
ACCESSO AL CREDITO: CREDITO AL CONSUMO E MUTUO

I cittadini stranieri, di nazionalità comunitaria o extracomunitaria, al pari degli italiani possono accedere a varie forme di finanziamento, purché in possesso di alcuni **requisiti minimi richiesti** ovvero: avere la residenza in Italia, possedere un regolare permesso di soggiorno (per coloro che provengono da Paesi extra UE) e dimostrare di avere un lavoro a tempo indeterminato retribuito con continuità da almeno sei mesi.

Tra le varie modalità di accesso al credito, ne esiste una che si sta sempre più diffondendo e che consente ai consumatori di poter ottenere un finanziamento per soddisfare bisogni personali, che riguardano la vita privata e familiare. In questo caso, si parla di **credito al consumo**.

Tale forma di credito riguarda il “**consumatore**”, cioè una persona fisica che agisce per scopi estranei all’attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

Se il finanziamento serve per acquistare qualcosa, come ad esempio un computer, un’automobile, utilizziamo il termine di **prestito finalizzato**. Se invece il finanziamento viene richiesto perché si ha necessità di avere del denaro liquido, utilizziamo il termine di prestito non finalizzato. Sono escluse dal c.d. credito ai consumatori tutte le forme di credito per esigenze che riguardano le attività professionali. Il finanziamento si può richiedere a un soggetto finanziatore. Trattasi di banche e società finanziarie autorizzate. Il finanziatore può anche servirsi di agenti e mediatori creditizi che vengono denominati intermediari del credito, iscritti negli elenchi tenuti dall’Organismo degli Agenti e dei Mediatori (consultabili on line all’indirizzo <https://www.organismo-am.it/consultazione-elenchi-registri-oam>).

Se il finanziamento serve ad acquistare un bene o un servizio, spesso è possibile rivolgersi direttamente ai punti vendita che svolgono tutte le attività di preparazione al contratto di finanziamento collegato alla vendita.

Qualsiasi persona può richiedere un finanziamento. Per poterlo ottenere però è necessario dimostrare di essere in grado di restituire alle scadenze stabilite la somma ottenuta in prestito. Tale aspetto prende il nome di “merito creditizio” e viene valutato dal finanziatore prima di concedere il prestito.

Prima di concludere il contratto di finanziamento o prima di acconsentire a un aumento importante della somma concessa, infatti, il soggetto finanziatore è tenuto a raccogliere le informazioni sulla capacità di rimborso del consumatore. Per questo può consultare delle banche dati, sia pubbliche (Centrale dei Rischi) che private (SIC - Sistema di Informazioni Creditizie) che raccolgono informazioni sui finanziamenti ottenuti dai cittadini e anche eventuali informazioni negative, come un finanziamento rifiutato o inadempimenti nel pagamento delle rate.

Nel credito al consumo, si differenziano diverse forme di finanziamento.

Le più diffuse sono: **1) il prestito non finalizzato (tra cui il prestito contro cessione del quinto dello stipendio o della pensione e delegazione di pagamento), 2) l’apertura di credito in conto corrente, 3) la carta di credito revolving, 4) il prestito finalizzato.**

1) Prestito non finalizzato o prestito personale. Viene concesso per soddisfare esigenze di liquidità. Il finanziatore versa la somma al consumatore in un'unica soluzione e il consumatore la restituisce a rate. Per tutelarsi dal rischio della mancata restituzione degli importi erogati, il finanziatore può richiedere garanzie personali quali la fideiussione e/o una polizza assicurativa.

Una tipologia di prestito personale è il **prestito contro cessione del quinto dello stipendio o della pensione e delegazione di pagamento**. In cosa consiste? La legge consente ai lavoratori dipendenti (pubblici e privati) e ai pensionati di restituire la somma avuta in prestito cedendo al finanziatore fino a un quinto del loro stipendio o della loro pensione. In questo caso, il datore di lavoro o l'ente previdenziale trattengono la rata dallo stipendio o dalla pensione e la versano al finanziatore. I pensionati possono richiedere solo la cessione di un quinto, perché per loro esiste il limite di una sola trattenuta sulla pensione, che non può superare il quinto della somma mensile percepita.

