

Documento Informativo

Sospensione delle rate dei mutui prima casa ai sensi dell'art. 2, comma 475 e ss., della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e successive modificazioni e integrazioni (c.d. Fondo Gasparrini)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

IW BANK S.P.A. *

Società per Azioni con socio unico

Sede Legale e Amministrativa: Piazzale Fratelli Zavattari, 12 - 20149 Milano (MI)

Numero Verde 800.99.11.88 FAX (+39) 02 74.874.918 - Indirizzo P.E.C.: iwbank@pecgruppoubi.it

Indirizzo e-mail: info@iwbank.it - Sito internet: www.iwbank.it

Codice ABI n. 03083.3 - Iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n. 5365

Appartenente al Gruppo Iva UBI con partita IVA 04334690163

Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 00485260459

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo

* in seguito "Banca"

Informazioni generali sul Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (art. 2, comma 475 e ss., della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e successive modificazioni e integrazioni)

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (in seguito "Fondo") è stato istituito con la Legge n. 244/2007 (art. 2, commi dal 475 al 480) a supporto della possibilità, concessa ai titolari di un mutuo stipulato per l'acquisto della prima casa, di beneficiare nel corso dell'esecuzione del contratto della sospensione del pagamento delle rate (quota capitale + quota interessi), al ricorrere di determinati requisiti ed entro taluni limiti.

Il testo di legge è stato oggetto di varie integrazioni nel corso dell'emergenza COVID-19, ad opera dei D.L. 9/2020, 18/2020 (Cura Italia) e 23/2020 (Liquidità) e relative leggi di conversione.

Il Regolamento attuativo del Fondo è contenuto nel D.M. 132 del 21.06.2010, anch'esso oggetto di successive modifiche e integrazioni (ultima quella apportata dal D.M. 25/03/2020 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 82 del 28.03.2020).

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento, con Decreto del Direttore Generale del Tesoro del 14.9.2010 è stato individuato come soggetto Gestore del Fondo Consap -Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. (in seguito "Consap").

Il Fondo opera nei limiti delle risorse rese disponibili dalla legge e sino ad esaurimento delle stesse. Tali risorse sono state incrementate dal DL n. 18 del 17.03.2020 per un importo pari a 400 milioni di euro per il 2020.

Come illustrato in dettaglio nella sez. II del presente documento, per presentare la richiesta di sospensione in oggetto vanno compilati, sottoscritti e consegnati alla Banca il "Modulo sospensione rate mutuo prima casa" predisposto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ⁽¹⁾, unitamente alla documentazione ivi prevista, e la Lettera integrativa alla sospensione: entrambi i moduli sono disponibili e consultabili presso le Filiali e sul sito della Banca, nella sezione della home page dedicata alle misure di sospensione ⁽²⁾.

I. Beneficiari e requisiti di accesso al Fondo

A. Chi può accedere al Fondo

Possono beneficiare dell'agevolazione del Fondo le **persone fisiche** ⁽³⁾ che alla data di presentazione della domanda siano in possesso di tutti i seguenti **requisiti soggettivi**:

(a) siano proprietari di un immobile (sito nel territorio nazionale) adibito ad abitazione principale, che non abbia le caratteristiche di abitazione di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969 (l'immobile **non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9**);

(b) siano titolari di un mutuo, contratto per l'acquisto dell'unità immobiliare di cui alla precedente lettera (a) ⁽⁴⁾:

- di importo erogato **non superiore a 250.000 euro: per effetto della deroga introdotta dalla legge n. 27/2020 l'importo è stato elevato a 400.000 euro fino al 17/12/2020**;
- in ammortamento da **almeno 12 mesi: per effetto della deroga introdotta dal DL n. 23/2020 fino a 9 gennaio 2021** ⁽⁵⁾ **l'accesso al Fondo è possibile anche per mutui erogati da meno di 12 mesi**;

(c) con indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30.000,00 euro ⁽⁶⁾ riferito al nucleo familiare del richiedente e rilasciato da un soggetto abilitato. **Fino al 17/12/2020 è stata prevista una deroga che**

consente di presentare le richieste di sospensione senza fornire l'ISEE per tutti gli eventi previsti. Dopo tale data sarà nuovamente necessario presentare anche questo documento.

