

8 gennaio 2020 10:04

Mutuo prima casa. Novità importanti per chi è in difficoltà

di Michele Parata *



Il decreto fiscale collegato al Bilancio 2020 (1), al fine di fronteggiare i casi più gravi di crisi economica del mutuatario, ossia l'avvio da parte della banca creditrice di una procedura sull'abitazione principale del debitore, a determinate condizioni riconosce al consumatore la possibilità di chiedere:

- la rinegoziazione del mutuo
- o un finanziamento con surroga nella garanzia ipotecaria esistente a una banca terza, ed estinguere il mutuo in essere, con l'acquisizione della garanzia del Fondo di Garanzia per la prima casa e il beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo.

La possibilità di ricorrere a tale misura è percorribile qualora sussistano congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) il debitore sia qualificabile come consumatore;**
- b) il creditore sia un soggetto che esercita l'attività bancaria;**
- c) il credito derivi da un mutuo con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale, concesso per l'acquisto di un immobile qualificabile come prima casa e il debitore abbia rimborsato almeno il 10% del capitale originariamente finanziato alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione;**
- d) sia pendente un'esecuzione immobiliare sul bene oggetto di ipoteca per il credito, il cui pignoramento sia stato notificato tra la data del 1° gennaio 2010 e quella del 30 giugno 2019;**
- e) non vi siano altri creditori intervenuti oltre al creditore procedente o, comunque, sia depositato, prima della presentazione dell'istanza di rinegoziazione, un atto di rinuncia dagli altri creditori intervenuti;**
- f) l'istanza sia presentata per la prima volta nell'ambito del medesimo processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021;**
- g) il debito complessivo calcolato nell'ambito della procedura e oggetto di rinegoziazione o rifinanziamento non sia superiore a euro 250.000;**
- h) l'importo offerto non sia inferiore al 75% del prezzo base della successiva asta ovvero del valore del bene come determinato nella consulenza tecnica d'ufficio nel caso in cui non vi sia stata la fissazione dell'asta. Qualora il debito complessivo sia inferiore al 75% dei predetti valori, l'importo offerto non può essere inferiore al debito per capitale e interessi calcolati ai sensi della lettera g), senza applicazione della percentuale del 75%;**
- i) il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una dilazione non superiore a 30 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o del finanziamento e comunque tale che la sua durata in anni, sommata all'età del debitore, non superi tassativamente il numero di 80;**
- l) il debitore rimborsi integralmente le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore;**
- m) non sia pendente nei riguardi del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento.**

Inoltre, se il debitore non dovesse riuscire ad ottenere personalmente la rinegoziazione o il rifinanziamento del mutuo, lo stesso può essere accordato a un suo parente o affine fino al terzo grado.

Infine, le rinegoziazioni e i finanziamenti di cui al presente articolo possono essere assistiti dalla garanzia a prima richiesta rilasciata da un'apposita sezione speciale del **Fondo di Garanzia per la prima casa**, con una dotazione di 5 mln di euro per l'anno 2019. La garanzia della sezione speciale è concessa nella misura del 50% dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento.

La previsione normativa risulta interessante per il Consumatore che momentaneamente si è trovato in una situazione di estrema difficoltà economica-finanziaria. Bisogna vedere come il sistema creditizio italiano recepisce

tale misura e la rende operativa.

1 - Art. 41-bis del decreto fiscale collegato alla Legge di Bilancio 2020 pubblicato in G.U. n. 301 del 24.12.2019 ed entrato in vigore dal 25.12.2019

* *consulente finanziario, collaboratore Aduc*