

## La disciplina delle sospensioni legali dei finanziamenti nei recenti interventi del legislatore a livello nazionale ed a livello regionale

SOMMARIO: 1. Premessa. – 2. “Portabilità”, “rinegoziazione” ed estinzione anticipata dei mutui. – 3. Sospensione dei termini di pagamento e proroga del contratto di mutuo. – 4. Il Fondo di Solidarietà: ambito oggettivo e soggettivo. – 5. Segue. La disciplina delle garanzie dei mutui. – 6. La sospensione dei finanziamenti nel “decreto Abruzzo” e nei recenti interventi dell’Associazione bancaria italiana.

### 1. Premessa.

Negli ultimi anni si è assistito all’avvio, da parte del legislatore, di un variegato processo di riforme di cui uno dei tratti più caratterizzanti può essere individuato nella volontà di favorire una maggiore tutela dei consumatori attraverso la promozione della concorrenza <sup>1</sup>.

L’intensa produzione legislativa che ne è derivata ha interessato differenti settori economici e, in modo particolare, il comparto dei finanziamenti a medio e lungo termine, settore che tradizionalmente risulta disciplinato, nel nostro ordinamento, con prescrizioni rigide, finalizzate ad assicurare la solidità necessaria al sistema delle garanzie e, più in generale, all’intero mercato finanziario.

Ad una prima osservazione del complesso degli interventi posti in essere, tuttavia, si ricava l’impressione che tali interventi abbiano inciso sul consolidato impianto normativo in maniera non omogenea, affidando il tutto alla decretazione d’urgenza, indotta, in un primo momento, dalla

---

<sup>1</sup> Si rimanda alle risultanze dell’attività di segnalazione dell’Autorità Garante del Mercato e della Concorrenza al Parlamento e al Governo, attività consultiva, rif., AS338 del 24 maggio 2006, bollettino n. 19/2006.

circostanza del crescente andamento dei tassi di interesse – conseguente alle decisioni assunte dalla B.C.E. (Banca Centrale Europea) a partire dalla fine del 2005 – e successivamente dai pesanti riflessi negativi scaturiti dalla crisi statunitense dei prestiti *sub-prime*, che ha determinato l'attuale crisi finanziaria a livello mondiale.

L'effetto congiunto della maggiore onerosità dei finanziamenti (mutui) regolati da interessi variabili, da un lato, e del sempre più ridotto potere d'acquisto delle famiglie consumatrici, dall'altro lato, ha determinato il legislatore nazionale a varare una serie di provvedimenti i quali, a posteriori, si sono rivelati, forse, più idonei a favorire una contingente riduzione dei costi sostenuti dai debitori mutuatari, che ad inaugurare una vera e propria stagione di riforme, informata ad una più spiccata liberalizzazione della concorrenza.

Ciò nonostante, non può negarsi che i rimedi apprestati sembrano, in ogni caso, in grado di offrire una valida risposta alle varie esigenze dei soggetti mutuatari e si adattano alle differenti disponibilità finanziarie di cui questi ultimi possono disporre.

## 2. "Portabilità", "rinegoziazione" ed estinzione anticipata dei mutui.

Una prima soluzione alle situazioni di maggiore difficoltà dei consumatori è data dalla c.d. "*portabilità del mutuo*"<sup>2</sup>, consistente, in termini

---

<sup>2</sup> Art. 8 della l. 2 aprile 2007, n. 40 ove così si dispone: «1. In caso di mutuo, apertura di credito o altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 1202 del codice civile. 2. Nell'ipotesi di surrogazione ai sensi del comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata. 3. È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto. (...)». In dottrina cfr., BOSCO, *Portabilità e rinegoziazione dei mutui*, in *Giur. merito*, 2010, 1, p. 265 ss.; DOLMETTA, *Questioni sulla surrogazione per volontà del debitore ex art. 8 l. n. 40/2007*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2007, suppl. al n. 5, p. 5 ss.; SIRENA, *La Portabilità del mutuo bancario o finanziario*, in *Riv. dir. civ.*, 2008, I, p. 459 e ss.; GUERINONI, *Le nuove regole dei rapporti bancari – Ius variandi, recesso, estinzione anticipata e portabilità dei contratti di finanziamento*, Torino, 2007; GIAMPIERI, *Il decreto sulle liberalizzazioni. La portabilità del mutuo, le intenzioni del legislatore e gli effetti (forse indesiderati) della norma*,

essenziali, nella possibilità di far subentrare all'originario istituto finanziatore un nuovo soggetto mutuante che sia disponibile a offrire condizioni economiche più convenienti, con la surrogazione nelle garanzie reali che assistono il finanziamento mediante annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca stessa, ai sensi dell'art. 2843 del c.c.<sup>3</sup>