Prima emanazione di decreto attuativo, l'ammissione ai benefici del Fondo sarà inoltre estesa, fino al 17 dicembre 2020, alle quote di mutuo relative alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e alle relative pertinenze dei soci assegnatari ⁽⁷⁾.

B. Quali eventi consentono l'accesso al Fondo

L'ammissione all'agevolazione del Fondo è inoltre subordinata all'accadimento di **almeno uno dei seguenti eventi**, verificatosi **successivamente alla data di stipula del contratto di mutuo e nei tre anni antecedenti** alla richiesta di ammissione al beneficio:

- (a) **cessazione del rapporto di lavoro subordinato, a tempo indeterminato o determinato, con attualità dello stato di disoccupazione al momento di presentazione della domanda** (ad 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);
- (b) **cessazione del rapporto di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3) del codice di procedura civile ⁽⁸⁾, con attualità dello stato di disoccupazione al momento della presentazione della domanda** (ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa);
- (c) **sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi**, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno al reddito, **con attualità di sospensione**;
- (d) **riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20% dell'orario complessivo**, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito, **con attualità di riduzione di orario**;
- (e) **morte del mutuatario**;
- (f) **riconoscimento di handicap grave**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di **invalidità civile non inferiore all'80%**;
- (g) **per lavoratori autonomi ⁽⁹⁾ e liberi professionisti ⁽¹⁰⁾ nonché gli imprenditori individuali e i soggetti di cui all'articolo 2083 del codice civile (fino al 17/12/2020) ⁽¹¹⁾: riduzione media giornaliera ⁽¹²⁾ del proprio fatturato rispetto al periodo di riferimento, registrato nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, superiore al 33% del fatturato medio giornaliero dell'ultimo trimestre 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus.**

In caso di mutuo cointestato è sufficiente che i requisiti sussistano anche soltanto in capo ad uno dei mutuatari.

In caso di morte del mutuatario, la domanda di sospensione può essere presentata dal cointestatario del mutuo o dall'erede subentrato nell'intestazione del mutuo (qualora sia in possesso di tutti i requisiti indicati *sub A.*).

In ogni caso, **devono prestare il proprio consenso alla richiesta di ammissione al beneficio anche gli eventuali cointestatari (o eredi subentranti come cointestatari) del mutuo / terzi garanti/ terzi datori di ipoteca**. Qualora gli stessi siano impossibilitati a sottoscrivere il relativo modulo di domanda, in conseguenza dell'evento epidemiologico da COVID-19, il medesimo potrà essere sottoscritto dal solo mutuatario richiedente in possesso dei requisiti di accesso al Fondo (ossia colui che ha subito l'evento), **dichiarando sotto la propria responsabilità di agire anche in nome e per conto di uno o più cointestatari e/o terzi garanti impossibilitati** per ragioni collegate all'emergenza COVID-19, e che i predetti soggetti acconsentono alla sospensione, come previsto nel riquadro 1 del citato "Modulo sospensione rate mutuo prima casa".

C. Mutui particolari inclusi nel perimetro dell'agevolazione

La sospensione del pagamento delle rate di mutuo prevista dal Fondo è applicabile anche ai mutui:

- oggetto di operazioni di emissione di **obbligazioni bancarie garantite** ovvero di **cartolarizzazione** ai sensi della legge 130/1999;
- erogati per **portabilità** tramite surroga ai sensi dell'articolo 120-*quater* del D.Lgs. 385/1993 (TUB), che costituiscono mutui di nuova erogazione alla data di perfezionamento dell'operazione di surroga ⁽¹³⁾;
- che hanno già fruito di altre misure di sospensione del pagamento delle rate purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione dell'ammortamento superiore a **18 mesi**: a fronte di deroga introdotta dal D.M. del 25.03.2020, **fino al 17.12.2020 - ai fini del rispetto del limite massimo dei 18 mesi del periodo di sospensione - non si tiene conto delle sospensioni ex lege già concesse sui mutui per i quali, all'atto della presentazione dell'istanza, sia ripreso, per almeno tre mesi, il regolare ammortamento delle rate di mutuo**. I mutui per i quali è in essere una sospensione rilasciata autonomamente dalla Banca sono considerati in regolare ammortamento;
- **fino al 17.12.2020, oggetto di garanzia del Fondo per la prima casa** di cui all'art. 1, comma 48 lett.c) della legge 147/2013 (ex Fondo "Giovani Coppie") ⁽¹⁴⁾.

D. Mutui esclusi dal perimetro dell'agevolazione

La sospensione del pagamento delle rate di mutuo non può invece essere richiesta per i mutui che abbiano almeno una delle seguenti caratteristiche:

- **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;
- **fruizione di agevolazioni pubbliche**, ad eccezione della garanzia del "Fondo prima casa" (cfr. quanto detto all'ultimo alinea dell'elenco precedente).
- per i quali sia stata stipulata un'**assicurazione** a copertura del rischio che si verifichino gli eventi (elencati sub **B.** lettere da **(a)** a **(f)**) di cui all'art. 2 comma 479 della legge n. 244/2007 e successive modifiche, purché tale assicurazione garantisca il rimborso **almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso.**

II. Modalità di richiesta della sospensione e tempistiche

A. Presentazione della domanda di sospensione

I beneficiari in possesso dei requisiti descritti nel sez. I possono richiedere l'accesso all'agevolazione del Fondo compilando e sottoscrivendo l'apposito **"Modulo sospensione rate mutuo prima casa"**, unitamente alla **Lettera integrativa della domanda di sospensione**.

Il "Modulo sospensione rate mutuo prima casa" deve essere corredato, a seconda dei casi, dalla documentazione richiesta da Consap comprovante lo specifico evento per il quale si richiede l'accesso al Fondo (l'elenco dettagliato della documentazione è riportato nella successiva **sez. III. "Documentazione da presentare in aggiunta al modulo di domanda"** del presente documento).

Il Modulo di domanda, unitamente all'eventuale documentazione di cui al paragrafo precedente ed alla Lettera integrativa, debitamente compilati e sottoscritti, possono essere consegnati dall'intestatario del mutuo **direttamente presso una Filiale della Banca, oppure essere inviati a mezzo e-mail/PEC all'indirizzo e-mail/PEC della propria Filiale ovvero di un'Unità Centrale della Banca** ⁽¹⁵⁾, allegando anche copia del proprio documento di identità (per i soli cittadini italiani/UE) o del passaporto e del permesso di soggiorno (per cittadini extra UE) in corso di validità nonché quello di tutti gli eventuali cointestatari del mutuo nonché degli eventuali terzi garanti e/o terzi datori di ipoteca e/o degli eventuali eredi subentranti quali cointestatari del mutuo, che hanno sottoscritto la domanda.

Tutta la documentazione, se trasmessa alla Banca per via telematica, deve essere contenuta in un'unica e-mail/PEC e scannerizzata in file singoli ⁽¹⁶⁾, uno per ogni documento, per poter essere inviata dalla Banca a Consap.

B. Adempimenti a cura della Banca e di Consap e relativi tempi di risposta alla richiesta di sospensione

La Banca, acquisita dal richiedente la documentazione di cui sopra, procede ad un **controllo in ordine alla completezza e regolarità formale** della stessa e **entro 10 giorni solari consecutivi** la inoltra a Consap per la valutazione sull'ammissione o meno della richiesta di sospensione.

Fino al 31 dicembre 2020, a fronte delle domande di sospensione dei mutui pervenute alla Banca a partire dal 28 marzo 2020 e delle quali quest'ultima ha verificato la completezza e la regolarità formale, la Banca avvia la sospensione richiesta. Consap, ricevuta dalla Banca la domanda di sospensione e la relativa documentazione, accerta la sussistenza dei presupposti e comunica alla Banca, entro 20 giorni solari consecutivi, l'esito dell'istruttoria. Decorso inutilmente tale termine, la domanda si ritiene comunque accolta.

