italia, ai fini dell'attività di vigilanza. La banca, una volta che il beneficiario, anche prima della scadenza del periodo indicato nella domanda, abbia ripreso il pagamento delle rate, comunica al Gestore, entro sempre 5 giorni, l'ammontare dei costi e degli oneri finanziari sostenuti per la sospensione dell'ammortamento del mutuo, chiedendone il rimborso.

Durata della sospensione

La sospensione del pagamento delle rate può essere richiesta per non più di 2 volte e per un tempo massimo di 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto di mutuo. Nel periodo di sospensione rientrano le eventuali rate scadute e non pagate e non devono applicarsi, nello stesso periodo di sospensione, gli interessi di mora.

Revoca delle agevolazioni

Se risulta che la concessione delle agevolazioni è stata determinata da dichiarazioni mendaci o false attestazioni anche documentali effettuate dal beneficiario o da altro soggetto competente a rilasciare la documentazione, il Gestore, previa contestazione dell'addebito, provvede alla revoca delle agevolazioni stesse, trasmettendo gli atti relativi all'Autorità giudiziaria. La revoca dell'agevolazione comporta per il beneficiario l'obbligo di rimborsare al Fondo, entro i termini previsti dal provvedimento di revoca, la somma corrisposta alla banca, che viene 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.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....