

# ritardati o mancati pagamenti: il tasso di mora e altri rischi

---

Anche se chi chiede un mutuo non pensa di venire a trovarsi nella condizione di non poter pagare puntualmente le rate, come già segnalato, è necessario valutare attentamente questa eventualità per evitare che circostanze sfavorevoli o impreviste producano pericolosi effetti a catena.

Il tasso di mora è generalmente superiore a quello ordinario, al fine di disincentivare il ritardo nei pagamenti; anch'esso, però, secondo i più recenti orientamenti normativi e giurisprudenziali, non può esorbitare certi livelli affliggendo in modo eccessivo il mutuatario e certamente non può superare la soglia determinata per il tasso di usura. In alcuni contratti, accanto alla mora, si aggiungono altre voci (commissioni di insoluto, spese di recupero crediti, ecc.), che ottengono nella sostanza il risultato di maggiorare l'ammontare di risarcimento a carico del mutuatario.

Il ripetersi di ritardi o addirittura di definitivi mancati pagamenti delle rate, conduce alla decadenza dai termini di rateizzazione o alla risoluzione del contratto per inadempimento, con conseguente obbligo di restituzione immediata dell'intero capitale e di tutti gli accessori maturati: la mancata restituzione apre la strada al recupero coattivo del credito, mediante le procedure giudiziarie esecutive, con i relativi costi a carico del debitore, che comportano il pignoramento e la vendita forzata dell'immobile concesso in ipoteca.

Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.

La banca può sciogliere il contratto per:

- mancato pagamento anche di una sola rata;
- ritardo di oltre 180 giorni dalla scadenza nel pagamento anche di una sola rata;
- ritardo (fra 30 e 180 giorni dalla scadenza) nel pagamento delle rate per più di sette volte.

Il Foglio sulle Informazioni Generali della banca contiene, al riguardo, un avvertimento generale circa le possibili conseguenze connesse con l'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di credito.

Qualora il cliente non riesca a pagare sempre e con puntualità le rate del mutuo, è consigliabile che si rivolga prontamente alla banca per cercare insieme una soluzione.

Le iniziative per venire incontro alle esigenze dei clienti in difficoltà possono prevedere:

- 1) il rifinanziamento totale o parziale del credito;
- 2) la modifica delle condizioni del contratto di credito, che possono includere:
  - a) l'estensione della durata del contratto;
  - b) la modifica della tipologia del credito; ad esempio, un contratto che prevede il rimborso contestuale, con ciascuna rata, di capitale ed interessi, può essere modificato convenendo, per un arco temporale predefinito, il solo pagamento degli interessi;
  - c) il differimento totale o parziale del pagamento delle rate;
  - d) la rinegoziazione del tasso di interesse;
  - e) la sospensione temporanea del pagamento delle rate.

Per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale del mutuatario (prima casa), la Legge 244/2007 - con l'istituzione del Fondo di Solidarietà "c.d. **Fondo Gasparri**" - aveva previsto la facoltà per il debitore, al sussistere di determinati requisiti, di chiedere la sospensione del pagamento dell'**INTERA RATA DEL MUTUO** per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto e sempre che non fossero iniziate procedure esecutive.

Il Fondo Gasparri è stato alimentato nel corso degli anni e da ultimo, per 400 milioni di euro, dal Decreto legge n. 18/2020, che lo ha esteso anche ai lavoratori che, a causa della pandemia hanno visto ridurre l'orario o sospendere il lavoro per almeno 30 giorni consecutivi (c.d. "sospensione governativa").

In risposta alla crisi economico-finanziaria causata dalla pandemia da Covid-19, anche per l'anno 2021, la moratoria mutui è stata prorogata.

La sospensione del mutuo consente, per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi, di **congelare le rate del mutuo nella misura della quota capitale e del 50% degli interessi**: sarà il Fondo, fino a esaurimento fondi disponibili, ad accollarsi le rate, mentre lo stop dei versamenti allungherà la durata del mutuo di un periodo pari a quello dell'interruzione.

Il Decreto Legge Ristori ha confermato due importanti deroghe già concesse durante la prima parte della pandemia.