Nello specifico, la cessione del quinto può essere richiesta da:

- Dipendenti con:
 - Contratto di lavoro a temp indeterminato
 - Residenza italiana
 - Età compresa fra i 18 ed i 63 anni
- Pensionati
 - Che raggiungano una età non superiore a 90 anni, al termine del periodo di restituzione del finanziamento
 - Purché possano percepire, una volta sottratta la quota di finanziamento da restituire, una pensione non inferiore all'importo della pensione minima definito annualmente dal Governo.

*Il dipendente può chiedere anche un finanziamento di importo più alto cedendo un ulteriore quinto del proprio stipendio; in questo caso, oltre alla cessione del quinto, deve stipulare con il finanziatore anche il **contratto di delegazione di pagamento**, detto anche "doppio quinto" in quanto questo ulteriore finanziamento può affiancarsi alla cessione del quinto, consentendo così al lavoratore di beneficiare complessivamente di importi più elevati.*

Attenzione però, al fine di consentire al dipendente di continuare a percepire uno stipendio che gli permetta di soddisfare propri bisogni primari, la legge pone un limite massimo all'applicazione contemporanea delle due forme di finanziamento – cessione del quinto e delegazione di pagamento – in virtù del quale, complessivamente il totale delle rate mensili dell'una e dell'altra non può superare il 40% dello stipendio.

Per la cessione del quinto la legge richiede di stipulare una polizza assicurativa per coprire il rischio di morte e/o di perdita dell'impiego del debitore.

Come detto, la cessione del quinto dello stipendio o della pensione sono disciplinate normativamente e, in base alla norma, il datore di lavoro è tenuto ad aderire alla richiesta del dipendente. Lo stesso obbligo non ricorre invece nel caso del prestito delega.

2) Apertura di credito in conto corrente. In questo caso, l'istituto di credito mette a disposizione del cittadino, titolare di un conto corrente, una somma nei limiti di un importo massimo prestabilito. Il cittadino può utilizzare l'importo in una unica soluzione oppure con diversi prelievi parziali. L'operazione di per sé non è esente da costi, il consumatore è infatti tenuto a pagare alla banca una commissione a fronte della concessione della apertura di credito, e gli interessi calcolati sulle somme effettivamente utilizzate. Una volta restituita la somma utilizzata, interessi inclusi, il cittadino potrà nuovamente beneficiare dell'apertura di credito.

3) Prestito con carta di credito revolving (c.d. credito rotativo). La carta di credito revolving è una carta di credito con la quale il consumatore dispone di una somma concessa a titolo di prestito dalla banca, che potrà essere spesa utilizzando la carta appunto per effettuare acquisti piuttosto che per prelevare denaro. A differenza della normale carta di credito con cui gli importi spesi sono complessivamente restituiti nel mese successivo a quello di utilizzo, il prestito con carta di credito revolving si rimborsa a rate su cui sono calcolati anche gli interessi da corrispondere alla banca. All'atto della sottoscrizione del contratto, è necessario fare attenzione alle condizioni applicate dalla banca, perché spesso i tassi di interesse sui prestiti con carta di credito revolving sono più alti rispetto a quelli applicati per altre tipologie di finanziamento.

Una volta restituita la somma utilizzata, questa può nuovamente essere spesa utilizzando la carta, con il meccanismo "revolving" cioè "a rotazione".

Per ottenere un prestito con carta di credito revolving è necessario:

- Avere compiuto 18 anni
- Avere la residenza in Italia
- Fornire un documento di identità in corso di validità
- Essere intestatari di un conto corrente
- Avere un reddito dimostrabile (mediante consegna della busta paga o di altro documento).

