

Informativa per la clientela di studio

N. 62 del 24.04.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Riparte il Fondo di solidarietà per il mutuo prima casa

E' stato riattivato il Fondo di Solidarietà per i mutui prima casa, e che il relativo decreto è stato già pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Pertanto dal **27 aprile 2013**, data di entrata in vigore del nuovo regolamento, **è possibile inoltrare a Consap, per il tramite delle banche, le istanze di sospensione dei mutui** per l'acquisto della prima casa, secondo la nuova disciplina prevista.

Premessa

Il **Fondo di solidarietà** per i mutui per l'acquisto della prima casa è stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la Legge n. 244 del 24.12.2007 che ha previsto la possibilità, per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al **verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà**, destinate a incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare.

Il Fondo (che è stato rifinanziato più volte dalla sua istituzione ed evolutosi nel tempo anche rispetto ai criteri di concessione del beneficio) sostiene i costi relativi agli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo della sospensione, in pratica il Fondo ripagherà alla banca il tasso di interesse applicato al mutuo con esclusione della componente di "spread".

La Legge n. 92 del 28.06.2012, entrata in vigore in data 18.07.2012 e recante "*disposizioni in materia di riforma del mercato del lavoro in una prospettiva di crescita*", ha modificato in modo sostanziale la preesistente normativa incidendo sui requisiti previsti per l'accesso al Fondo e consentendo nello specifico l'ammissione al beneficio nei soli casi di:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato;
- cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo determinato;
- cessazione dei rapporti di lavoro parasubordinato, o di rappresentanza commerciale o di agenzia (art. 409 n. 3 del c.p.c.);

- morte o riconoscimento di grave handicap ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%.

Il ritorno operativo del fondo

Dal **27 aprile prossimo** il Fondo di Solidarietà per i mutui prima casa del MEF, **tornerà operativo**, e sosterrà i costi relativi agli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo della sospensione.

Il Fondo ripagherà alla banca il tasso di interesse applicato al mutuo con esclusione della componente di "spread".

Dal **27 aprile 2013** dunque, data di entrata in vigore del nuovo Regolamento, **è possibile inoltrare a Consap, per il tramite delle banche, le istanze di sospensione dei mutui** per l'acquisto della prima casa.

La sospensione del mutuo

La sospensione **non prevede l'applicazione di alcuna commissione o spese di istruttoria**, avviene senza garanzie aggiuntive e viene concessa anche per i mutui che hanno già fruito di altre misure di sospensione, purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione dell'ammortamento superiore a 18 mesi.

Quando non può essere richiesta la sospensione

La sospensione **non può essere richiesta** per i mutui che abbiano almeno una delle seguenti caratteristiche:

- ↘ **vi è un ritardo nei pagamenti superiore a novanta giorni** consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario, 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;
- ↘ vi è la fruizione di agevolazioni pubbliche;
- ↘ vi è un'assicurazione a copertura del rischio che si verifichino gli eventi di cui sopra, purché tale assicurazione garantisca il rimborso almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso.

Chi può richiedere la sospensione

I nuovi criteri previsti dalla legge e dal Regolamento del Fondo prevedono che la sospensione è concessa per i **mutui di importo erogato non superiore a 250.000 euro**, in ammortamento da almeno un anno, il cui titolare abbia un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) **non superiore a 30.000 euro**.

Presupposti di accesso al fondo	
↘	Può presentare domanda il proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale, titolare di un mutuo contratto per l'acquisto dello stesso immobile non superiore a 250.000 euro e in possesso di indicatore ISEE non superiore a 30.000 euro .
↘	Il mutuo deve inoltre essere in ammortamento da almeno 1 anno al momento della presentazione della domanda e, in caso di ritardo nel pagamento delle relative rate, il ritardo non deve essere superiore a 90 giorni consecutivi.
↘	In caso di mutuo cointestato è sufficiente che le condizioni di cui sopra (proprietà dell'immobile, titolarità del mutuo e ISEE non superiore a 30.000 euro), indicate al punto A del modulo di domanda, sussistano nei confronti anche di uno soltanto dei mutuatari . In tal caso, la sospensione del mutuo verrà comunque accordata per l'intera rata ma gli altri cointestatari dovranno fornire il proprio assenso alla sospensione del mutuo sottoscrivendo il riquadro 3 del modulo di domanda.
↘	In caso di morte del mutuatario , la domanda può essere <u>presentata dal cointestatario</u> del mutuo o dall'erede subentrato nell'intestazione del mutuo che risulti in possesso di tutti i 3 requisiti di cui al punto A del <u>modulo di domanda</u> (<i>l'erede che presenti la domanda dovrà avere accettato l'eredità e trasferito nell'immobile oggetto del mutuo la sua residenza e dovrà presentare la dichiarazione ISEE relativa alla propria situazione economica</i>).

