

Mutui casa. Entro fine novembre le istruzioni per l'applicazione del «Piano famiglie»

# Abi: stop alle rate da febbraio

Via alle richieste dal 1° gennaio  
Resta il nodo degli interessi rimasti in sospeso

«Sono un lavoratore in cassa integrazione, ho letto della possibilità di sospendere le rate del mutuo, cosa devo fare per ottenerla?» Domande come questa arrivano con una certa frequenza a Mutui24 da quando, il 21 ottobre scorso, l'Associazione bancaria italiana (Abi) ha annunciato il «Piano Famiglie». I dettagli dell'iniziativa, che prevede lo stop fino a 12 mesi del pagamento delle rate per i mutuatari che abbiano subito negli ultimi tempi un evento sfavorevole (perdita del lavoro, cassaintegrazione, morte di uno dei componenti del nucleo familiare percettore di reddito), saranno definiti nelle prossime settimane, ma qualche indicazione su come la misura funzionerà la

si può già ipotizzare.

Entro fine novembre dovrebbero essere disponibili i moduli di adesione per le banche (che potranno presentare anche proposte migliorative rispetto all'accordo base) e quelli di richiesta per i clienti, che dovranno allegare la documentazione necessaria a testimoniare l'esistenza dei requisiti. La domanda di sospensione potrà essere presentata allo sportello a partire dal 1° gennaio (e per tutto il 2010). Sarà poi compito della stessa banca verificare, in tempi rapidi si spera, se il richiedente abbia diritto o meno alla sospensione che, nella migliore delle ipotesi, potrà avere effetto a partire dal mese di febbraio dal momento che le rate di gennaio sono già state contabilizzate.

Tempi di realizzazione a parte, restano da chiarire ancora diversi aspetti tecnici, primo fra tutti il modo in cui verranno recuperate le rate non pagate. È del tutto plausibile che si scelga di agire sulla falsariga di quanto stabilito nella moratoria per le imprese (le cui istruzioni applicative sono state rese note pro-

prio questa settimana). La moratoria per le famiglie dovrebbe quindi comportare la traslazione delle quote capitale del piano di ammortamento per un periodo analogo: nel caso lo stop ai pagamenti si protragga per 12 mesi, tanto per fare un esempio, un mutuo ventennale si allungerebbe di un ulteriore anno e le quote capitale che compongono le singole rate slitterebbero di conseguenza.

Per gli interessi sul debito residuo, che continuano a maturare anche nel periodo di sospensione, si aprono invece strade differenti (si veda anche la tabella a fianco): la moratoria per le imprese prevede la corresponsione degli interessi alle scadenze originarie. Se questo schema fosse riproposto anche per le famiglie, ciascun cliente dovrebbe pagare rate composte da soli interessi (e quindi di importo inferiore) anche durante la sospensione, come se al mutuo venisse applicato un periodo di preammortamento pari alla durata dello stop. L'Abi - secondo quanto riferito nei giorni scorsi anche dallo stesso responsabile settore crediti retail dell'associazione,

Alessandro Messina - starebbe tuttavia lavorando sull'ipotesi di spalmare gli importi sui successivi 5 o 10 anni e non è da escludere che le due formule possano coesistere, auspicabilmente a scelta del cliente e non della singola banca.

Il «Piano famiglie», che non comporterà alcun costo né garanzie aggiuntive per i richiedenti, dovrebbe poi estendersi anche a chi in passato ha saltato alcuni pagamenti (a patto che non sia intervenuta la decadenza del beneficio del termine o la risoluzione del contratto di mutuo stesso) e, in analogia con quanto previsto nella moratoria per le Pmi, anche per i mutui cartolarizzati. Per questi ultimi, visto l'intervento di un terzo soggetto (il veicolo finanziario al quale il prestito è stato ceduto dalla banca), è possibile che la complessità delle procedure da adottare finisca per comportare un allungamento dei tempi di concessione della sospensione.

pagina a cura di

**Maximilian Cellino**

[www.ilsole24ore.com/mutui](http://www.ilsole24ore.com/mutui)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli effetti della sospensione