4) Prestito finalizzato. È un finanziamento legato all'acquisto di un determinato bene o servizio, da restituire sempre a rate. Il consumatore può ottenerlo anche direttamente presso il venditore, all'atto dell'acquisto del bene (es. una autovettura, mobilia, smartphone etc..) avendo quest'ultimo una convenzione con una o più banche o società finanziarie.

Di norma possono essere concessi prestiti da un minimo di € 200,00 fino ad un massimo di € 75.000,00.

Il prestito finalizzato prevede che l'istituto finanziatore versi l'intera somma direttamente al venditore e che poi il consumatore restituisca la somma, con aggiunta di interessi, al finanziatore con il pagamento di rate periodiche.

Essendovi un legame diretto con i beni e/o servizi acquistati o che si intende acquistare, il contratto di concessione del prestito deve contenere una descrizione dettagliata dei beni e servizi con indicazione dei relativi prezzi.

Sono escluse da questa tipologia di finanziamento le forme di credito legate ad esigenze professionali.

Come visto sommariamente nella descrizione delle diverse tipologie di credito al consumo, si tratta di operazioni che comportano dei costi per il consumatore, determinati non solo da interessi e commissioni (ad esempio costi per l'apertura della pratica e per la gestione del finanziamento) ma anche da spese ulteriori, quali imposte ed eventuali assicurazioni.

Nella scelta della forma di finanziamento più adeguata alle proprie esigenze quindi, è importante prendere in considerazione i costi applicati dal finanziatore, mediante la lettura di due indicatori descritti nel documento informativo pre-contrattuale che il finanziatore deve obbligatoriamente rilasciare al cittadino:

- **Il TAN - Tasso Annuo Nominale** - è il tasso di interesse “puro”, applicato dal finanziatore per la concessione del prestito e calcolato in percentuale sul credito concesso e su base annua. Attraverso questo indicatore è possibile determinare quanto bisognerà pagare di interessi per la restituzione del finanziamento. Il TAN può essere fisso o variabile, il fisso consente di pagare rate dello stesso importo fino al termine della restituzione del finanziamento, il variabile determina una oscillazione dell'importo delle rate da pagare che, in base all'andamento dei mercati finanziari, può portare anche ad aumenti consistenti degli importi delle rate. I messaggi pubblicitari e la documentazione d'offerta devono sempre riportare il TAN con l'indicazione se è fisso o variabile;
- **Il TAEG - Tasso Annuo Effettivo Globale** – anch'esso espresso in percentuale sul credito concesso e su base annua, oltre al TAN comprende anche tutti i costi che devono essere sostenuti per l'accesso al finanziamento consentendo di poter effettuare una valutazione complessiva circa il costo del finanziamento. Nello specifico, il **TAEG comprende**:
 - Il TAN
 - Le commissioni
 - Le imposte
 - I costi derivanti da servizi accessori obbligatori per legge (ad esempio quelli delle polizze assicurative).

Non comprende, invece, eventuali penali o interessi di mora per ritardato pagamento, eventuali spese notarili e le spese per servizi accessori facoltativi.

Il TAEG è lo strumento principale di trasparenza nei contratti di credito ai consumatori. Attraverso il TAEG è possibile confrontare varie tipologie di finanziamenti anche quelli offerti da finanziatori stranieri operanti in Italia.

Il finanziatore deve fornire al consumatore tutte le informazioni per valutare la propria offerta e confrontarla con le altre proposte sul mercato. Egli deve consegnare, prima della conclusione del contratto, il modulo SECCI (Informazioni europee di base sul Credito ai Consumatori) che contiene tutte le informazioni utili perché il consumatore possa valutare, nella maniera più trasparente possibile, l'offerta.