In ogni caso entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento della risposta di Consap la Banca comunica al mutuatario l'accoglimento della sospensione del mutuo o l'eventuale diniego, mediante invio di apposita comunicazione scritta, salvo ripresentazione della domanda ove consentito da Consap.

La Banca comunica altresì al mutuatario il tacito accoglimento della richiesta da parte di Consap, entro 5 giorni lavorativi successivi al decorso del termine di 20 giorni descritto in precedenza.

In caso di diniego della sospensione da parte di Consap, il piano di ammortamento viene immediatamente riattivato con ripristino delle originarie scadenze contrattuali e conseguente addebito delle rate non corrisposte per le quali è stata richiesta la sospensione e dei relativi interessi di mora calcolati nella misura e secondo le modalità stabilite nel contratto di mutuo.

III. Documentazione da presentare in aggiunta alla domanda di sospensione

Di seguito si elencano i documenti che il mutuatario richiedente deve presentare, in aggiunta al "Modulo sospensione rate mutuo prima casa", a seconda dell'evento per cui viene chiesta l'ammissione ai benefici del Fondo ⁽¹⁷⁾.

(a) Cessazione del rapporto di lavoro subordinato con attualità dello stato di disoccupazione:

- **in caso di contratto a tempo indeterminato:**
 - lettera di licenziamento;
- **in caso di contratto a tempo indeterminato cessato a seguito di dimissioni per giusta causa:**
 - sentenza o atto transattivo bilaterale da cui si evinca l'accertamento della sussistenza della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore oppure 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 contratto a tempo determinato:**
 - - copia del contratto, nonché eventuali comunicazioni interruttrive del rapporto;
 - **in caso di contratto a tempo determinato cessato a seguito di dimissioni per giusta causa:**
 - copia del contratto;
 - sentenza o atto transattivo bilaterale da cui si evinca l'accertamento della sussistenza della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore oppure 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.
- (b) Cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art. 409, numero 3) del codice di procedura civile con attualità dello stato di disoccupazione:**
- copia del contratto nonché eventuali comunicazioni interruttrive del rapporto;
 - **in caso di recesso/dimissioni per giusta causa:**
 - copia del contratto;
 - sentenza o atto transattivo bilaterale da cui si evinca l'accertamento della sussistenza della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore oppure 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.
- (c) Sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi (documenti in alternativa tra loro):**
- copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito oppure
 - copia della richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno al reddito oppure
 - copia della dichiarazione del datore di lavoro, resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti la sospensione dal lavoro per cause non riconducibili a responsabilità del lavoratore, con l'indicazione del numero di giorni lavorativi consecutivi di sospensione.
- (d) Riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20% dell'orario complessivo (documenti in alternativa tra loro):**
- copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito oppure
 - copia della richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno al reddito oppure
 - copia della dichiarazione del datore di lavoro, resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti la riduzione dell'orario di lavoro per cause non riconducibili a responsabilità del lavoratore, con l'indicazione sia del numero di giorni lavorativi consecutivi di sospensione sia della percentuale di riduzione dell'orario di lavoro.
- (e) Morte del mutuatario: non è prevista la presentazione di specifica documentazione integrativa.**
- (f) Riconoscimento di handicap grave ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%:**
- certificato rilasciato dall' apposita commissione istituita presso la ASL competente per territorio che qualifica il soggetto quale portatore di handicap grave (art. 3, comma 3, legge 104/1992) ovvero
 - certificato rilasciato dall' apposita commissione istituita presso la ASL competente per territorio che qualifica il soggetto invalido civile (da 80% a 100%)
- (g) Lavoratore autonomo e libero professionista ⁽¹⁸⁾: non è prevista la presentazione di specifica documentazione integrativa.**

IV. Durata, caratteristiche, costi ed effetti della sospensione

A. Durata del periodo di sospensione

La sospensione, che ha effetto sul pagamento dell'intera rata (quota capitale e quota interessi), può essere richiesta dal mutuatario **per non più di due volte** (salvo il caso di seguito descritto) e per un periodo massimo complessivo **non superiore a 18 mesi** nel corso dell'esecuzione del contratto.

