

Roma
2 febbraio 2010
Prot. CR/LG/OF/000318

Agli Associati

Loro sedi

Risposte ai quesiti sulle principali modalità operative connesse alla sospensione del pagamento delle rate dei mutui per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale, prevista dal "Piano Famiglie".

In tema di sospensione del pagamento delle rate dei mutui per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale, prevista dal "Piano Famiglie", sono pervenuti alla scrivente Associazione, all'account di posta elettronica suspensionemutui@abi.it alcuni quesiti sulle modalità applicative del documento tecnico allegato alla lettera circolare del 24 dicembre 2009 (Prot. CR/OC/004527).

Al riguardo, si riportano in allegato le risposte ai predetti quesiti, predisposte dagli uffici dell'Associazione.

Tali risposte saranno altresì pubblicate nel sito internet dell'ABI (www.abi.it).

Con successiva lettera circolare, l'ABI provvederà a fornire chiarimenti in ordine agli ulteriori quesiti in corso di esame o che dovessero pervenire.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Giovanni Sabatini
Direttore General


Codice Attività CR 9020

ALLEGATO

Sospensione delle rate dei mutui alle famiglie in difficoltà

- Frequently asked questions -

1) In caso di cointestazione del mutuo, la sospensione si applica qualora l'evento colpisca il mutuatario con reddito imponibile non superiore a 40.000 euro annui, indipendentemente dal reddito imponibile dell'altro mutuatario?

In caso di cointestazione, la sospensione va effettuata su richiesta e per un evento che riguarda il solo mutuatario con un reddito imponibile inferiore a 40.000 euro annui.

Esempi:

Caso di mutuo di € 140 mila, cointestato. Entrambi gli intestatari hanno reddito di € 35 mila: hanno diritto alla sospensione?

Caso di mutuo di € 140 mila, cointestato. Intestatario 1 con reddito di 45 mila, Intestatario 2 con reddito di 25 mila: se e come opera la sospensione

Caso di mutuo di € 140 mila, intestazione singola. Intestatario con reddito di 45 mila: non ha diritto alla sospensione anche se viene a mancare la fonte di reddito?

Il requisito del reddito imponibile non superiore a 40 mila euro annui è da intendersi per singolo mutuatario. Secondo tale impostazione si può richiedere la sospensione nel primo e nel secondo esempio qualora l'evento negativo si realizza per il mutuatario che ha il reddito imponibile inferiore a 40 mila euro annui (per entrambi gli intestatari del primo esempio e l'intestatario 2 del secondo esempio).

Quanto al terzo esempio non si effettua la sospensione fatta salva l'ipotesi di condizioni migliorative della banca rispetto a quanto previsto dall'accordo siglato con le associazioni dei consumatori.

2) La banca può scegliere di aderire ad entrambe le opzioni previste per la sospensione dei mutui (sospensione dell'intera rata e sospensione della quota capitale)? In tal caso è a discrezione della banca decidere quale delle due opzioni applicare al cliente che inoltri una richiesta di sospensione?

E' possibile prevedere che la scelta di applicare l'una o l'altra delle menzionate opzioni previste nel documento tecnico della sospensione dei mutui (sospensione intera rata ovvero della sola quota capitale) possa essere esercitata a discrezione della banca. In tal caso, la banca indica, all'atto di adesione, che la scelta della modalità di sospensione è rimessa alla banca.

Resta inteso che la banca aderente all'iniziativa - su richiesta del mutuatario - una volta valutato il rispetto dei requisiti previsti dal "documento tecnico in tema di sospensione dei mutui" è obbligata ad effettuare la sospensione.

3) La sospensione opera per almeno 12 mesi e per una sola volta al verificarsi di specifici eventi, salvo il caso in cui la banca aderisca offrendo la sospensione della sola quota capitale: l'inciso "salvo il caso" si riferisce alla circostanza che la banca possa offrire la sospensione per più di 12 mesi? Per più di una volta? O che non è legata agli specifici eventi?

