FAQ

Il titolare di un mutuo che abbia già beneficiato della sospensione delle rate per un periodo inferiore ai 18 mesi (per iniziative di autoregolamentazione o di legge, quali ad esempio il Piano Famiglie ABI, il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, le sospensioni per eventi calamitosi, etc.) può richiedere una nuova sospensione del pagamento delle rate per le ulteriori mensilità fino a raggiungere il limite massimo complessivo di sospensione di 18 mesi. A tal fine, occorre che il mutuatario riprenda il piano di ammortamento, ossia paghi almeno una rata, prima di poter procedere alla richiesta di sospensione al Fondo?

Ai sensi dell'art. 2, comma 476 bis, lettera c) della legge 244/2007, a conclusione di un periodo di sospensione inferiore ai 18 mesi è possibile, qualora sussistano tutti i requisiti e le condizioni previsti, presentare richiesta di sospensione al Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, senza soluzione di continuità, purché nei limiti dei 18 mesi complessivi. Pertanto non è necessario prevedere la ripresa del piano di ammortamento.

Al momento della richiesta di sospensione e nel caso il mutuatario presenti rate scadute e non pagate entro il 90° giorno, le suddette rate saranno incluse nel periodo di sospensione?

L'art. 2 comma 477 lett. a) della Legge 244/2007 prevede l' esclusione dalla richiesta di sospensione dei mutui che presentano al momento della presentazione della domanda ritardi nei pagamenti superiori a novanta giorni consecutivi. Il richiedente può pertanto presentare richiesta anche in presenza di rate scadute e non pagate entro il 90° giorno, le quali saranno incluse nel periodo di sospensione. Dal momento della sospensione su tali rate non maturano interessi di mora.

Quali sono i tempi di attivazione della sospensione del piano di ammortamento?

In continuità con le procedure previste dalla precedente disciplina attuativa del Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa, la sospensione viene attivata entro 30 giorni lavorativi a decorrere dalla data in cui la Banca comunica al richiedente l'accettazione di Consap. Tale comunicazione, salvo non rintracciabilità del richiedente, deve avvenire entro 5 giorni dall'accettazione di Consap. Nel caso di mutui cartolarizzati o oggetto di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della legge 130/1999, la sospensione viene attivata non oltre il 45° giorno lavorativo successivo alla comunicazione al richiedente.

In caso di decesso del mutuatario gli eredi hanno diritto a chiedere la sospensione del mutuo ?

In caso di decesso del mutuatario, gli eredi possono richiedere la sospensione dell'ammortamento purché ricorrano, in capo ai medesimi mutuatari, tutti i requisiti e le condizioni previsti per l'accesso al Fondo.

Nella dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà per gli eventi di " Cessazione del rapporto di lavoro" è richiesta l'attualità dello stato di disoccupazione. Al riguardo, è necessario un documento ad oggi che attesti la disoccupazione?

Non è necessario alcun documento che accerti l'attualità dello stato di disoccupazione, in quanto richiedente – presentando la richiesta di sospensione – autocertifica ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000, n.445 (sotto la propria responsabilità anche penale), l'attualità dello stato di disoccupazione. Non occorre pertanto alcun altra documentazione che certifichi tale status né è onere della banca verificarlo. Ai sensi dell'art. 7 comma 1 del DM 132/2010, il Gestore del Fondo effettua il controllo dei requisiti richiesti per l'ammissione al fondo e - in caso di dichiarazioni false e mendaci rese dal richiedente – provvede a revocare le agevolazioni e a trasmettere gli atti all'Autorità giudiziaria.

In caso del verificarsi dell'evento "morte" di uno dei cointestatari del mutuo, l'ISEE, riferendosi all'anno precedente, potrebbe comprendere il reddito del de cuius con la possibilità che questo sia superiore a 30.000 euro previsti dal DM 132/2010 e successive modificazioni ed integrazioni. In questi casi si può richiedere la sospensione solo l'anno successivo quando ci sarà il nuovo ISEE oppure viene dedotto il reddito del de cuius ed è considerato valido il modello ISEE in possesso?

In base a quanto disposto dall'art 2, comma 1, lettera c) del DM 132/2010 la sospensione può essere richiesta qualora il mutuatario abbia un reddito ISEE al di sotto della soglia di 30.000 euro, a prescindere che tale indicatore comprenda o meno il reddito del de cuius. Da tale indicatore non deve essere dedotto alcun reddito. Si ricorda peraltro che la sospensione può essere richiesta entro tre anni dal verificarsi dell'evento che legittima all'accesso al Fondo ai sensi dell'art. 2, comma 479 della Legge n. 244/2007.

È prevista la sospensione dei mutui stipulati per la costruzione di un immobile adibito ad abitazione principale? E per la ristrutturazione?

Ai sensi dell'art.2, comma 476 della Legge 244/2007, la sospensione è prevista per i mutui erogati per l'acquisto dell'abitazione principale. Non sono, pertanto, ammessi mutui erogati solo per ristrutturazione o costruzione.

È possibile sospendere un mutuo accollato che è già stato oggetto di sospensione in capo all'originario mutuatario, prima dell'operazione di accollo?

Il mutuo accollato – già oggetto di sospensione prima dell'operazione di accollo - può essere nuovamente sospeso purché siano presenti contemporaneamente i seguenti requisiti/condizioni:

- l'ammortamento sia stato sospeso in favore del mutuatario originario per un periodo complessivo inferiore ai 18 mesi e lo stesso originario mutuatario abbia richiesto la sospensione non più di una volta (art. 2, comma 476 legge 244/2007);
- il mutuatario che sia subentrato nel contratto di mutuo possegga tutti i requisiti di accesso al beneficio del Fondo.