Una seconda soluzione che interessa il solo assetto contrattuale è rappresentata dalla c.d. *rinegoziazione del mutuo*, mediante scrittura privata, anche non autenticata, ai sensi dell'art. 2, comma 450, lett. b) della legge finanziaria per il 2008. Tale "rinegoziazione" intercorre tra il debitore mutuatario e la propria banca mutuante, la quale potrà essere indotta a proporre condizioni economiche migliori al fine di evitare di compromettere definitivamente il rapporto con il cliente, che potrebbe essere indotto a valutare favorevolmente la rinegoziazione proposta da altro istituto bancario (cfr., art. 8 del d.l., n. 7 del 31 gennaio 2007)<sup>4</sup>.

---

in *Nuova giur. civ. comm.*, 2007, p. 467 e ss. In generale sul tema della surrogazione, per volontà del debitore, di un nuovo creditore rispetto a quello originario vedasi, GENTILI, *Teoria e prassi nella portabilità dei contratti di finanziamento bancario*, in *Contr.*, 2007, p. 466 ss. In corso di revisione delle bozze è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie generale, n. 207 del 4 settembre 2010 il d.lgs. n. 141 del 13 agosto 2010 con cui sono state recepite le novità introdotte dalla Diretiva 2008/48/CE relativa ai contratti di credito ai consumatori. In particolare sono state apportate rilevanti modifiche al t.u.b., Titolo IV, Capo II relativo al "Credito ai consumatori". Con l'occasione, il legislatore ha recepito all'interno del t.u.b., le disposizioni in commento mediante due nuovi articoli, ovvero l'art. 120 *ter* relativo all'"Estinzione anticipata dei mutui immobiliari" e l'art. 120 *quater* relativo alla "Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità".

<sup>3</sup> Cfr., Circolare n. 9 del 2007 dell'Agenzia del Territorio reperibile sul sito [www.aziendelterritorio.it](http://www.aziendelterritorio.it).

<sup>4</sup> Art. 2, co. 450, lett. b) della l. n. 244 del dicembre 2008 ove così si dispone: «Al fine di favorire lo sviluppo e la competitività del mercato finanziario, dei beni e dei servizi, anche mediante la facilitazione della circolazione giuridica dei mutui ipotecari e degli immobili su cui gravano le relative ipoteche, ed in considerazione delle rilevanti conseguenze per le entrate finanziarie dello Stato e per l'ampliamento delle possibilità di scelta dei consumatori, al decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, sono apportate le seguenti modificazioni: b) all'articolo 8, comma 3, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: Resta salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata; (...)».

Proprio per favorire le rinegoziazioni, in occasione della emanazione di urgenti disposizioni per la salvaguardia del potere di acquisto delle famiglie – art. 3 del d.l., n. 93 del 27 maggio 2008 convertito in l. 24 luglio 2008 n. 126 (in G.U. 26 luglio 2008, n. 174) – il legislatore è nuovamente intervenuto prevedendone una forma specifica e rinviando, per le modalità attuative, ad apposita convenzione stipulata fra il Ministero dell'Economia e

Una terza soluzione, infine, è rappresentata dalla possibilità di “*estinguere anticipatamente i finanziamenti*”<sup>5</sup>; in particolare, i debitori mu-

---

delle Finanze e l'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.), naturalmente aperta all'adesione di banche e di intermediari finanziari. Di tale convenzione, stipulata il 19 giugno 2008 ed in cui testo è reperibile su sito *web* di entrambe le istituzioni, occorre mettere in evidenza i seguenti aspetti: A) possono formare oggetto di rinegoziazione “i mutui a tasso variabile finalizzati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'abitazione principale, intendendosi per abitazione principale quella in cui il proprietario o il coniuge o i parenti entro il terzo grado o gli affini entro il secondo grado dimorano abitualmente” (cfr., art. 2); B) “la differenza dell'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originario e l'importo della rata risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su un conto di finanziamenti accessorio e produce interessi, capitalizzabili annualmente, al tasso annuo più favorevole per il cliente tra quello che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, maggiorato, fermo quanto previsto dall'art. 1, comma 3, di un spread di 0,50 punti percentuali e quello contrattualmente previsto, come determinati alla data di rinegoziazione”, (cfr., art. 3, co. 2). Sul tema della rinegoziazione dei mutui vedasi, NAPPI, *Profili della disciplina del credito al consumo. La rinegoziazione dei mutui ex art. 3 l. 24 luglio 2008, n. 126*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2010, 1, p. 24 ss.; FAUSTI, *La «rinegoziazione dei mutui»*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2008, 6, p. 746 e ss.; MAIMERI, *Rinegoziazione mutui a tasso variabile*, in *Dir. banc.*, 2008, p. 37 ss.; VIOTTI, *Nuovi strumenti giuridici di modifica dei contratti di mutuo*, in *Giur. merito*, Milano, 2008, 12, p. 3084; FIORUCCI, *I mutui bancari*, Milano, 2008; MAZZINI, *Dalla portabilità alla rinegoziazione del mutui le difese contro l'aumento dei tassi variabili*, in *Guida al dir.*, 2009, 2, p. 14 ss.; AMBROSI, *Interventi urgenti del Governo finalizzati all'incremento del potere di acquisto delle famiglie in materia di abolizione dell'ICI sulla prima casa e in tema di rinegoziazione dei mutui*, in *Fam. pers. succ.*, 2008, 7, p. 664 ss.; BOSCO, *Portabilità e rinegoziazione dei mutui*, in *Giur. merito*, 2010, 1, p. 265 ss.; PRESTI, *La rinegoziazione dei mutui ipotecari. Qualificazione e disciplina*, in *Mutui ipotecari, riflessioni giuridiche e tecniche contrattuali*, Atti Convegno, Milano, 1998, p. 65 ss.