Esclusivamente per gli eventi di **sospensione dal lavoro** e **riduzione dell'orario di lavoro** per almeno 30 giorni lavorativi, la sospensione del pagamento delle rate del mutuo può essere concessa per una durata massima complessiva **non superiore a:**

(a) 6 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa **tra 30 giorni e 150 giorni** lavorativi consecutivi;

(b) 12 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa **tra 151 giorni e 302 giorni** lavorativi consecutivi;

(c) 18 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata **superiore a 303 giorni** lavorativi consecutivi;

ferma restando la durata massima complessiva di 18 mesi, **la sospensione può essere reiterata, anche per periodi non continuativi, entro i limiti della dotazione del Fondo.**

B. Come funziona la sospensione e quali costi comporta

Qualora sia già in corso una sospensione del pagamento delle rate del mutuo, **è necessario interromperla** per poter accedere alla sospensione a valere sul Fondo. Pertanto, sottoscrivendo la Lettera integrativa, il mutuatario chiede la cessazione di tutte le eventuali sospensioni già precedentemente richieste/in corso - su concessione autonoma della Banca o *ex lege* - a valere sul medesimo mutuo. **Nel caso di sospensioni ex lege, interrotte con la richiesta di accesso al Fondo o nei 3 (tre) mesi precedenti, la durata della sospensione con accesso al Fondo viene decurtata del periodo di sospensione già usufruito per le precedenti sospensioni.**

Qualora siano presenti delle rate scadute e non pagate da non oltre 90 (novanta) giorni consecutivi alla data della presentazione della domanda di sospensione, a richiesta del mutuatario tali rate vengono incluse nel periodo di sospensione, fermo restando il limite massimo di mesi di sospensione sopra descritto. Su tali rate impagate e sospese non si applicano gli interessi di mora.

La durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione.

La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria né la modifica dei tassi/spread applicati al mutuo, ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

Durante il periodo di sospensione maturano gli interessi contrattuali pattuiti, calcolati sul debito residuo alla data di decorrenza della sospensione.

La Banca, una volta che il beneficiario, per sua iniziativa anche prima della scadenza del periodo indicato nella domanda di sospensione, abbia ripreso il pagamento delle rate, comunica a Consap, entro 5 giorni, l'ammontare degli interessi maturati a suo carico nel periodo di sospensione, chiedendone il rimborso. **Indicativamente entro i 15 giorni** successivi alla richiesta di rimborso e salvo ritardi del gestore Consap, quest'ultima provvede al pagamento della somma dovuta alla Banca: al riguardo si precisa che - a fronte delle modifiche introdotte dal DL n. 18/2020 - il Fondo **corrisponde alla Banca interessi compensativi nella misura massima pari al 50% dei predetti interessi maturati sul debito residuo durante il periodo di sospensione, calcolati per i mesi di sospensione al tasso di interesse contrattuale vigente al momento della presentazione della richiesta di sospensione del pagamento delle rate del mutuo** ⁽¹⁹⁾.

Al termine del periodo di sospensione riprende il rimborso delle rate (quota capitale e quota interessi) secondo la periodicità stabilita in contratto, con corrispondente slittamento del piano di ammortamento e suo conseguente allungamento per una durata pari alla sospensione. La sospensione del pagamento delle rate viene meno in caso di accollo del mutuo/frazionamento.

