

Mutui, un fondo contro la crisi Venti milioni per 5.000 famiglie

A disposizione dal 2 settembre l'aiuto per i debitori in difficoltà stanziato con la Finanziaria 2008

Può fare domanda al fondo chi ha un mutuo per la prima casa per un massimo di 250 mila euro, stipulato da oltre un anno

La documentazione necessaria sarà pubblicata sul sito del Tesoro. È consigliabile fare domanda il prima possibile

MILANO — Fino a 18 mesi senza pagare le rate e senza nessun successivo aggravio: una boccata di ossigeno per le famiglie in difficoltà nel rimborso dei mutui, di cui però usufruiranno solamente 5.000 nuclei familiari, dato che a disposizione ci sono 20 milioni di euro. Dal 2 settembre diventa operativo il fondo di solidarietà per i mutui prima casa previsto dalla finanziaria 2008. Sono serviti 32 mesi per redigere il regolamento di attuazione, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 18 agosto scorso e che pur lasciando aperti molti dubbi interpretativi sui quali il ministero del Tesoro darà risposta successivamente, identifica chi ha diritto all'agevolazione e le modalità di intervento del fondo.

Chi ne ha diritto

Può fare domanda di sospensione chi abbia in corso un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (in sostanza, quella in cui si fissa la residenza), per un massimo di 250 mila euro, stipulato da oltre un anno e con un Isee (Indicatore della situazione economica equivalente) non superiore a 30 mila euro.

Hanno diritto i debitori a) che abbiano perso il posto di lavoro e siano rimasti disoccupati per almeno tre mesi (sono quindi esclusi i cassintegrati); b) che abbiano subito in famiglia il decesso o l'invalidità permanente di uno dei componenti, purché questi apportasse almeno il 30% delle entrate familiari; c) che possono documentare spese di ristrutturazione dell'immobile o di assistenza medica o infermieristica per almeno 5.000 euro all'anno; inoltre, ma l'ipotesi appare teorica, pos-

sono chiedere la moratoria i debitori a tasso variabile che hanno registrato nel tempo un aumento del 20% della rata mensile rispetto a quella precedente; la quota sale al 25% se riferita alle rate semestrali.

Su internet

La documentazione necessaria per presentare la domanda sarà pubblicata su http://www.dtt.esoro.it/doc_hp/fondomutui-pc.html. Fino a ieri per la verità sul sito c'era solo il link al regolamento.

La graduatoria

Il consiglio che si può dare a chi è interessato a sospendere la rata del mutuo è quello di monitorare costantemente il sito del ministero e presentare la domanda il prima possibile, perché i soldi stanziati andranno esauriti in breve e la graduatoria seguirà l'ordine di presentazione delle domande. La stima di 5.000 mutui pecca forse di ottimismo ed è fatta considerando mutui con debito residuo da 100 mila euro per metà fissi e per metà variabili: in media l'esborso del ministero del Tesoro per ogni mutuo sarà di circa 4.000 euro, di qui la stima.

L'intervento del Fondo

In che cosa consiste l'intervento del Fondo? Il Fondo rimborserà alle banche per 18 mesi un tasso di interesse pari non a quello del mutuo ma a quello del solo parametro di riferimento: se un prestito variabile è ad esempio indicizzato all'Euribor 1 mese più una maggiorazione (tecnicamente si chiama spread) dell'1,3%, il Tesoro pagherà l'equivalente dell'Euribor, ma non lo spread. È da vedere se le banche rinunceranno pacifi-

camente al margine di guadagno.

Slitta la scadenza

Infine, va chiarito un concetto per non creare equivoci: le rate vengono sospese, non cancellate. Sospendere per 18 mesi significa che la scadenza del mutuo slitta di 18 mesi.

Moratoria Abi

Il fondo di solidarietà non è l'unica strada per sospendere il mutuo: quasi tutte le banche italiane hanno infatti aderito alla moratoria Abi, un'opportunità di cui a fine giugno avevano già usufruito 24 mila famiglie. A differenza della moratoria pubblica in questo caso in presenza dei requisiti si ha automaticamente diritto all'agevolazione; la platea dei potenziali utilizzatori è più ampia, il beneficio però è minore: infatti il debitore può optare per sospendere solo il rimborso di capitale e deve comunque pagare la quota interessi, oppure può differire il pagamento dell'intera rata, ma nel periodo di sospensione maturano ulteriori interessi.

C'è tempo fino al 31 gennaio prossimo: oltre che sul sito dell'Abi (www.abi.it) qualsiasi filiale di banca dovrebbe essere in grado di dare delucidazioni sulle modalità di applicazione, che variano da istituto a istituto.