Il periodo "salvo il caso" riportato nel documento tecnico si riferisce alla possibilità che la banca può sospendere l'intera rata ovvero la sola quota capitale. Resta inteso che per entrambe le opzioni, la sospensione ha una durata di 12 mesi e può essere effettuata una sola volta. Ovviamente la banca può apportare modifiche a tali disposizioni in senso migliorativo per il cliente.

4) Nel “documento tecnico della sospensione dei mutui” sono esclusi i mutui: (i) con ritardo nei pagamenti superiore a 180 giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario ovvero per i quali sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell’atto di precetto o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull’immobile ipotecato; (ii) con ritardo nei pagamenti inferiore a 180 giorni qualora tale ritardo si sia verificato antecedentemente al verificarsi degli eventi che consentono di far scattare la sospensione dell’ammortamento ai sensi della presente iniziativa. Come devono essere interpretate tali condizioni? Nel senso che vi devono essere rate scadute e non pagate da più di 180 giorni ovvero è sufficiente che vi siano stati “ritardi nei pagamenti” anche con rate pagate? Per quelli inferiori a 180 giorni è sufficiente che vi sia un ritardo nei pagamenti verificatosi prima dell’evento richiesto?

In base a quanto previsto dal documento tecnico per la sospensione delle rate dei mutui, sono esclusi dall’ambito di applicazione dell’iniziativa i mutui:

(i) con un ritardo nei pagamenti superiore a 180 giorni “consecutivi”. Pertanto se il mutuo presenta ritardi di pagamento per un periodo complessivo superiore a 180 giorni ma “non consecutivi” (ad esempio esiste un ritardo di 150 giorni, poi la rata viene pagata e poi sono registrati altri 150 giorni di ritardo nei pagamenti della successiva) il mutuo rimane idoneo per l’iniziativa di sospensione;

(ii) a prescindere dai giorni di ritardo nei pagamenti qualora sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell’atto di precetto o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull’immobile ipotecato;

(iii) con un ritardo di pagamento inferiore a 180 giorni qualora tale ritardo si sia verificato antecedentemente all’evento che determina la sospensione. Pertanto se esiste un ritardo di pagamento prima del verificarsi dell’evento che “legittima” la sospensione secondo quanto previsto dal “documento tecnico”, la banca può escludere il mutuo dalla sospensione stessa.

Resta inteso che la banca può derogare a tali disposizioni offrendo condizioni migliorative in favore del cliente.

5) Cosa si intende per “giorni consecutivi” di ritardo? Ad esempio pagamenti parziali, intervenuti nel corso dei 180 giorni, senza saldare l’intera prima rata in arretrato (o una qualsiasi rata scaduta, se le parti decidono di imputare il pagamento a tale rata intermedia), valgono ad ammettere il mutuo alla sospensione? E l’integrale pagamento di una rata intermedia, lasciando scadute e impagate 6 rate, di cui la prima con ritardo maggiore a 180 giorni?

Il documento tecnico prevede l’esclusione dall’ambito di applicazione dell’iniziativa dei mutui con un ritardo di pagamento superiore a 180 giorni “consecutivi”. Qualora nel corso dei 180 giorni sia intervenuto l’integrale pagamento di almeno una rata intermedia, il mutuo deve essere considerato idoneo alla sospensione. Se tuttavia nel corso dei 180 giorni viene pagata solo “parzialmente” la rata, il mutuo può essere escluso dall’ambito di applicazione dell’iniziativa.

6) La bozza di informativa a fini privacy attualmente prevista nel modulo di richiesta può essere considerata una mera traccia che ciascuna Banca è libera di adattare al proprio interno avuto riguardo alle proprie esigenze organizzative, fermo restando l’ovvio rispetto della normativa e dello spirito dell’accordo?

Il modulo di richiesta deve considerarsi un facsimile per cui ciascuna banca potrà adeguarlo se necessario e comunque nel rispetto della normativa e dello spirito dell’accordo.

7. Quali sono le modalità di adesione delle banche per conto delle Società Veicolo per le operazioni di cartolarizzazioni? In relazione ai mutui cartolarizzati, le banche che aderiscono in nome di una Società Veicolo dovranno anticipare la differenza tra la quota sospesa di rata e quella pagata dal mutuatario a quest'ultimo? Nel caso debbano anticipare tale quota, dovranno creare un conto accessorio che rileva il credito verso la Società Veicolo?