Il piano di ammortamento di un mutuo da 100mila euro a 20 anni al tasso fisso 5% in caso di sospensione per 12 mesi delle rate a partire dal 4° anno. Dati in euro

Anno	Pagamento immediato degli interessi				Interessi diluiti in 5 anni			
	Quota interessi	Quota capitale	Rata annuale	Rata mensile	Quota interessi	Quota capitale	Rata annuale	Rata mensile
1	5.000	3.024	8.024	669	5.000	3.024	8.024	669
2	4.849	3.175	8.024	669	4.849	3.175	8.024	669
3	4.690	3.334	8.024	669	4.690	3.334	8.024	669
4	4.523	-	4.523	377	-	-	-	-
5	4.523	3.501	8.024	669	5.428	3.501	8.929	744
6	4.348	3.676	8.024	669	5.253	3.676	8.929	744
7	4.164	3.860	8.024	669	5.069	3.860	8.929	744
8	3.971	4.053	8.024	669	4.876	4.053	8.929	744
9	3.769	4.255	8.024	669	4.673	4.255	8.929	744
10	3.556	4.468	8.024	669	3.556	4.468	8.024	669
...	...	...	...	...	...	...	...	...
20	746	7.278	8.024	669	746	7.278	8.024	669
20+1	382	7.642	8.024	669	382	7.642	8.024	669

Nota: in evidenza le rate che cambiano per effetto della sospensione

Fonte: Elaborazione Plus24

**IL «PIANO FAMIGLIE» IN PILLOLE****A chi spetta**

Il «Piano famiglie» prevede la sospensione fino a 12 mesi delle rate nei seguenti casi: dipendente a tempo indeterminato che ha perso il posto di lavoro; dipendente a tempo determinato, parasubordinato o assimilato il cui contratto è terminato; lavoratore autonomo che ha cessato l'attività; nucleo familiare in cui è deceduto uno dei componenti percettore del reddito di

sostegno della famiglia; lavoratori in cassa integrazione ordinaria o straordinaria. Le famiglie interessate sarebbero 110-120mila, per un valore complessivo di 8 miliardi di mutui.

**I termini**

Entro novembre saranno disponibili i moduli di richiesta da spedire alle banche. Il piano sarà operativo a gennaio (con stop alle rate da febbraio).

**I nodi da risolvere**

Le istruzioni dell'Abi dovranno chiarire le modalità di recupero le rate non versate durante la sospensione e definire l'estensione delle agevolazioni ai mutui cartolarizzati. Resta poi di vitale importanza coordinare fra loro e comunicare efficacemente alla clientela gli strumenti di incentivazione già esistenti e, in alcuni casi, scarsamente funzionanti o utilizzati.

## In cerca di autodifesa fra Prefetture e Abf

Quasi un anno per ricevere i pochi spiccioli del «tetto al 4%», surroghe «costose», difficoltà a ottenere finanziamenti per l'acquisto della casa. Sono queste le lagnanze più ricorrenti fra i titolari di mutui. A lungo le possibilità di ottenere ragione per i clienti sono rimaste circoscritte alla canonica segnalazione allo sportello reclami delle banche o all'iniziativa di alcune associazioni dei consumatori. Negli ultimi tempi esiste per la verità qualche strada in più: l'Arbitro bancario finanziario (Abf), il nuovo organo creato per risolvere in via stragiudiziale le controversie banche-clienti, ha in te-

oria tutte le carte in regola per trattare molte questioni legate ai mutui e infatti sono molte le persone che a queste prime settimane di attività vi si sono rivolti.

Da segnalare inoltre il nuovo ruolo assegnato in materia di controllo sul credito alle Prefetture. A loro imprese e famiglie possono infatti inviare reclami riguardanti situazioni di difficoltà che si sono verificate nell'erogazione di mutui e chiedere di intercedere presso le banche per il riesame della propria posizione. I mezzi per difendersi non mancano, è ora di metterli alla prova.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

The thumbnail shows a newspaper page with the headline "Abi: stop alle rate da febbraio". The page includes a sub-headline "Se in famiglia il rischio", a table of data, and a section titled "MASTER CORPORATE CONSULTING".