In base all'impegno assunto nella Lettera integrativa, gli interessi contrattuali maturati durante il periodo di sospensione, al netto degli importi effettivamente rimborsati dal Fondo, **devono essere corrisposti dal mutuatario (senza applicazione di ulteriori interessi), a partire dalla prima rata successiva alla ripresa dell'ammortamento mediante pagamenti aggiuntivi di quote fisse e costanti da sommare ad un numero di rate consecutive - che il mutuatario indica nella Lettera integrativa - ed aventi ciascuno un importo pari, per ciascuna rata, alla somma totale di tali interessi divisa per il predetto numero di rate.**

C. Possibilità di interrompere la sospensione / recedere dalla sospensione

Il mutuatario ha facoltà di riprendere il regolare pagamento delle rate anche prima dello scadere del periodo di sospensione, chiedendo in forma scritta il riavvio dell'ammortamento utilizzando l'apposito modulo reso disponibile in Filiale. In tal caso, il mutuatario **resta comunque obbligato alla restituzione degli interessi maturati fino al momento in cui la richiesta di riavvio avrà avuto effetto, al netto dell'importo che sarà effettivamente rimborsato alla Banca dal Fondo**, con le stesse modalità e tempi indicati nell'ultimo capoverso del precedente paragrafo B. Il mutuatario che avrà chiesto la ripresa anticipata del regolare ammortamento potrà chiedere, ai sensi della Legge n. 244/2007, ulteriori sospensioni dell'ammortamento nel corso della durata del mutuo, entro i limiti stabiliti dalle norme di accesso al Fondo e per un periodo massimo complessivo di 18 mesi.

Nel caso in cui la richiesta di sospensione sia trasmessa alla Banca mediante tecniche di comunicazione a distanza, il mutuatario può recedere dalla richiesta di sospensione e dagli impegni assunti con la Lettera integrativa entro 14 giorni dalla data di attivazione della sospensione, senza penali e senza indicare il motivo: in tal caso s'intenderà che la sospensione non abbia avuto alcun effetto. Per esercitare il diritto di recesso, il mutuatario deve inviare alla Banca comunicazione scritta, mediante lettera raccomandata a/r, ovvero tramite e-mail/PEC all'indirizzo della Filiale/Unità Centrale presso cui è stata presentata la domanda di sospensione.

Fermo tutto quanto sopra descritto, **restano confermate tutte le obbligazioni, le pattuizioni, le condizioni e le garanzie, assunte con il contratto di mutuo, non divenute incompatibili con la variazione del piano di rimborso conseguente alla sospensione;** in particolare, durante il periodo di sospensione restano ferme e valide le clausole relative alla decadenza del beneficio del termine e alla risoluzione del contratto. Nessuna ulteriore variazione è apportata al mutuo ed è espressamente **escluso qualsiasi effetto novativo**, sia per l'assenza di una volontà in tal senso, sia perché la richiesta di sospensione attiene a condizioni accessorie ai sensi dell'art. 1231 cod. civ.

V. Revoca dell'agevolazione

Consap, nel caso in cui riscontri, nel suo ruolo di Gestore del Fondo, che l'accesso all'agevolazione prevista dal Fondo è stata determinato da **dichiarazioni mendaci o false attestazioni, anche documentali effettuate dal beneficiario o da altro soggetto competente a rilasciare la documentazione** (art. 7 del D.M. n. 132/2010), previa contestazione dell'addebito nelle forme di legge, provvede alla **revoca delle agevolazioni accordate** e trasmette i relativi atti all'Autorità giudiziaria.

A. Revoca durante la sospensione

Se l'accertamento avviene **durante il periodo di sospensione**, Consap ne dà comunicazione alla Banca per le iniziative di quest'ultima e revoca il diritto all'accesso al Fondo.

In tal caso:

- **Consap non rimborserà alla Banca alcuna somma ed il mutuatario resterà debitore dell'intera somma maturata a titolo di interessi nel periodo di sospensione;**

- la Banca potrà far decadere il mutuatario dal beneficio della sospensione, con ripristino delle originarie scadenze contrattuali e conseguente addebito delle rate non corrisposte e dei relativi interessi di mora calcolati nella misura e secondo le modalità stabilite nel contratto di mutuo, fatta salva ogni altra azione a tutela del credito e degli eventuali altri danni patiti.

B. Revoca successiva alla sospensione

Se la revoca dell'agevolazione avviene **successivamente al termine della sospensione**, il beneficiario avrà l'obbligo di **rimborsare al Fondo**, entro i termini fissati dal provvedimento di revoca, la somma già corrisposta dal Fondo alla Banca, 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.

Nel caso in cui il mutuatario non ottemperi al versamento, Consap procede al recupero coattivo della somma dovutale, avvalendosi anche della procedura di iscrizione a ruolo, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602 e del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46.

VI. Esempio di calcolo degli interessi che maturano nel periodo di sospensione

Di seguito si riporta un esempio che illustra l'impatto economico - in termini di maggiori interessi dovuti dal mutuatario - conseguente alla sospensione del pagamento delle rate di un mutuo a tasso fisso ⁽²⁰⁾, con accesso ai benefici di cui alla normativa in oggetto:

Importo mutuo	€ 100.000,00	
Data erogazione mutuo	Aprile 2017	
Tasso annuo nominale (TAN) fisso	1,85 %	
Durata	20 anni	
Numero rate di ammortamento	240	
Importo rata mensile comprensiva di interesse e di capitale	€ 498,81	
Decorrenza sospensione con accesso al Fondo	01.06.2020 (dalla rata n. 38)	
Durata sospensione	18 mesi (n. 18 rate mensili)	
Capitale residuo alla data di decorrenza della sospensione	€ 86.887,88	
Importo totale interessi maturati nel periodo di sospensione	€ 2.411,14	
Quota interessi di sospensione rimborsata dal Fondo alla Banca (50%)	€ 1.205,57	
Quota interessi di sospensione a carico del mutuatario (impatto economico della sospensione)	€ 1.205,57	
	Modalità di rimborso interessi maturati periodo di sospensione	Quote fisse e costanti da sommare alle n. 203 rate residue del mutuo
	Importo singola quota aggiuntiva per ciascuna rata	€ 5,94

Come illustrato nel prospetto esemplificativo, sospendendo il pagamento delle rate per 18 mesi, il totale della quota interessi che matura nel periodo di sospensione è pari a 2.411,14 euro: il Fondo rimborserà pertanto alla Banca il 50% dell'ammontare degli interessi di sospensione, pari a 1.205,57 euro.

Il mutuatario dovrà quindi rimborsare alla Banca la residua quota degli interessi di sospensione, pari a 1.205,57 euro, a partire dalla rata successiva al termine della sospensione con una quota aggiuntiva sulle singole rate residue di 5,94 euro al mese.

In conclusione, nell'esempio proposto la sospensione con accesso ai benefici del Fondo comporta per il mutuatario l'allungamento del piano di ammortamento per un periodo di 18 mesi ed un aumento dell'ammontare degli interessi, rispetto al piano originario, pari a 1.205,57 euro.

NOTE

- (1) Scaricabile anche dal sito di Consap S.p.A.: http://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/interventi_finanziari/interventi_finanziari/ModuloSospensioneMutui2020.pdf
- (2) <https://www.ubibanca.com/rilancio-italia-fondo-sospensione-mutui-consap>
- (3) Fino al 17/12/2020 sono inclusi lavoratori autonomi, liberi professionisti, artigiani e commercianti.

