



# idealista

28/05/2020 06:11  
Sito Web

idealista.it

## Chiedere un mutuo adesso: quali procedure, difficoltà e agevolazioni al tempo del covid?

LINK: <https://www.idealista.it/news/finanza/mutui/2020/05/27/140599-chiedere-un-mutuo-adesso-quali-procedure-difficolta-e-agevolazioni-al-tempo-de...>



Autore: floriana liuni 28 maggio 2020, 8:03 Chi debba chiedere un mutuo in questo periodo potrebbe ritrovarsi ad affrontare difficoltà non previste prima dell'emergenza covid. Come fare a destreggiarsi? **idealista/news** ne ha parlato con l'Avv. Andrea Corbo di **Tonucci&Partners**. Come il settore bancario si è adattato al momento di emergenza nell'erogazione di mutui? A seguito del diffondersi del COVID-19 il legislatore è intervenuto con misure di sostegno all'economia ben note. Anche il settore bancario è stato interessato da numerosi interventi tutti contraddistinti dalla necessità in questo momento di favorire l'accesso al credito da parte di piccole e medie imprese ma anche da parte dei consumatori. Con riferimento proprio ai consumatori che siano interessati a richiedere alle banche o agli altri intermediari finanziari la concessione di un mutuo,

allo stato non si rinvengono interventi normativi diretti o modifiche nelle procedure di valutazione del merito creditizio, che pure in tempo di emergenza restano simili a quelle adottate dalle banche prima del diffondersi del COVID-19. Come è la procedura per chiedere un mutuo in questo momento particolare? Quali sono gli eventuali cambiamenti? Da un punto di vista procedurale, la concessione ed erogazione di un mutuo è il risultato di una complessa e discrezionale valutazione da parte della Banca di numerose informazioni. Dopo che il richiedente ha sottoscritto la domanda di mutuo, la banca acquisisce sia quelle informazioni necessarie a determinare se il soggetto richiedente avrà la possibilità di rimborsare il finanziamento (ad esempio, tipologia di attività lavorativa, capacità reddituale, composizione del nucleo familiare del richiedente, ma anche

regolarità contributiva etc.) ma anche se e quali garanzie acquisire per il caso in cui il titolare del mutuo risultasse, per qualsivoglia ragione, inadempiente (si pensi ad esempio alla ipoteca sull'immobile a garanzia del mutuo che è sempre preceduta da una necessaria attività valutativa dello stesso, ovvero una fideiussione personale). Tale procedura di valutazione è rimasta invariata. Ciò nondimeno, l'impatto della diffusione del COVID-19 sul territorio nazionale e l'adozione delle misure normative necessarie al suo contenimento hanno sicuramente avuto una grave ricaduta pratica che ha temporaneamente reso più difficoltoso l'accesso al credito. Quali difficoltà si possono incontrare? Con riferimento ai consumatori, oltre alla complessità da parte del richiedente di dimostrare il proprio merito creditizio e la propria capacità reddituale in tutti

quei casi in cui lo stesso ha beneficiato di ammortizzatori sociali, si affianca la difficoltà - quando non impossibilità - della banca di dare corso all'istruttoria per la concessione del mutuo. Si pensi, ad esempio, all'impatto delle misure di contenimento del COVID rispetto al processo di valutazione sull'immobile oggetto dell'acquisto, normalmente principale garanzia per la banca. È evidente, infatti, che nel mutuo fondiario il compimento da parte del perito terzo di una serie di attività (si pensi, ad esempio, ad accessi presso i locali o uffici degli Enti preposti, acquisizione di documentazione etc.) è condizione essenziale alla banca per l'erogazione del mutuo e nel periodo emergenziale tale attività ha subito forti ritardi. Si aggiungano le difficoltà operative delle banche che, stante le limitazioni normative e prudenziali relative al divieto di circolazione e al distanziamento sociale del proprio personale (in smart-working o in cassa integrazione) e il carico di lavoro di gestione delle richieste da parte delle imprese di sospensione delle rate e di concessione di nuovi mutui che beneficiano della garanzia pubblica, hanno una