La rinegoziazione del mutuo

C'è una terza strada per chi si trova in difficoltà finanziarie ma non talmente gravi da impedire il pagamento almeno di una rata ridotta: rinegoziare il contratto con la propria banca, allungando la durata residua o passando dal tasso fisso al variabile, oggi sensibil-

mente più economico. È una strada da percorrere anche se le banche non sono obbligate ad accettare.

Gino Pagliuca

Misure

Il Fondo

Dal 2 settembre diventa operativo il Fondo di solidarietà per i mutui prima casa previsto dalla finanziaria 2008. Il Tesoro ha messo a disposizione 20 milioni di euro, che bastano per circa 5 mila famiglie. La stima. Il ministero considererà mutui con debito residuo da 100 mila euro per metà fissi e per metà variabili: in media l'esborso del Tesoro per ogni mutuo sarà di circa 4 mila euro. Le rate vengono sospese per 18 mesi, ma non cancellate. La scadenza del mutuo slitta di 18 mesi.

L'Abi

L'accordo

Lo scorso anno l'Abi (Associazione bancaria italiana) ha siglato un accordo con tredici associazioni dei consumatori per una moratoria sui mutui: una facilitazione in chiave anti-crisi. Le famiglie. Tra febbraio e giugno hanno usufruito della moratoria sui pagamenti 23.793 contratti di mutuo per un debito residuo di 3,2 miliardi di euro. Il 58,5% delle domande di sospensioni accolte riguarda le regioni del Nord, il 22,2% quelle del Sud e delle Isole, il restante 19,3% le regioni del Centro Italia.



Vademecum per la moratoria

I tassi attuali

Durata	Fisso	Variabile
20 anni	Tasso 4,70% Rata (euro) 643,50	Tasso 2,10% Rata (euro) 510,63
30 anni	Tasso 4,80% Rata (euro) 524,67	Tasso 2,20% Rata (euro) 379,70

Le tre soluzioni per chi si trova in difficoltà

1

Fondo di solidarietà

I requisiti per fare richiesta

Proprietari di abitazione principale con reddito inferiore a 30 mila euro che abbiano perso il lavoro, siano in cassa integrazione, abbiano perso un familiare o debbano affrontare spese indifferibili per assistenza sanitaria o ristrutturazione edilizia

Come funziona

Le rate del mutuo (a tasso sia fisso che variabile) possono essere sospese per un massimo di 18 mesi

2

Moratoria Abi

Proprietari di abitazione principale con reddito inferiore a 30 mila euro che abbiano perso il lavoro, siano in cassa integrazione; le singole banche possono ampliare anche la platea di beneficiari

A) Vengono sospese integralmente le rate per un massimo di 12 mesi ma il debitore dovrà poi riconoscere gli interessi non pagati nel periodo
B) Il debitore può rimborsare per 12 mesi solo gli interessi; le singole banche possono riconoscere anche condizioni di miglior favore

3

Accordo diretto con la banca creditrice

Non sono richiesti requisiti particolari per stipulare un accordo diretto con la banca, ma l'istituto di credito non è costretto ad accettare

Si possono allungare le durate, sospendere temporaneamente i pagamenti, si può cambiare tipo di tasso. Non ci sono spese

Gli esempi

➤ Mutuo a **tasso fisso da 150 mila euro a 20 anni** stipulato nel settembre 2007, **tasso 5,3%**. Rata attuale: 1.105 euro, debito residuo 136.280 euro; ultima rata prevista per agosto 2027

➤ Mutuo a **tasso variabile da 120 mila euro a 30 anni** stipulato nel settembre 2005, **tasso di partenza 4%, attuale 2,4%**. Rata attuale: 562 euro, debito residuo 108.747, scadenza agosto 2035

① Si azzerano le rate per 18 mesi, il mutuo poi prosegue con la rata attuale e sarà estinto a febbraio 2029

① Niente rate per 18 mesi. Il mutuo riprende con la rata calcolata secondo il costo del denaro dell'epoca, estinzione febbraio 2037

② A) Se si saltano le rate: sospensione per 12 mesi. Alla ripresa il debito residuo è di 143.503 euro, estinzione febbraio 2029
B) Se si paga la quota interessi per 12 mesi: rata ridotta a 510 euro. Poi riprende la rata attuale, estinzione agosto 2028

② A) Se si saltano le rate: sospensione per 12 mesi. Alla ripresa il debito residuo sale a 111.139 euro, estinzione dicembre 2036
B) Se si paga la quota interessi per 12 mesi: rata ridotta a 199 euro. Segue il piano di ammortamento originario, estinzione agosto 2036

③ Rinegoziando con la banca e accordandosi per allungare la durata di 10 anni sempre a tasso fisso: la rata scende a 792 euro al mese, estinzione agosto 2037

③ Rimanendo a tasso variabile e accordandosi per allungare la durata di 10 anni: la rata scende a 372 euro al mese, estinzione agosto 2045