- (4) Come precisato da Consap S.p.A. nella sezione FAQ del proprio sito (<https://www.consap.it/fondi-di-solidarieta/fondo-di-sospensione-mutui-per-l-acquisto-della-prima-casa/fag/>) è possibile sospendere anche un mutuo contratto per ristrutturazione, o liquidità a condizione che il contratto di mutuo includa anche l'ipotesi relativa all'acquisto dell'abitazione principale (non sono ammesse le richieste esclusivamente per i mutui contratti per la sola ristrutturazione, costruzione e/o liquidità).
- (5) Nove mesi dall'entrata in vigore di detto decreto.
- (6) Riferito al nucleo familiare del richiedente e rilasciato da un soggetto abilitato.
- (7) L'estensione non è ad oggi attiva, in attesa di emanazione del relativo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, come previsto nella Legge di conversione del "Decreto Liquidità".
- (8) Nell'attuale formulazione della norma: "rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale ed altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato. La collaborazione si intende coordinata quando, nel rispetto delle modalità di coordinamento stabilite di comune accordo dalle parti, il collaboratore organizza autonomamente l'attività lavorativa".
- (9) Per lavoratore autonomo si intende il lavoratore iscritto alle gestioni speciali dell'Assicurazione Generale Obbligatoria (AGO), non titolare di pensione e non iscritto ad altre forme previdenziali obbligatorie, ad esclusione della Gestione separata di cui all'art. 2, comma 26 della legge 8 agosto 1995, n. 335.
- (10) Per libero professionista si intende il professionista iscritto agli ordini professionali e quello aderente alle associazioni professionali iscritte nell'elenco tenuto dal Ministero dello sviluppo economico ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 e in possesso dell'attestazione rilasciata ai sensi della medesima legge n. 4 del 2013.
- (11) L'estensione agli imprenditori individuali e ai soggetti di cui all'art. 2083 del codice civile è stata prevista dall'art.12 della Legge di conversione del "Decreto Liquidità".
- (12) Come previsto dal Modulo di Domanda MEF e dal sito Consap <https://www.consap.it/fondi-di-solidarieta/fondo-di-sospensione-mutui-per-l-acquisto-della-prima-casa/>
- (13) In tal caso per stabilire se è rispettato il limite di importo per l'accesso ai benefici del Fondo occorre riferirsi non all'importo del mutuo originario, ma alla somma che è stata erogata con l'operazione di surroga attiva. Ciò sempre che l'evento che ha determinato la temporanea impossibilità di provvedere al pagamento si sia verificato successivamente alla data di surrogazione del mutuo.
- (14) Deroga introdotta dalla legge n. 27 del 24/04/2020.
- (15) Consultabili sul sito della Banca nella sezione della home page dedicata alle misure di sospensione <https://www.ubibanca.com/riancio-italia-fondo-sospensione-mutui-consap>.
- (16) Preferibile il formato .pdf; la documentazione può comunque essere resa in qualsiasi formato idoneo a riprodurre copie in modo fedele (si intende un'immagine in qualsiasi formato, ad es., foto tramite smartphone).
- (17) I documenti integrativi sono dettagliati anche nella sez. B) del Modulo sospensione rate mutuo prima casa.
- (18) Rif. Evento descritto nella sez. I sub B. lett. (g): riduzione media giornaliera del proprio fatturato rispetto al periodo di riferimento, registrato in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, superiore al 33% del fatturato medio giornaliero dell'ultimo trimestre 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus.
- (19) Tale nuova regola si applica alle istanze presentate dal 17/03/2020, nonché alle sospensioni già concesse a quella data e per le quali il Fondo, a tale data, non abbia ancora liquidato l'importo compensativo ai sensi dell' Art. 23 del D.M. n. 132/2010. Come previsto dal Manuale d'uso per le Banche ed Intermediari Finanziari di Consap par. 2.4 qualora gli interessi così calcolati dovessero risultare di importo maggiore rispetto al 50% degli interessi contrattuali calcolati a fine periodo di sospensione, Consap rimborserà alla Banca l'importo minore fra i due.
- (20) Nel caso di mutui a tasso variabile (indicizzato), l'importo effettivo degli interessi di sospensione (e quindi dell'impatto economico sul mutuatario) dipenderà dall'andamento del parametro di indicizzazione, pattuito in contratto, nel corso della durata della sospensione: potrà subire quindi una riduzione in caso di diminuzione del parametro o un incremento in caso di rialzo. In ogni caso l'importo degli interessi (e quindi l'impatto economico della sospensione) potrà ridursi anche in caso di richiesta di riattivazione anticipata, da parte del mutuatario, del piano di ammortamento ordinario.

