

L'ATTUAZIONE DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ PER LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE DI MUTUO

In data **2 settembre 2010**, è entrato in vigore il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 21 giugno 2010 n. 132, pubblicato in G.U. n. 192 del 18 agosto 2010 (il "**Decreto**"), con cui viene data attuazione al Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (il "**Fondo di solidarietà**"), istituito con Legge 24 dicembre 2007 n. 244 (Legge finanziaria 2008, la "**Legge finanziaria**"). In virtù dell'attuazione del Fondo di solidarietà, la cui gestione è affidata ad una società a capitale interamente pubblico (il "**Gestore**"), i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, al verificarsi di una delle situazioni indicate nel Decreto, potranno richiedere alla banca mutuante la sospensione del pagamento delle rate del mutuo.

DIPARTIMENTO ITALIANO DI FINANCIAL MARKETS

Settembre 2010

1. L'ISTITUZIONE DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ E LE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE FINANZIARIA 2008.

Il Decreto in esame dà attuazione al Fondo di solidarietà istituito con la Legge finanziaria. La disciplina sostanziale del Fondo di solidarietà e della sospensione del pagamento delle rate di mutuo è racchiusa nell'art. 2, commi da 475 a 480, della stessa Legge finanziaria. Con il Decreto, vengono disciplinati i requisiti, le condizioni e le modalità di accesso al beneficio della sospensione ed il funzionamento del Fondo di solidarietà. Pertanto, al fine di delineare il quadro normativo d'insieme, è necessario considerare, in primo luogo, le principali disposizioni contenute nella Legge finanziaria:

(i) presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze è istituito il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, con una dotazione di 10

milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009 (articolo 2, comma 475, Legge finanziaria);

(ii) i titolari di mutui contratti per l'acquisto della prima casa possono chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto; in questo caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione (articolo 2, comma 476, Legge finanziaria);

(iii) al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo (articolo 2, comma 476, Legge finanziaria);

- (iv) la sospensione non può essere richiesta dopo che sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie (articolo 2, comma 477, Legge finanziaria);
- (v) qualora il mutuo sia concesso da intermediari bancari o finanziari, il Fondo di solidarietà, su richiesta del mutuatario che intenda avvalersi della sospensione, provvede al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate di mutuo (articolo 2, comma 478, Legge finanziaria)¹;
- (vi) per conseguire il beneficio della sospensione, il mutuatario deve dimostrare di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo (articolo 2, comma 479, Legge finanziaria).

Infine, l'articolo 2, comma 480, Legge finanziaria rimette al Ministro dell'Economia e delle Finanze l'emanazione del regolamento recante le norme di attuazione del Fondo di solidarietà.

2. IL DECRETO: CONDIZIONI E REQUISITI PER L'ACCESSO ALLE AGEVOLAZIONI

Condizioni

Secondo quanto stabilito dal Decreto, possono richiedere la sospensione del pagamento delle rate di mutuo i soggetti che, alla data di presentazione della domanda di sospensione, siano titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa (il/i "**Beneficiario/Beneficiari**") e rispetto ai quali si sia verificato uno dei seguenti eventi (articolo 2, comma 3, del Decreto):

¹ Come specificato nel Decreto e riportato al § 3 del presente documento, il Fondo di solidarietà rimborsa alla banca mutuante

- (i) perdita del posto di lavoro dipendente a tempo indeterminato o termine del contratto di lavoro parasubordinato od assimilato, con assenza non inferiore a tre mesi di un nuovo rapporto di lavoro;
- (ii) morte od insorgenza di condizioni di non autosufficienza di uno dei componenti il nucleo familiare, nel caso in cui questi percepisca un reddito per almeno il 30% del reddito imponibile complessivo del nucleo familiare domiciliato nell'abitazione del Beneficiario;
- (iii) pagamento di spese mediche o di assistenza domiciliare documentate per un importo non inferiore a 5.000 euro annui;
- (iv) 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 5.000 euro;
- (v) aumento della rata del mutuo, regolato a tasso variabile, rispetto alla scadenza immediatamente precedente, direttamente derivante dalle fluttuazioni dei tassi di interesse, di almeno il 25% in caso di rate semestrali e di almeno il 20% in caso di rate mensili.

Requisiti

Alla data di presentazione della domanda, inoltre, i Beneficiari devono avere i seguenti requisiti soggettivi:

anche gli oneri finanziari pari alla quota interessi delle rate per le quali è stata concessa la sospensione.

- (a) titolo di proprietà sull'immobile oggetto del contratto di mutuo;
- (b) titolarità di un mutuo di importo erogato non superiore a 250.000 euro, in ammortamento da almeno un anno;
- (c) indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30.000 euro.