Il modulo deve indicare:

- le caratteristiche principali del finanziamento (tipo di contratto, importo, durata, rate, il bene o servizio e il prezzo in caso di credito finalizzato, le garanzie);
- le informazioni sui costi del credito: tasso di interesse e TAEG con il dettaglio dei costi inclusi e non inclusi e un esempio rappresentativo;
- altri aspetti come ad esempio: la consultazione di una banca dati, il diritto a ricevere una copia del contratto prima della firma, il diritto di recesso, il rimborso anticipato, le conseguenze in caso di mancato pagamento di una o più rate;
- le informazioni supplementari in caso di commercializzazione di prodotti a distanza (online o per telefono).

Al fine di guidare il consumatore in una scelta consapevole, si rammenta che egli ha diritto:

- di ricevere gratuitamente dal finanziatore o dall'intermediario del credito tutte le informazioni necessarie per valutare le diverse offerte;
 - di ottenere gratuitamente e portare con sé il modulo SECCI;
 - di ricevere gratuitamente spiegazioni dal finanziatore o dall'intermediario del credito;
 - di ottenere gratuitamente una copia completa del contratto anche prima della sua conclusione e senza impegno per le parti;
 - di essere informato immediatamente e gratuitamente dal finanziatore che il rifiuto della domanda di credito si basa sulla consultazione di una banca dati, con l'indicazione della banca dati e degli elementi emersi;
 - di essere informato sulla possibilità e le conseguenze del rimborso anticipato del prestito;
 - di essere informato su come ed entro quali termini è possibile recedere dal contratto;
 - di ricevere una copia del contratto firmato dal finanziatore, da conservare;
 - di ricevere comunicazioni periodiche sull'andamento del rapporto almeno una volta l'anno.
 - di ricevere, per i contratti a tempo determinato gratuitamente, a richiesta, la tabella di ammortamento con il piano di restituzione del prestito;
 - di ricevere comunicazione scritta della prima segnalazione di informazioni negative in una banca dati e di chiedere al finanziatore la correzione/ cancellazione dei dati errati o imprecisi segnalati in una banca dati;
 - di ricevere dal finanziatore, con un preavviso di almeno due mesi e in forma scritta, la proposta di qualunque modifica delle condizioni contrattuali e di rifiutare la proposta di modifica senza spese, recedendo dal contratto;
 - di recedere dal contratto a tempo determinato senza obbligo di motivazione entro 14 giorni dalla sua conclusione;
 - di recedere in qualsiasi momento se il contratto è a tempo indeterminato;
-

in caso di inadempimento del fornitore dei beni o servizi e dopo averlo inutilmente sollecitato per le vie formali, di chiedere la risoluzione anche del contratto di credito e di ottenere la restituzione delle somme già versate;

- di rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, anche in parte, la somma dovuta e di avere una riduzione dei costi del credito.

IL MUTUO

Il mutuo è il prestito che viene concesso da una banca per l'acquisto (o la ristrutturazione) di un immobile.

Il contratto di mutuo, dunque, coinvolge due soggetti:

- a) il **mutuante**, cioè colui che eroga il denaro (o una quantità di beni fungibili);
- b) il **mutuatario** ovvero colui che si impegna alla restituzione dell'importo erogato.

non finanziabili.

I cittadini stranieri possono richiedere la concessione di un mutuo così come i cittadini italiani, ed alle stesse condizioni, purché regolarmente residenti **in Italia da almeno 2 anni** e con un regolare contratto di lavoro in essere da almeno sei mesi.

Se si soddisfano queste condizioni per l'apertura della pratica di mutuo sono necessari:

- il permesso di soggiorno vigente;
- il passaporto o altro documento di identità in corso di validità;
- un conto corrente bancario o postale, intestato al richiedente;
- un certificato che attesti il periodo di tempo a partire dal quale si risiede in Italia;
- la copia del contratto di lavoro;
- la certificazione della propria condizione reddituale. Si comprova con la busta paga o, nel caso di lavoratori autonomi, tramite la dichiarazione dei redditi.

Per i **cittadini immigrati che non risiedono stabilmente in Italia** il solo requisito da soddisfare è quello del posto di lavoro.

La documentazione necessaria, in questo caso, includerà:

- il contratto di lavoro;
- il conto corrente bancario o postale dell'istituto presso cui si richiede il finanziamento.

Al pari delle altre forme di finanziamento, prima di concedere un mutuo, l'istituto di credito valuta il **merito creditizio** del richiedente.

In particolare, viene valutato il rapporto tra reddito e rata del mutuo: **in genere la rata non deve**

superare un terzo del reddito per garantire che il rimborso del mutuo sia sostenibile nel tempo. Inoltre, la banca valuta il **valore dell'immobile** per il quale è richiesto il mutuo. Solitamente, l'importo del mutuo non supera l'80% del valore dell'immobile, stabilito in base alla perizia di un tecnico, generalmente nominato dalla banca.

Solo in alcuni casi specifici i mutui vengono concessi anche per importi eccedenti l'80% del valore dell'immobile: potranno, però, essere richieste maggiori garanzie o applicate condizioni economiche più svantaggiose.

Pertanto, è sempre consigliabile richiedere alla banca una **valutazione preliminare di fattibilità** sul mutuo prima di effettuare una proposta di acquisto: in questo modo si evita di esporsi per acquisti potenzialmente.

I mutui si distinguono in:

- ipotecari, nei quali viene richiesta un'ipoteca, generalmente su di un immobile;
- chirografari, la sola garanzia è rappresentata dall'impegno al rimborso sottoscritto dal debitore.

Generalmente, il mutuo è a titolo oneroso, quindi chi ha ricevuto in prestito una somma di denaro, oltre a provvedere al suo rimborso, deve corrispondere anche una **quota di interessi** che viene calcolata in base al tasso pattuito.

Cosa valutare prima di richiedere un mutuo?

I principali elementi da valutare prima di richiedere un mutuo sono:

- **l'importo complessivo del finanziamento e della singola rata;**
- il **tasso** applicato al mutuo, ossia il costo del finanziamento;
- la **durata** del mutuo;
- le **spese notarili** e le **ulteriori spese per la concessione e la stipula del mutuo** (istruttoria della pratica, perizia dell'immobile, assicurazione obbligatoria incendio e scoppio).

È bene ricordare che quando si richiede un mutuo, per valutare correttamente la proposta della banca è importante leggere con attenzione le **informazioni generali relative al prodotto offerto** contenute nell'IGCIC (Informazioni Generali sul Credito Immobiliare ai Consumatori).

La banca, inoltre, acquisite dal cliente tutte le informazioni, consegna il **Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES)**, ovvero un modulo che contiene informazioni personalizzate sul mutuo, utili per confrontare le diverse offerte sul mercato.

Prima di concludere il contratto di mutuo il cliente ha diritto ad un periodo di sette giorni, durante

il quale l'offerta resta ferma e vincolante per la banca.

Il tasso di interesse

Il tasso d'interesse applicato ad un mutuo è composto:

- a) dal **parametro di riferimento**, cioè un **tasso interbancario utilizzato nei Paesi della UE** che **esprime il costo del capitale finanziario all'ingrosso**. Per i tassi variabili può essere l'**Euribor** o il **tasso BCE**, mentre per i mutui a tasso fisso è l'**Eurirs**;
- b) dallo **spread**, cioè la **maggiorazione percentuale che si aggiunge al parametro di riferimento**, che varia da una banca all'altra ed **esprime il margine applicato dall'istituto rispetto al costo all'ingrosso**.

Oltre a queste due componenti, è opportuno valutare con attenzione anche il TAEG in quanto tiene conto di tutte le spese connesse all'erogazione del mutuo. In caso di mutuo a tasso variabile l'indicazione del TAEG è riferita al momento di erogazione, in quanto i tassi di riferimento possono variare durante la vita del rapporto.

I tassi di interesse comunemente applicati al mutuo sono i seguenti.