La sospensione del pagamento

La sospensione del pagamento della rata di mutuo è subordinata al verificarsi di almeno uno dei sotto elencati eventi, che riguardano **la sola persona del mutuatario**, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di mutuo e accaduti nei 3 anni antecedenti alla richiesta di ammissione al beneficio:

- ↘ cessazione del rapporto di lavoro subordinato, a 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 soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione;
- ↘ cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art. 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale,

di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione;

- ↳ morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.

In casi di mutuo cointestato, gli eventi possono riferirsi anche ad uno solo dei mutuatari.

Come fare richiesta

Per quanto riguarda la richiesta di sospensione, sarà possibile iniziare ad effettuarla (come detto) a partire **dal 27 aprile** (data di entrata in vigore del nuovo Regolamento del Fondo) utilizzando la nuova modulistica che viene resa disponibile sul sito del MEF (www.mef.gov.it) e della CONSAP (www.consap.it), società del MEF gestore del Fondo.

Presentazione delle domande

La domanda deve essere presentata alla **banca** presso la quale è in corso di ammortamento il mutuo, unitamente alla seguente documentazione:

- Documento di Identità;
- Attestazione di indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) rilasciata da un soggetto abilitato.

Il richiedente dovrà presentare la seguente documentazione

In caso di **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, con attualità dello stato di disoccupazione:

- se si tratta di rapporto a tempo indeterminato, lettera di licenziamento, ovvero documentazione attestante le dimissioni da lavoro per giusta causa;
- se si tratta di rapporto a tempo determinato, copia del contratto nonché eventuali comunicazioni interruttive del rapporto.

In caso di **cessazione del rapporto di lavoro** di cui all'art. 409 numero 3 del c.p.c., con attualità dello stato di disoccupazione:

- copia del contratto, nonché eventuali comunicazioni interruttive del rapporto.

In tutti i casi di **dimissioni per giusta causa**:

- ↳ sentenza giudiziale o atto transattivo bilaterale, da cui si evinca l'accertamento della sussistenza della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore;

- ↳ lettera di dimissioni per giusta causa con il riconoscimento espresso da parte del datore di lavoro della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore ovvero lettera di dimissioni unitamente all'atto introduttivo del giudizio per il riconoscimento della giusta causa.

In caso di insorgenza di **condizioni di non autosufficienza o handicap grave** dell'intestatario o di uno dei cointestatari del contratto dei mutui:

- ↳ certificato rilasciato dall'apposita commissione istituita presso l'ASL competente per territorio che qualifichi il mutuatario quale portatore di handicap grave (art. 3, comma 3, Legge 104/1992) ovvero invalido civile (da 80% a 100%).

Cosa fa la banca?

La banca acquisita la documentazione prevista e, verificatane la completezza e la regolarità formale, inoltra telematicamente la domanda a Consap.

Una volta effettuata la registrazione della domanda e acquisito il numero identificativo della nuova pratica, la banca dovrà inviare entro i successivi 10 giorni lavorativi tutta la documentazione obbligatoria in funzione dell'evento causa per il quale si richiede la sospensione.

Osserva: Acquisita la documentazione Consap, quale gestore del Fondo, **si impegna entro 15 giorni lavorativi a dare esito dell'istruttoria**. La decisione viene comunicata alla Banca e l'eventuale rigetto viene specificamente motivato. La banca è tenuta a comunicare al mutuatario la motivazione del rigetto.

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.....