Le banche possono aderire per conto delle Società Veicolo specificandolo nella sezione "Altro" delle condizioni migliorative nel modulo di adesione.

Le banche sono libere di adottare qualsiasi misura volta a garantire il mantenimento dei flussi di cassa e dello standing creditizio (e quindi del rating) delle operazioni di cartolarizzazione.

8) Nel caso di sospensione di sola quota capitale, ove il cliente non paghi più gli interessi durante la sospensione come ci si deve comportare? E' possibile considerare il cliente "moroso" facendo decadere il beneficio della sospensione previsto dal Piano famiglie?

Nel paragrafo 2 del documento tecnico è previsto che:

- (i) qualora sia stata esercitata la sospensione della sola quota capitale, in caso di inadempimento del pagamento della quota interessi, nel periodo di sospensione si applicano gli interessi di mora (cfr. par. 2, terzultimo bullet);
- (ii) durante il periodo di sospensione restano ferme e valide le clausole di risoluzione previste dal contratto di mutuo (cfr. par. 2, ultimo bullet).

Pertanto nel caso di sospensione della sola quota capitale, l'inadempimento del pagamento della quota interessi può determinare la classificazione del cliente in stato di insolvenza e determinare la cessazione della sospensione.

9) Il documento tecnico prevede che la sospensione del pagamento delle rate dei mutui non si applica ai mutui a tasso variabile, rata fissa, durata variabile, salvo consentire nel modulo di adesione, la possibilità di estendere l'applicazione dell'accordo anche ad ulteriori tipologie di finanziamento. Quindi, gli stessi mutui a tasso variabile, rata fissa, durata variabile, possono beneficiare della sospensione? Possono essere inoltre ricompresi i mutui a tasso variabile con cap?

L'accordo siglato con le associazioni dei consumatori prevede che l'iniziativa di sospensione delle rate dei mutui non si applichi ai mutui a tasso variabile, rata fissa, durata variabile per evitare casi di eccessivo allungamento della durata del piano di ammortamento. Resta inteso che le banche possono comprendere nell'ambito di applicazione dell'iniziativa anche questa tipologia di finanziamenti dichiarandolo nel modulo di adesione.

Rientrano comunque nell'ambito di applicazione i mutui a tasso variabile con cap.

10) Indipendentemente dalla scelta della banca, può essere lasciata facoltà al cliente di decidere se sospendere la sola quota capitale o se sospendere sia la quota capitale e interesse durante il periodo di sospensione? Esiste quindi discrezionalità di scelta, se avallata dalla banca, da parte del cliente?

Laddove la banca – nell'aderire ad entrambe le opzioni per la sospensione (intera rata o solo quota capitale) - non abbia specificato che la scelta di applicare l'una o l'altra opzione è rimessa alla banca medesima, spetta al cliente scegliere tra le due opzioni offerte dalla banca.

11) In relazione agli eventi che possono generare la richiesta di moratoria, si può lasciare a discrezione della banca la possibilità di ampliare la lista di tali eventi: oltre quelli previsti nel documento tecnico, quale altro evento potrebbe essere ricompreso?

Le banche possono ampliare il *range* degli eventi e delle fattispecie che possono essere oggetto di sospensione dei mutui a beneficio del cliente, indicandoli esplicitamente nel modulo di adesione e specificando se l'applicazione delle condizioni migliorative sia soggetta alla valutazione discrezionale caso per caso della banca..

12) Qualora il mutuo presenti delle rate impagate, è possibile applicare la sospensione integrale (quota capitale e quota interessi) alle rate scadute, che verrebbero quindi accodate, e la sospensione della sola quota capitale alle rate a scadere? Se la banca può riservarsi la scelta sull'adesione all'una o all'altra modalità di sospensione, può parimenti accordarla al singolo cliente in forma mista?

La banca può adottare anche questa formula. In tal caso esplicita nel modulo di adesione tale modalità di applicazione.

13) Il limite dell'importo di 150.000 euro dei mutui idonei all'iniziativa di sospensione si riferisce all'erogato originario?