- Tasso fisso, dove il tasso d'interesse rimane invariato per tutta la durata del mutuo, come l'importo delle singole rate.
- Tasso variabile, dove il tasso d'interesse previsto cambia nel tempo in base all'andamento del costo del denaro a cui è agganciato. Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse e di conseguenza l'importo delle rate variano in aumento o diminuzione, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento dei parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
- Tasso misto, il quale durante la vita del mutuo può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.
- Bilanciato, nel caso in cui il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile. Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.
- Variabile a rata fissa, il quale prevede una rata fissa nel tempo e le oscillazioni del tasso d'interesse determineranno un cambiamento nella durata del contratto che potrebbe ridursi o aumentare.

Per la scelta della tipologia di mutuo occorre quindi considerare la propria situazione familiare, patrimoniale e la propensione al rischio.

Il piano di ammortamento

È il **piano di rimborso del mutuo** che indica l'importo, la **composizione delle singole rate** (quota

capitale e quota interessi) e le **relative scadenze**.

Il piano di ammortamento evidenzia inoltre il **capitale residuo**, valore essenziale per la rinegoziazione o per procedere con l'estinzione anticipata del mutuo.

Gli oneri accessori

Oltre alle voci di spesa da sostenere nei confronti della banca (come, ad esempio, i costi per la concessione del mutuo: **istruttoria pratica, assi-curazione incendio e scoppio**), il cliente deve sostenere alcuni oneri relativi ai servizi prestati da soggetti terzi (quali i corrispettivi previsti per il **perito** che valuta l'immobile, per **il notaio**, per l'eventuale **intermediario finanziario** qualora esistente, ed il costo dell'imposta sostitutiva). Tutti questi costi sono complessivamente riassunti nel **TAE**.

Va evidenziato, però, che i premi assicurativi relativi a **polizze facoltative**, come ad esempio premorienza o perdita del posto di lavoro, **non sono inclusi nel TAE**. Da questi contratti assicurativi, per i quali è sempre possibile indicare esplicitamente i beneficiari, è possibile recedere **entro 14 giorni dalla loro sottoscrizione**.

Per le polizze obbligatorie ai fini della stipula del mutuo, a parità di coperture il cliente ha il diritto di sottoscrivere una polizza con una compagnia di sua fiducia.

Tempi e modalità di erogazione

Dopo l'istruttoria della pratica, la banca delibera la concessione del mutuo e acconsente alla stipula davanti ad un notaio di fiducia scelto dal cliente. Dopo la sottoscrizione del contratto, solitamente entro undici giorni, avviene l'erogazione delle somme.

I documenti necessari ed i tempi per ottenere il mutuo e l'erogazione delle somme sono indicati, caso per caso, nel **PIES- Prospetto Informativo Europeo Standardizzato**, che viene consegnato prima della scelta del mutuo sulla base delle caratteristiche reddituali e finanziarie del richiedente.

Cosa succede dopo l'erogazione?

Dopo l'erogazione inizia il periodo di **rimborso del capitale**, tramite il pagamento delle rate periodiche concordate, che può essere effettuato anche tramite addebito su conti correnti in essere presso altri istituti. In caso di ritardo nel pagamento della rata, sono dovuti gli **interessi di mora**, calcolati in percentuale in base all'importo e al tempo trascorso.

In caso di ritardo continuato o di mancato pagamento delle rate, è opportuno rivolgersi alla propria banca per cercare una soluzione ed evitare segnalazioni negative che potrebbero intaccare il merito di credito o addirittura comportare il default e quindi il pagamento immediato dell'intero debito maturato. In caso di regolare pagamento del mutuo è possibile richiedere la so-

sospensione, il taglio o lo spostamento delle rate, attivare le coperture assicurative sottoscritte oppure chiedere la rinegoziazione, ossia la modifica di elementi del contratto come la durata e il tasso di interesse che incidono sull'importo della rata mensile dovuta.