La prima riguarda i mutui in ammortamento da meno di un anno, per i quali può essere ancora richiesta la sospensione.

La seconda riguarda la c.d. procedura breve della moratoria. Fino al 31 dicembre 2021, sarà ancora possibile, dal momento della presentazione della richiesta di sospensione e fin dalla prima rata in scadenza dopo la presentazione di tale richiesta, avere la sospensione immediata del mutuo, senza dover attendere la valutazione e l'eventuale consenso della Consap.

## CHI PUÒ CHIEDERE LA MORATORIA?

Chi è titolare di mutuo prima casa di importo non superiore a Euro 250.000,00 (Euro 400.000,00 fino al 31 dicembre 2021), anche se, in passato, abbia già beneficiato del Fondo Gasparrini.

## COME SI CHIEDE LA SOSPENSIONE DEL MUTUO?

La domanda va presentata alla banca che ha erogato il mutuo, utilizzando il modulo presente sul sito della Consap, unitamente alla documentazione richiesta. La banca verifica che la domanda sia completa e la invia a Consap, che risponde nei 20 giorni successivi.

Per completezza si ricorda che alcune Banche hanno inserito, come previsione generale, nei propri contratti di mutuo, la facoltà di sospendere la rata (c.d. "sospensione convenzionale").

L'art. **41-bis del D.L. n. 124/2019**, introdotto dalla Legge n. 157/2019, prevede che il debitore "consumatore", nei cui confronti sia stata promossa da una "banca", una procedura esecutiva su un immobile prima casa (con pignoramento notificato tra il 1 gennaio 2010 ed il 30 giugno 2019), possa chiedere, in via alternativa, la **RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO** o, a una banca terza, un **NUOVO FINANZIAMENTO CON SURROGA** nella garanzia ipotecaria esistente, al fine di estinguere il mutuo in essere, con il beneficio dell'**ESDEBITAZIONE** per il debito residuo, a condizione che:

- il credito derivi da un mutuo con garanzia ipotecaria di 1° grado sostanziale concesso per l'acquisto di un immobile prima casa;
- il debitore abbia rimborsato almeno il 10% del capitale originariamente finanziato;

- non vi siano altri creditori oltre a quello precedente;
- l'istanza sia stata presentata, per la prima volta, nel processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021;
- il debito complessivo non sia superiore a Euro 250.000,00;
- l'importo offerto non sia inferiore al 75% del prezzo base della successiva asta;
- il rimborso dell'importo rinegoziato o rifinanziato avvenga con una dilazione non superiore a 30 anni dalla sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o di rifinanziamento;
- non penda a carico del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento.

Qualora ricorrano le condizioni di cui sopra, il giudice, a seguito di istanza congiunta di debitore e creditore, potrà sospendere l'esecuzione per un periodo massimo di 6 mesi.

Qualora il debitore esecutato non riesca a ottenere la rinegoziazione o il rifinanziamento, rinegoziazione e rifinanziamento potranno essere accordati a un suo parente o affine entro il 3° grado, nei cui confronti verrà poi emesso decreto di trasferimento, fermo per il debitore e la sua famiglia, per i successivi cinque anni, il diritto legale di abitazione sulla prima casa, da annotarsi a margine dell'ipoteca.

Per tali atti di trasferimento giudiziali il legislatore ha previsto imposte di registro, catastale e ipotecaria fisse, come pure per i trasferimenti al debitore, che ivi mantenga la residenza per almeno cinque anni.

Da ultimo, si ricorda che gli inadempimenti nel settore dei finanziamenti causano le dovute segnalazioni a enti pubblici e privati appositamente costituiti per il controllo e la prevenzione delle frodi e il rischio del credito e che hanno lo scopo di monitorare la puntualità dei pagamenti effettuati; la segnalazione degli inadempimenti a questi enti può pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti. I Sistemi di Informazione Creditizia (S.I.C.), gestiti dagli enti privati sono soggetti a codici deontologici e di buona condotta; la banca dati gestita da enti pubblici (detta Centrale Rischi) è disciplinata dalle istruzioni della Banca d'Italia.

Gli inadempimenti causano segnalazioni che possono pregiudicare l'ottenimento di nuovi finanziamenti.