

Moratoria in attesa di istruzioni

► Il 2015 porta con sé, per le famiglie, nuove possibilità di sospendere il pagamento dei mutui in caso di difficoltà. La Legge di stabilità votata a fine dicembre, grazie a un emendamento inserito all'ultimo minuto dal Movimento 5 Stelle e recepito dall'esecutivo, dice che si potranno sospendere mutui e finanziamenti per il triennio 2015-2017. Ma il funzionamento pratico di questa norma è ancora tutto da scrivere. I dettagli dell'intesa andranno concordati, entro fine marzo, dai ministeri dell'Economia, dello Sviluppo economico, Abi e associazioni delle imprese e dei consumatori. E al momento non c'è stato ancora alcun incontro.

L'unico punto certo, stando all'interpretazione letterale del testo, è che la sospensione riguarderà solo la parte di quota capitale delle rate, non quella interessi. Dunque una formulazione diversa rispetto al Piano famiglia esaurito nel 2013 (che aveva concesso a oltre 98mila clienti la sospensione dei mutui), che derivava da un accordo fra Abi e associazioni dei consumatori. Il Piano permetteva di scegliere se sospendere la quota capitale, e dunque continuare a pagare gli interessi, oppure sospendere per intero la rata, con il calcolo degli interessi che proseguiva e che venivano addebitati successivamente. In questo caso, invece, sembra essere possibile solo la prima soluzione. E ci sono altri aspetti da chiarire, a partire dalla tempistica. Il testo della legge, infatti, dice genericamente «per gli anni dal 2015 al 2017»; però occorre definire se questo triennio sia la finestra temporale entro cui inoltrare la ri-

Il Fondo di solidarietà del 2013 ha istituito oltre 21mila pratiche, per un controvalore di debito residuo sospeso pari a 2 miliardi di euro

chiesta o se, in ogni caso, il periodo di "stand by" non possa superare il 31 dicembre 2017. In attesa dei dettagli, per tutto il 2015 è ancora attivo un altro strumento, il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa finanziato dal Governo e gestito dalla Consap. Secondo dati aggiornati all'8 gennaio, da quando è stato istituito (27 aprile 2013) sono state attivate 21.606 pratiche, per un controvalore di debito residuo sospeso pari a 2 miliardi di euro. Nel 93,2% dei casi la sospensione è motivata dalla perdita del posto di lavoro. Al fondo, infatti, possono accedere i titolari di mutui prima casa solo in alcune circostanze: oltre alla disoccupazione, il decesso o l'insorgenza di un handicap, mentre l'indicatore Isee del titolare non deve superare i 30mila euro. In questo caso, la sospensione riguarda l'intera rata e durante il periodo di stop (massimo 18 mesi) è il Fondo a pagare gli interessi alla banca, ma solo relativamente alla percentuale rappresentata dal parametro (Irs o Euribor), mentre lo spread rimane a carico del cliente e viene spalmato sulle rate alla ripresa dei pagamenti.

La cosiddetta "payment holidays", la possibilità appunto di posticipare il pagamento di alcune rate, sta diventando comunque un'opzione disponibile nei normali mutui di mercato. Agli inizi si trattava solo di una o due rate, ma ad esempio Intesa Sanpaolo, con il mutuo Domus Variabile, arriva a concedere fino a sei mesi. «Per ora è una strada praticata solo da alcune banche, soprattutto le maggiori, e che riguarda ancora una nicchia di mercato – commenta Stefano Rossini, amministratore del mediatore creditizio Mutuisupermarket –. È una possibilità poco conosciuta dalla clientela, poco proposta allo sportello e poi, come ogni opzione aggiuntiva rispetto all'offerta di base, ha un costo che si paga con qualche decimo in più sullo spread».

Quel che è certo è che i prodotti diventano sempre più flessibili. «Ormai la tendenza degli istituti è di proporre una sorta di menù "a la carte" – continua Rossini –; si parte da un mutuo standard, cui aggiungere varie opzioni secondo le esigenze». Un esempio di questo trend è il mutuo Valore Italia "Più" di Unicredit, che dopo 24 mesi di pagamenti regolari permette di posticipare il pagamento di qualche rata (non più di tre volte durante tutto il piano di rimborso), scegliere di ridurla in via definitiva, allungando così la durata, oppure azzerare temporaneamente la quota capitale, per un massimo di 12 mensilità. Una flessibilità che costa in media lo 0,30% in più di spread, visto che questa percentuale (a seconda della durata e del tipo di tasso) è compresa fra il 3,80 e il 4,30%, mentre il mutuo di base Valore Italia presenta uno spread tra il 3,50% e il 4 per cento. – **A. Lo.**