La normativa vigente prevede specifici strumenti in ordine alla tutela dei titolari di un mutuo, in particolare in merito alle agevolazioni a cui gli utenti stessi hanno diritto in alcune particolari circostanze. È opportuno sottolineare che, a prescindere dalle singole agevolazioni e dalle disposizioni dedicate, il mutuatario ha comunque sempre la possibilità di concordare con l'istituto di credito la sospensione e/o il prolungamento del mutuo ipotecario nonché l'applicazione di variazioni sulla tipologia e sulla misura del tasso di interesse.

1. La portabilità LA PORTABILITÀ?

È la **possibilità di spostare senza spese un mutuo e la relativa ipoteca da una banca ad un'altra**, che offre condizioni più vantaggiose in termini di spread, durata o tipologia di tasso. L'importo richiesto alla nuova banca è finalizzato esclusivamente all'estinzione del vecchio mutuo e di conseguenza non è possibile chiedere somme aggiuntive.

La portabilità **può essere esercitata anche senza il consenso della banca che ha concesso inizialmente il mutuo**. Inoltre, sia l'estinzione del mutuo sia l'accensione del nuovo sono esenti da spese. Prima di esercitare la portabilità, è comunque consigliabile informarsi presso la banca che ha erogato il mutuo, per valutare la possibilità di rinegoziarlo a condizioni economiche più vantaggiose. In caso di ritardo da parte della banca cedente nel procedere al passaggio del mutuo è riconosciuto un indennizzo per il mancato rispetto dei termini di legge.

2. Rinegoziazione

La Legge di Bilancio 2023 ha introdotto l'obbligo per la banca di convertire il mutuo da tasso variabile a tasso fisso quando il cliente ne faccia richiesta e senza che l'operazione implichi oneri a carico dell'utente. La rinegoziazione è subordinata a tre condizioni: importo del mutuo non superiore ai 200mila euro, ISEE del mutuatario non superiore a 35mila euro al momento della presentazione della richiesta e assenza di ritardi nei pagamenti delle rate precedenti.

3. Sospensione

Per le famiglie in particolari condizioni di difficoltà vigono misure di sostegno dedicate, grazie alle quali è possibile richiedere la sospensione del pagamento delle rate del mutuo fino a 18 mesi con un prolungamento del piano di ammortamento per un periodo pari a quello della sospensione stessa. L'agevolazione può essere attivata presso qualsiasi banca (poiché tutti gli istituti di credito aderiscono alla misura) senza presentazione dell'ISEE e solo nel caso in cui nei tre anni precedenti alla presentazione della richiesta si sia verificata almeno una delle seguenti circostanze:

- Decesso o riconoscimento di handicap grave o invalidità civile del mutuatario;
- Perdita del posto di lavoro;

È altresì possibile chiedere di usufruire dell'agevolazione anche in caso di sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni, tenendo presente che la durata massima del blocco delle rate non potrà essere superiore a 6 mesi se la sospensione dal lavoro/riduzione dell'orario è compresa tra 30 e 150 giorni, a 12 mesi se la sospensione dal lavoro/riduzione dell'orario è compresa tra 151 e 302 giorni e a 18 mesi se la sospensione dal lavoro/riduzione dell'orario è superiore a 303 giorni.

La sospensione del mutuo può essere richiesta per i mutui relativi ad un immobile adibito ad abitazione principale non di lusso, il cui ammontare non superi i 250mila euro, che siano in ammortamento da almeno un anno, che non godano di agevolazioni pubbliche né di polizze assicurative per la copertura delle rate sospese per le condizioni sopra indicate e per i quali, al momento della domanda, non si siano registrati ritardi nei pagamenti superiori a 90 giorni consecutivi, non sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto o non sia stata avviata una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato. L'accesso alla procedura può essere effettuato compilando il modulo sul sito Consap da presentare presso l'istituto di credito secondo le modalità prevista da parte della banca stessa. La banca ha 10 giorni di tempo dall'acquisizione per trasmettere la domanda al Gestore, che a sua volta, entro 15 giorni dal ricevimento, rilascia il nullaosta alla sospensione; entro i successivi 5 giorni dal ricevimento del riscontro da parte del Gestore, l'istituto di credito comunica al beneficiario l'attivazione della misura.