rallentata capacità di gestione delle pratiche. Quali sono le ricadute giuridiche di questa situazione? Le ricadute giuridiche di tali difficoltà sono certamente importanti e gravose per il richiedente. Tuttavia, la condotta dell'istituto di credito che ad esempio ritardi nella concessione del mutuo dovrà essere sempre riguardata alla luce dell'art. 91 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito in Legge n. 27/2020, ai sensi del quale il rispetto delle misure di contenimento del COVID-19 deve essere oggetto di valutazione ai fini della esclusione della responsabilità connessa all'inadempimento a tutti i contratti, e quindi anche nelle operazioni di compravendita immobiliare e di mutuo. Quali sono in generale le garanzie che le banche richiedono per tutelarsi dal rischio di un mancato rimborso del mutuo? Quanto al profilo delle garanzie che le banche di norma acquisiscono rispetto al rischio di un mancato rimborso del mutuo, esse sono rimaste invariate anche in tempo di COVID-19. È di comune esperienza che la banca acquisisca, quale garanzia dell'erogazione del finanziamento, la iscrizione di una ipoteca sull'immobile. Al fianco di tale garanzia, si affiancano

altri meccanismi assicurativi richiesti dalla banca che generalmente non sono obbligatori. Si tratta delle polizze di protezione del credito che, nella prassi, si traducono in garanzie assicurative sul rimborso di tutto o parte dei ratei di mutuo in favore della banca per il caso di perdita della capacità reddituale del titolare del mutuo ad esempio in caso di morte, invalidità temporanea, perdita del lavoro. A queste garanzie si possono aggiungere, nei casi in cui la banca ritenga non sufficiente il valore dell'immobile come garanzia, altre forme di garanzie come: la concessione di fidejussioni personali da parte di terzi garanti (normalmente familiari), la canalizzazione dello stipendio sul conto corrente al fine di poter compensare la rata del mutuo con le somme che vengono versate su tale conto corrente. In questo momento di emergenza ci sono garanzie aggiuntive richieste da parte delle banche? Se sì quali? Rispetto alle garanzie acquisite dalle banche ai fini dell'erogazione del mutuo non si registrano provvedimenti che ne impongano l'acquisizione di ulteriori. Anzi, al titolare di mutuo per l'acquisto della prima casa è riconosciuta dalla legislazione

emergenziale una maggiore protezione. Quali sono invece le agevolazioni per chi richieda un mutuo in tempo di covid? Cercando di limitare il perimetro della nostra riflessione alle sole procedure per l'acquisto di prima casa, con riferimento ai mutui già erogati dalle banche il legislatore è intervenuto in primo luogo modificando l'operatività del Fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa di cui all'art. 2, comma 475 e ss della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (il noto Fondo Gasparrini). Scopo di tale fondo è quello di intervenire e sostenere i titolari di mutuo contratti per l'acquisto della prima casa al verificarsi di talune ipotesi. Il legislatore con l'art. 26 del D.L. n. 9/2020 e l'art. 54 del D.L. n.18/2020 ha ampliato l'operatività del Fondo Gasparrini prevedendo che lo stesso possa intervenire ogni qual volta il titolare del mutuo possa richiedere la sospensione del pagamento dello stesso. È stato dunque riconosciuto al titolare di un mutuo prima casa la facoltà di sospendere il rimborso del mutuo in ipotesi di: (i) sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro pari almeno al 20% dell'orario complessivo per un periodo di almeno trenta giorni consecutivi e (ii) lavoratori autonomi e ai