Ove ricorrano tali requisiti/condizioni, il nuovo mutuatario accollante potrà presentare una seconda richiesta di sospensione, per un periodo che, cumulato alla sospensione precedente, non superi comunque il limite massimo di sospensione di 18 mesi fissato dalla legge.

Ad eccezione del caso morte, l'evento che consenta l'accesso alla sospensione ed i requisiti previsti al punto A) del modulo di domanda devono riguardare il medesimo mutuatario oppure può presentare richiesta di sospensione il cointestatario del mutuo al quale si riferisce l'evento (ad es. cessazione del contratto di lavoro) ma non in possesso dei requisiti previsti al punto A) del medesimo modulo di richiesta di accesso al Fondo?
Ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 3 del DM 132/2010, cosi come modificato dal DM 37/2013, ai fini dell'accesso al beneficio della sospensione, i requisiti soggettivi e l'evento che consente l'ammissione al beneficio devono riferirsi al medesimo mutuatario. Il modulo di domanda deve essere sottoscritto da tutti i cointestatari del mutuo.

Il caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato per superamento del periodo di comporto, si ha diritto alla sospensione?
Il licenziamento per superamento del periodo di comporto non sembra riconducibile ai casi di esclusione dall'accesso al Fondo previsti all'art.2 comma 479, lettera a) della Legge n. 244/2007. Esso, pertanto, rientra negli eventi che danno diritto alla sospensione.

I mutui che hanno già usufruito della copertura prevista dall'assicurazione per perdita del posto di lavoro, possono procedere alla sospensione dell'ammortamento?
L'art. 2, comma 477, lettera c) della Legge 244/2007 prevede che la sospensione non si applica ai mutui per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura dei rischi che si verifichino gli eventi che danno diritto al beneficio, purché tale assicurazione garantisca almeno il rimborso degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso. Nel caso di specie l'assicurazione non è più efficace, pertanto il mutuo può essere oggetto di sospensione.

Rientrano nell'ambito di applicazione della disciplina del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa i mutui agevolati ed, in particolare, quelli di cui all'art. 2 del DL 185/2008 e/o dell'art. 3 del DL 93/2008?
L'art. 2, comma 477, lettera b) della Legge 244/2007 prevede che i mutui che fruiscono di agevolazioni pubbliche al momento della richiesta di sospensione non possono essere oggetto di sospensione. Ciò al fine di evitare il cumulo tra il benefici: o dell' agevolazione pubblica che assiste il finanziamento e quello della sospensione (entrambi a carico della finanza pubblica).Pertanto, l'accesso al Fondo è precluso in tutte le ipotesi di "agevolazioni in essere " (ad es. i contributi in conto interesse, i contributi in conto capitale e le garanzie pubbliche)
Le agevolazioni previste dall'art. 2 del DL n. 185/2008, rappresentano un contributo con oneri a carico dello Stato che ha operato per un lasso temporale delimitato ,e che attualmente non è più in essere. Pertanto anche i mutui che hanno usufruito in passato di tale agevolazione possono oggi fruire (ove ne ricorrono i requisiti e le condizioni del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa.
La fattispecie ' prevista dall'art. 3 del DL n. 93/2008 non prevede alcuna contribuzione da parte dello Stato. Pertanto, anche in questo caso, i mutui oggetto di rinegoziazione ai sensi dell'art.3 del DL 93/2008 possono rientrare, nell'ambito di applicazione della disciplina del Fondo di solidarietà, ove ne ricorrono i requisiti e le condizioni.

Cosa accade qualora, successivamente alla data di richiesta di sospensione del cliente/inoltro a Consap/accettazione Consap della sospensione, venga notificato alla Banca un atto giudiziario che attesti l'avvio di un'azione esecutiva da parte di terzi sull'immobile posto a garanzia del finanziamento oggetto di sospensione?
Ai sensi dell'art.2, comma 477, lettera a) della Legge 244/2007, la sospensione non può essere richiesta per i mutui per i quali sia stata avviata da parte di terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato. In caso di avvio di azioni esecutive da parte di terzi a sospensione già concessa, la sospensione stessa è revocata.

NORMATIVA (/FONDI-DI-SOLIDARIETA/FONDO-DI-SOLIDARIETÀ-PER-I-MUTUI-PER-LACQUISTO-DELLA-PRIMA-CASA/NORMATIVA/)

FAQ (/FONDI-DI-SOLIDARIETA/FONDO-DI-SOLIDARIETÀ-PER-I-MUTUI-PER-LACQUISTO-DELLA-PRIMA-CASA/FAQ/)

CONTATTI DEDICATI (/FONDI-DI-SOLIDARIETA/FONDO-DI-SOLIDARIETÀ-PER-I-MUTUI-PER-LACQUISTO-DELLA-PRIMA-CASA/CONTATTI-DEDICATI/)

DOMANDA ED ELENCO DOCUMENTI (/FONDI-DI-SOLIDARIETA/FONDO-DI-SOLIDARIETÀ-PER-I-MUTUI-PER-LACQUISTO-DELLA-PRIMA-CASA/DOMANDA-ED-ELENCO-DOCUMENTI/)

2020 ® CONSAP S.P.A CON UNICO SOCIO | CAPITALE SOCIALE € 5.200.000,00 INT. VERSATO | ISCR. REG. DI ROMA N.04570621005 | SEDE LEGALE: VIA YSER 14 - 00198 ROMA RM | COD. FISC E P. I.V.A. IT 04570621005 | R.E.A.C.C.I.A.A. DI ROMA N. 779760