La sospensione non implica l'applicazione di commissioni o altre spese di istruttoria e gli interessi relativi al periodo di blocco si calcolano sulla parte di capitale residua, aggiungendosi al totale complessivo da pagare (non maturano interessi su altri interessi).

Fondo di garanzia mutui prima casa

A quanto già illustrato si aggiunge il Fondo di garanzia per i mutui prima casa, volta appunto per favorire l'acquisto dell'abitazione principale. L'agevolazione prevede il rilascio di garanzie a prima richiesta nella misura massima del 50% della quota capitale su mutui ipotecati o su portafogli di mutui connessi all'acquisto ovvero all'acquisto e a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale.

L'accesso al Fondo non prevede vincoli di reddito, tuttavia è attribuita priorità alle richieste pervenute da:

- Giovani coppie: coniugi o conviventi more uxorio che abbiano costituito il nucleo familiare da almeno due anni in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età al momento di presentazione della domanda.
 - Nucleo monogenitoriale con figli minori: genitore non coniugato né convivente con l'altro genitore di nessuno dei figli minori conviventi o soggetto separato, divorziato o vedovo
-

convivente con almeno un figlio minore.

- Giovani di età inferiore a 36 anni
- Conduttore di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari.

Per i mutui a cui è assegnata priorità, è prevista la possibilità di applicare il tasso effettivo globale (TEG) al massimo in misura pari al tasso effettivo globale medio sui mutui (TEGM) rilevato dalla pubblicazione trimestrale del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Al momento della presentazione della richiesta, i soggetti finanziatori sono tenuti a indicare le condizioni economiche più favorevoli applicate ai beneficiari nel quadro, appunto, dell'accesso al Fondo.

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo i mutui non superiori a 250mila euro, destinati all'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale purché non rientrino nelle categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso e il cui mutuatario non sia proprietario di altri immobili ad uso abitativo (tranne nel caso in cui il richiedente non abbia acquisito la proprietà per successione causa morte e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli). La richiesta può essere presentata compilando il modulo dedicato sul sito di Consap www.consap.it da presentare ad un istituto di credito/intermediario finanziario aderente (l'elenco è consultabile sullo stesso sito web del Gestore) unitamente ad un documento di identità. Una volta verificata la regolarità della documentazione presentata dal richiedente, l'intermediario finanziario/banca trasmette il modulo al Gestore, che ha 20 giorni di tempo per comunicare l'esito istruttorio della garanzia. Qualora il mutuatario presenti difficoltà nei pagamenti, anche nel quadro del Fondo la banca o l'intermediario finanziario ha la possibilità di adottare la sospensione delle rate nonché altre misure facoltative indicate nel modulo di adesione. In caso di inadempimento, il Fondo liquida al finanziatore l'importo previsto dalla garanzia e agisce nei confronti del mutuatario per recuperare la somma in questione: l'utente, quindi, deve restituire interamente al Fondo quanto pagato.

Agevolazioni per mutuatari under 36

Il decreto Sostegni bis ha introdotto l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti a medio e lungo termine per acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023 richiesti da parte di soggetti che nell'anno della stipula del finanziamento non avessero compiuto 36 anni e con ISEE non superiore a 40mila euro. L'ISEE da presentare deve essere richiesto prima della stipula del finanziamento, poiché deve risultare valido alla data del contratto dello stesso. E' altresì opportuno precisare che per i finanziamenti cointestati e relativi all'acquisto di un immobile ad uso abitativo, l'agevolazione si applica solo alla parte di finanziamento erogata all'utente che soddisfa i requisiti di età e di reddito.