Il limite dell'importo di 150.000 euro dei mutui idonei all'iniziativa di sospensione si riferisce all'importo originario del mutuo. Resta inteso che la banca può ampliare tale importo a beneficio del cliente.

14) Possono essere applicate commissioni o oneri notarili al cliente per le operazioni di sospensione?

Al cliente non possono essere addebitate commissioni o oneri di alcun genere (salvo gli interessi contrattuali e gli interessi di mora secondo le modalità previste nel documento tecnico) per le operazioni di sospensioni dei mutui.

15) E' possibile estendere l'applicazione delle operazioni di sospensione nell'ottica di ricomprendere, tutti i tipi di mutui ipotecari ed anche chirografari, senza prevedere condizioni che danno diritto all'attivazione della sospensione?

Le banche sono libere di ampliare il *range* delle forme tecniche di finanziamento che possono rientrare nell'ambito di applicazione dell'iniziativa. In tal caso, e solo per le forme tecniche non specificamente previste nel documento tecnico, le banche possono valutare l'avvio delle sospensioni. Ai fini di garantire maggiore trasparenza per il cliente, la banca esplicita nel modulo di adesione tali aspetti tecnici, specificando se l'applicazione delle condizioni migliorative sia soggetta alla valutazione discrezionale caso per caso della banca .

16) Si chiede conferma che vi sia la possibilità di rifiutare la concessione della sospensione nel rispetto della regola della “sana e prudente gestione bancaria”?

La banca aderente all’iniziativa, non può rifiutare la sospensione delle rate dei mutui qualora il finanziamento e gli eventi rispondano ai requisiti previsti dal documento tecnico.

17) è previsto un termine per l’adesione da parte delle Banche all’iniziativa di sospensione del pagamento delle rate dei mutui nell’ambito del Piano Famiglie?

Non esiste un termine per l’adesione all’iniziativa. Tuttavia le banche sono invitate a aderire tempestivamente nell’ottica di favorire la clientela in difficoltà.

18) E’ possibile prevedere condizioni migliorative formalizzandole in un momento successivo all’adesione?

Sì, è possibile applicare condizioni migliorative in un momento successivo all’adesione da parte della banca rettificando lo stesso modulo di adesione.

19) Per quanto riguarda i criteri per l’accoglimento delle richieste non viene mai fatto riferimento alla valutazione del merito creditizio: ciò significa che se sono rispettati i soli criteri descritti nel documento tecnico l’accoglimento della richiesta di sospensione è un atto dovuto?

La banca aderente all’iniziativa, su richiesta del mutuatario, una volta valutato il rispetto dei requisiti previsti dal documento tecnico è obbligata ad effettuare la sospensione, a prescindere dal merito creditizio del cliente.

20) Nel caso di proposta di interventi migliorativi può essere prevista l’indicazione di eventuali condizioni aggiuntive, come ad esempio la valutazione del merito creditizio, ovviamente limitatamente alle sole componenti migliorative?

Sì, solo in riferimento alle condizioni migliorative previa specifica nel modulo di adesione della banca.

21) E’ possibile integrare i contenuti della domanda di sospensione (Allegato B del documento tecnico) con informazioni significative ai fini della verifica dei requisiti previsti, ad esempio la presenza di polizze assicurative CPI che potrebbero rendere non necessaria la sospensione (qualora la polizza assicurativa sia stata stipulata con un’altra banca)? Al riguardo, è possibile integrare il modulo standard ABI per non correre il rischio che tale precisazione inserita dalle singole banche possa essere interpretata come limitativa dalle Associazione dei Consumatori?

Il modello allegato alla circolare ABI deve intendersi come facsimile e quindi può essere integrabile nell’ottica di acquisire dal cliente le sole informazioni necessarie per verificare il rispetto dei requisiti stabiliti dal documento tecnico.

Resta inteso che come previsto nel documento tecnico, ultimo *bullet* del paragrafo 1, possono essere esclusi dalla misura di sospensione i mutui per i quali sia stata stipulata un’assicurazione a copertura del rischio che si verifichino gli eventi di cui al paragrafo 4 purché tale assicurazione copra almeno gli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso.