

Da domani in vigore il regolamento sugli aiuti per i nuclei familiari in difficoltà con i pagamenti

# Mutui prima casa, primo cautelarsi

## Conviene chiedere il termine massimo di sospensione delle rate

DI ANTONIO CICCIA

**M**eglio chiedere il termine massimo di sospensione del pagamento delle rate. Le famiglie in difficoltà dovranno inserire nel modulo di domanda anche il periodo per cui si chiede il congelamento del finanziamento. Lo prevede il regolamento sulla sospensione dei mutui in caso di documentato disagio (dm 132/2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 192/2010), che entra in vigore il 2 settembre 2010. L'indicazione del periodo richiesto di sospensione è vincolante per il richiedente: cosicché probabilmente chi ne ha bisogno sarà indotto a chiedere il periodo massimo. Peraltro sarà poi il gestore a esaminare e vagliare l'istanza. Una istanza che deve essere documentata e non autocertificata: questo per lo meno con riferimento alle circostanze legittimanti l'istanza di sospensione.

Certo per il livello reddituale (reddito Isee non superiore a 30 mila euro) vale il meccanismo dell'autocertificazione, non altrettanto invece per la dimostrazione della perdita del lavoro o

Le condizioni	
Mutuo	- prima casa - con un residuo massimo di 250 mila euro - in ammortamento da almeno un anno
Immobile	- non di lusso
beneficiario	- titolare di reddito non superiore a 30 mila euro annui
Presupposti	- perdita del lavoro con assenza non inferiore a tre mesi di un nuovo rapporto di lavoro; - morte o sopravvenuta non autosufficienza del percettore di almeno il 30% del reddito Imponibile complessivo - pagamento di spese mediche o di assistenza domiciliare per almeno 5 mila euro annui - spese di almeno 5 mila euro per manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di adeguamento funzionale dell'immobile - aumento della rata del mutuo a tasso variabile di almeno il 25 per cento (rate semestrali) e di almeno il 20 per cento (rate mensili)

della morte del componente del nucleo percettore di livello significativo di reddito e anche per le altre circostanze prese in considerazione dal regolamento. Nel dettaglio il regolamento prevede che il beneficiario deve presentare domanda di sospensione alla sua banca, presso la quale è in corso di ammortamento il relativo mutuo, utilizzando il modello che sarà reso disponibile su un sito internet attivato appositamente per questa iniziativa. Nella domanda deve essere indicato il periodo di tempo per il quale viene chiesta

la sospensione del pagamento delle rate di mutuo e alla domanda deve essere allegata, oltre all'attestazione Isee sul reddito, la documentazione idonea a dimostrare le ragioni del mancato pagamento della rata di mutuo, in relazione alle categorie prese in considerazione dalla normativa.

In sostanza l'accesso al beneficio prevede una istruttoria meticolosa, per la quale una volta presentati i documenti i tempi devono comunque essere relativamente ristretti. Una istruttoria nella quale non si può barare. Il regio-

lamento prevede, infatti, la revoca delle agevolazioni nel caso in cui le stesse siano state ottenute con dichiarazioni mendaci o false attestazioni anche documentali. Alla revoca si aggiungono le sanzioni penali per falso. La revoca comporta l'obbligo di rimborsare allo stato le somme erogate alle banche con l'aggiunta della rivalutazione. Lasciando da parte questi aspetti patologici, la procedura si deve concludere nel giro di 30 giorni: 10 alla banca per fare i conti di quanto sarebbe a carico dello stato per la sospensione; 15 al gestore del fondo per prendere una decisione e 5 per comunicarla all'interessato. Il fondo è di 10 milioni di euro per il 2008 e altrettanti per il 2009 e serve a pagare i costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate dei mutui.

Il provvedimento definisce nel dettaglio i requisiti che deve possedere il richiedente e si tratta di eventi collegati a situazioni eccezionali e imprevedibili. La loro individuazione comporta anche qualche sperequazione (si veda ItaliaOggi del 20 agosto 2010). In

ogni caso si tratta di perdita del lavoro da almeno tre mesi; morte o sopravvenuta non autosufficienza del percettore di almeno il 30% del reddito del nucleo familiare; pagamento spese mediche o di assistenza domiciliare documentate per un importo non inferiore a 5 mila euro annui; spese per almeno 5 mila euro di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di adeguamento funzionale dell'immobile per opere necessarie e indifferibili; aumento della rata del mutuo di almeno il 25% per rate semestrali e del 20% per le rate mensili.

Per accedere al beneficio il mutuo non deve essere superiore a 250 mila euro e deve essere stato attivato da almeno un anno e l'immobile non deve appartenere alle categorie catastali che lo classificano tra gli immobili di lusso. Con l'accesso all'agevolazione sono a carico del fondo i costi sostenuti dal beneficiario per eventuali onorari notarili anticipati dalla banca e in parte gli interessi delle rate sospese: non sono a carico del fondo lo spread sommato al parametro di riferimento per il calcolo del tasso (curibor o il tasso irs). In