liberi professionisti che autocertifichino di aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o delle restrizioni connesse al diffondersi del COVID-19, possibilità riconosciuta sino al 17 dicembre 2020. Più in particolare, la sospensione del mutuo potrà essere richiesta sino ad un massimo di 18 mesi in proporzione al periodo di sospensione dell'attività lavorativa subordinata, e così per: (i) 6 mesi, se la misura di sospensione o riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 30 giorni e 150 giorni consecutivi lavorativi; (ii) 12 mesi, se la misura ha una durata compresa tra 151 e 302 giorni lavorativi consecutivi; (iii) 18 mesi, se la misura ha una durata superiore a 303 giorni lavorativi consecutivi. Qual è la procedura di accesso alla sospensione? La procedura di accesso al Fondo viene semplificata, non essendo necessario presentare l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) bensì solo autocertificare i

summenzionati requisiti, ed il Fondo si fa carico del 50% degli interessi passivi calcolati sul capitale residuo da rimborsare al saggio previsto dal contratto di mutuo al momento della presentazione della domanda di sospensione che, come chiarito dal MEF, comunque continueranno a maturare. La soglia per l'accesso a tali fondi risulta innalzata a mutui di valore non superiore ad Euro 400.000,00, operando anche quando tali mutui: (i) abbiano già beneficiato del Fondo Gasparrini ma il normale ammortamento sia ripreso da almeno tre mesi; e (ii) già fruiscano del Fondo di garanzia per la prima casa. Come accedere a queste agevolazioni e a quale condizione? La domanda per richiedere la sospensione del mutuo prima casa dovrà essere inviata on-line - secondo il modello reperibile sul sito istituzionale del MEF, della Consap e dell'ABI - con le secondo procedure stabilite dai singoli istituti bancari e la sospensione ha effetto entro 30 giorni dalla data in cui la Banca comunica al richiedente l'accettazione di Consap. Bisogna chiarire che l'accesso al Fondo Gasparrini riguarderà esclusivamente i mutui prima casa e che, in ogni caso, il titolare del mutuo non potrà accedere alla prestazione nel caso in cui



sussista una valida garanzia assicurativa che provveda all'indennizzo delle rate in favore della banca per il medesimo evento e per un periodo almeno pari a quello della sospensione (ad esempio, nel caso di polizza per la perdita del posto di lavoro, la garanzia del Fondo non opererà se la somma che la compagnia rimborsa sia pari al periodo di durata massima di sospensione del mutuo consentito dalla legge). Oltre a tale Fondo, il legislatore ha anche previsto all'art. 54-ter della L. 24 aprile 2020 n. 27 che, per i sei mesi successivi dalla data di entrata in vigore di tale legge, le procedure esecutive che abbiano ad oggetto l'abitazione principale del debitore siano sospese, così intervenendo anche su quelle relazioni contrattuali ormai in sofferenza. Le misure normative previste in questo momento potrebbero in qualche modo essere estese anche dopo? La loro utilità potrebbe estendersi anche dopo l'emergenza? In un contesto economico deteriorato quale quello che la pandemia potrebbe lasciare dopo il suo passaggio, sicuramente le misure di agevolazione introdotte nel periodo potrebbero aiutare a trovare un contemperamento tra le

esigenze dell'istituto bancario di rientrare delle somme prestate e del titolare del mutuo che incolpevolmente potrebbe trovarsi privo di una propria fonte di reddito. Nel contemperamento dei due interessi, quindi, certamente l'utilità di tali misure potrà rivelarsi ancora decisiva per favorire la ripresa economica del sistema. A cosa i clienti devono prestare particolare attenzione per evitare spiacevoli situazioni? Allo stato della legislazione non ci sono ulteriori o maggiori punti di attenzione. La precauzione, specie nel periodo, potrebbe essere quella di prestare sempre la massima attenzione anche a quegli elementi facoltativi (come le polizze assicurative o servizi, costi e consulenze) che le banche potrebbero indurre a sottoscrivere che aumentano gli oneri a carico del consumatore, nonché a clausole vessatorie particolarmente onerose che rendono troppo rischioso e sbilanciato il rapporto contrattuale.