3. L'AMBITO DI INTERVENTO DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ

A fronte della sospensione del pagamento delle rate di mutuo, il Fondo di solidarietà rimborsa alle banche mutuanti:

- (i) i costi sostenuti dal Beneficiario per eventuali onorari notarili anticipati dalle banche;
- (ii) gli oneri finanziari pari alla quota interessi delle rate per le quali ha effetto la sospensione del pagamento da parte del mutuatario², corrispondente esclusivamente al parametro di riferimento del tasso di interesse applicato ai mutui e, pertanto, al netto della componente di maggiorazione (*spread*) sommata a tale parametro.

4. LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E LA PROCEDURA PR LA CONCESSIONE DELLA SOSPENSIONE

Modalità

² Se in base a quanto stabilito dall'articolo 2, comma 476, Legge finanziaria, la sospensione sembrerebbe avere ad oggetto, in assenza di un'ulteriore specificazione, l'intera rata comprensiva della quota capitale e della quota interessi, dalla disposizione di cui all'articolo 3 del Decreto sembrerebbe invece che la sospensione, a fronte del rimborso degli interessi da parte del Fondo di solidarietà, abbia riguardo solo alla quota capitale.

Il Beneficiario che intenda richiedere la sospensione, deve presentare apposita domanda alla banca presso la quale è in corso di ammortamento il relativo mutuo, indicando il periodo di tempo per il quale è richiesta la sospensione³ ed allegando, oltre all'attestazione ISEE, la documentazione comprovante la sussistenza dell'evento impeditivo del pagamento delle rate.

Procedura

Ricevuta la domanda ed acquisita la documentazione, la banca, mediante collegamento al sito www.dt.tesoro.it/fondomutuiprimacasa, chiede l'autorizzazione a concedere la sospensione.

Entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione, se ne sussistono i presupposti, il Gestore rilascia il nullaosta alla sospensione ed imputa al Fondo di solidarietà l'importo dei costi e degli oneri finanziari indicato dalla banca⁴.

Ottenuto il nullaosta, la banca, entro 5 giorni dal ricevimento dello stesso, comunica al Beneficiario la sospensione, dandone comunicazione anche a Banca d'Italia ai fini dell'attività di vigilanza.

5. CONCLUSIONI

Sebbene il Decreto sia già entrato in vigore, il Fondo di solidarietà potrà essere operativo solo dopo che il Ministero dell'Economia e delle Finanze avrà individuato il Gestore, ad oggi non ancora nominato. Inoltre, potrebbe rendersi necessarie circolari interpretative da parte dello stesso Ministero (già richieste dall'Associazione Bancaria Italiana, l'"ABI")

³ Ai sensi dell'articolo 2, comma 476, Legge finanziaria, il periodo massimo non può essere superiore a diciotto mesi.

⁴ Le risorse del Fondo di solidarietà affluiscono in un apposito conto corrente infruttifero presso la Tesoreria centrale dello Stato intestato al Gestore.

per sciogliere alcuni dubbi in ordine all'ambito applicativo dell'agevolazione. In particolare, nel Decreto non si specifica:

- (i) se la sospensione possa essere richiesta anche dai mutuatari che abbiano già rate scadute e non pagate;
- (ii) se le due sospensioni di cui all'articolo 2, comma 476, Legge finanziaria, debbano o possano essere richieste congiuntamente;
- (iii) l'eventuale termine entro cui la sospensione può/deve essere richiesta;
- (iv) se la sospensione sia applicabile anche ai mutui cartolarizzati;
- (v) se la sospensione possa essere richiesta anche dai mutuatari che abbiano già usufruito di altre misure agevolative come il Piano Famiglie ABI o della rinegoziazione.

* * * * *

Il presente documento è una nota di studio, perciò quanto nello stesso riportato non potrà essere utilizzato od interpretato quale parere a base di operazioni, utilizzato, o preso a riferimento, da un qualsiasi soggetto, dai suoi consulenti legali o per qualsiasi diverso scopo che non concerna un'analisi generale delle questioni in esso affrontate.

A cura del Dipartimento italiano di Financial Markets
– Roma, Milano, Londra.

Patrizio Messina – pmessina@orrick.com

Raul Ricozzi – rricozzi@orrick.com

Dorothy de Rubeis – dderubeis@orrick.com

Gianrico Giannesi – ggiannesi@orrick.com

Alessia Frisina – afrisina@orrick.com

Madeleine Horrocks – mhorrocks@orrick.com

Ludovica Cipolla – lcipolla@orrick.com

Giuseppe Pizzuto – gpizzuto@orrick.com

Simone Lucatello – slucatello@orrick.com

Vanessa Solimeno – vsolimeno@orrick.com

Giulia Scirpa – gscirpa@orrick.com

Daniela Pietrini – dpietrini@orrick.com

Sabrina Setini – ssetini@orrick.com

Andrea Cicia – acicia@orrick.com

Andrea Calò – acalo@orrick.com

Francesco Maggi – fmaggi@orrick.com

Beatrice Maffei – bmaffei@orrick.com

www.orrick.com