

**Prestiti** Come funziona l'accordo Abi/consumatori a favore di chi ha perso il posto di lavoro o è in cassa integrazione

# Mutui Il paracadute? Sarà per pochi

La moratoria sulle rate può servire se si è in gravi difficoltà, ma con la speranza di potersi riprendere

DI GINO PAGLIUCA

**U**na ciambella di salvataggio a chi si trova in gravi difficoltà nel pagare le rate del mutuo perché ha perso il lavoro, è finito in cassa integrazione, si è ammalato o perché un familiare è scomparso.

L'ha lanciata un accordo raggiunto prima di Natale tra l'Abi e 13 associazioni dei consumatori sulla sospensione dei pagamenti delle rate per un anno; la «moratoria» diventerà operativa nella pratica tra febbraio e marzo. Un'iniziativa lodevole, ma che presenta più di qualche aspetto critico. Finendo, presumibilmente, per interessare un numero ristretto di famiglie.

## Chi ne ha diritto

L'accordo riguarda i finanziamenti accesi per l'abitazione principale, per somme fino a 150mila euro e da debitori con reddito annuo fino a 40mila euro che abbiano subito o subiscano a partire dal 1° gennaio 2009 e fino al 31 dicembre 2010 la perdita del posto di lavoro, l'ingresso in cassa integrazione, una malattia

che porti alla perdita dell'autosufficienza. Si applica inoltre agli eredi dei debitori deceduti nei 24 mesi considerati.

## Le alternative

In questi casi il debitore può congelare il mutuo in due modi:

1) sospendere per un massimo di 12 mesi il rimborso delle quote capitale pagando rate costituite da soli interessi per poi riprendere i pagamenti con il piano di ammortamento originario (allungando così di un anno la durata del mutuo);

2) sospendere del tutto i pagamenti; dopo un anno gli interessi non pagati andranno restituiti senza ulteriori interessi, ma con tempi stabiliti dalla banca creditrice e il mutuo comunque riprenderà il suo corso, allungandosi sempre di un anno.

## Gli esempi

La tabella che pubblichiamo qui sopra illustra le due ipotesi partendo da un mutuo a tasso fisso da 150mila euro acceso cinque anni fa per diverse durate. Se consideriamo il prestito ventennale al 6% durante l'anno di so-

spensione maturano interessi sul capitale residuo pari a 8.375 euro. Se il debitore sceglie la prima strada pagherà per 12 mesi una rata di 698 euro invece di 1.075, al termine dell'anno di congelamento riprenderà a pagare la rata ordinaria e finirà di onorare il suo debito un anno dopo. Se invece sceglie la seconda soluzione dovrà restituire gli 8.375 euro in un periodo che avrà concordato con la banca, con tranches mensili che si aggiungeranno alle rate ordinarie, che si estingueranno sempre con un anno di ritardo rispetto a quanto previsto dal piano di ammortamento originario.

## Pro e contro

Come già avvenuto per altri accordi con finalità analoghe, si tratta di un'intesa che appare consigliabile solo a chi si trovi in gravi difficoltà e, soprattutto, a chi ragionevolmente ritiene che si tratti di difficoltà momentanee, come possono essere quelle del cassintegrato che sa di tornare sicuramente al suo posto di lavoro e degli eredi che devono sistemare la successione del debitore defunto.

Le due strade proposte presentano, infatti, inconvenien-

ti da non sottovalutare: se si opta per il pagamento delle rate composte di soli interessi la riduzione dell'esborso mensile è limitata; soprattutto se il mutuo è di lunga durata e si è nella prima fase di rimborso perché il peso della quota capitale è limitato. In apparenza la seconda strada è più appetibile, ma l'accordo lascia alla discrezione della banca decidere le modalità di restituzione degli interessi non pagati: se i tempi saranno ristretti si potrebbero aggiungere ulteriori difficoltà a quelle preesistenti.

Aggiungiamo poi che in tabella abbiamo considerato solo tassi fissi perché molto difficilmente un accordo del genere potrà interessare chi sta pagando un tasso variabile ai livelli odierni: se proprio non si è nella necessità assoluta non ha infatti senso allungare il debito per pagare più avanti nel tempo tassi presumibilmente più alti. Infine, va chiarito che l'adesione all'accordo non è obbligatoria per le banche. Per tutte queste ragioni riteniamo che l'intesa avrà adesioni molto circoscritte, esattamente come l'accordo sulla rinegoziazione dei mutui variabili del 2008.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Quanto può costare il congelamento

Come cambia la rata con la sospensione integrale e con il pagamento dei soli interessi. E gli oneri finali

Tasso fisso di partenza	5%				5,5%				6%				6,5%				
	15	20	25	30	15	20	25	30	15	20	25	30	15	20	25	30	
Durata (anni)																	
Rata mensile normale	1.186	990	877	805	1.226	1.032	921	852	1.266	1.075	966	899	1.307	1.118	1.013	948	
<b>1) Prima ipotesi: pagamento dei soli interessi</b>																	
Rata mensile durante la sospensione	466	522	554	574	518	579	614	636	570	637	674	698	623	695	736	761	
<b>2) Seconda ipotesi: sospensione integrale dei pagamenti</b>																	
Somma ulteriore da restituire dopo la sospensione*	5.592	6.259	6.644	6.887	6.211	6.946	7.365	7.628	6.841	7.641	8.094	8.375	7.480	8.435	8.830	9.127	

(\*) i tempi di restituzione saranno stabiliti preventivamente dall'istituto creditore

Conc

**Le due ipotesi****Un anno di soli interessi o rate sospese**

La possibilità di sospendere il mutuo si applica a tutti i finanziamenti per l'abitazione principale, compresi quelli oggetto di operazioni di cartolarizzazione, surroga e accollo. La moratoria può essere chiesta anche in caso di morosità: il ritardo nei pagamenti non deve aver superato i 180 giorni consecutivi.

Le banche non sono obbligate a recepire l'accordo e l'elenco degli istituti interessati dall'iniziativa sarà pubblicato sul sito

www.abi.it. La richiesta di sospensione va effettuata tramite una domanda (il modulo si può scaricare sia dal sito dell'Abi sia da quello della banca creditrice, o si può richiedere in filiale) accompagnata dalla documentazione che attesti il possesso dei requisiti: trattandosi di soggetti privati infatti gli istituti non sono tenuti ad accettare autocertificazioni.

E' consigliabile informarsi se la propria banca ha previsto condizioni migliorative rispetto all'ac-

cordo, ad esempio possibilità di estendere l'opportunità anche ai mutui per la seconda casa o per chi abbia redditi più alti di 40mila euro.

Le domande si possono presentare a partire dal prossimo 1° febbraio e fino al 31 gennaio 2011; la banca ha 45 giorni per accogliere la richiesta. La durata della sospensione non potrà superare i dodici mesi. Il cliente può decidere di riprendere anticipatamente il pagamento ordinario delle rate secondo il piano di ammortamento.

**G. PA.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