<sup>5</sup> L'art. 7 del d.l. n. 7/2007 convertito con modificazioni dalla l. n. 40/2007 così dispone: «1. È nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante. 2. Le clausole apposte in violazione del divieto di cui al comma 1 sono nulle di diritto e non comportano la nullità del contratto. 3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano ai contratti di mutuo stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto. (...)». In dottrina vedasi, FAUSTI, *Anticipata estinzione del mutuo e portabilità dell'ipoteca (articoli 7, 8 e 8-bis della legge, 2 aprile 2007, n. 40)* in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2007, suppl. al n. 5, p. 5 ss.; CERVINI, *Estinzione anticipata dei finanziamenti – Prime note alla luce del d.l. 223/2006 e del d.l. m. 7/2007*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2007, II, p. 346 ss.; PETRELLI, *Mutui bancari e cancellazione di ipoteche, novità nel decreto legge Bersani – bis*, in *Notariato*, 2007, p. 110 ss.; FIORUCCI, *I mutui*, cit., p. 2008; GIFFONE, *Estinzione anticipata dei mutui. Aspetti civili e fiscali*, in *Fisco*, 2007, p. 2814 ss.

tuatari, per i contratti di mutuo stipulati a decorrere dal 2 febbraio 2007, possono risolvere il contratto di mutuo, evitando la corresponsione dei compensi di anticipata estinzione (sotto qualsiasi forma richiesti) – qualora ricorrano i presupposti prescritti dall’art. 7 del d.l. n. 7 del 2007 convertito con modificazioni nella l. n. 40 del 2007 (c.d. decreto Bersani – *bis*) e successivamente integrato dall’art. 2, comma 450 (!) della l. 24 dicembre 2007, n. 244, d’ora innanzi, per brevità, legge finanziaria per il 2008; per i contratti di mutuo sottoscritti prima del 2 febbraio 2007, ed in essere a tale data, le penali di anticipata estinzione già contrattualmente previste sono, invece, ridotte nella misura stabilita nell’accordo stipulato fra l’Associazione Bancaria Italiana e le Associazioni dei consumatori in data 2 maggio 2007.

In verità, è da ritenere che tale ultimo rimedio possa avere una limitata operatività, se considerato dal punto di vista del cliente consumatore, poiché sarà sostanzialmente utilizzabile solo da parte di coloro che disporranno della liquidità necessaria per poter procedere all’estinzione del mutuo, oppure che abbiano la possibilità di poter accedere ulteriormente al credito, stipulando nuove forme di finanziamenti a condizioni più convenienti, eventualmente anche concludendo un nuovo contratto di mutuo idoneo a sostituire il precedente (c.d. “mutui in sostituzione”).

Ai rimedi sopra menzionati deve aggiungersi, inoltre, quanto disposto con il d.l. n. 185 del 29 novembre 2008, successivamente convertito nella l. 28 gennaio 2009 n. 2<sup>6</sup>, mediante il quale – nel dichiarato intento

---

<sup>6</sup>L’art. 2 del d.l. n. 185 del 2008 successivamente convertito nella l. n. 2 del 2009 così dispone: «1. L’importo delle rate, a carico del mutuatario, dei mutui a tasso non fisso da corrispondere nel corso del 2009 è calcolato applicando il tasso maggiore tra il 4 per cento senza *spread*, spese varie o altro tipo di maggiorazione e il tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del contratto. Tale criterio di calcolo non si applica nel caso in cui le condizioni contrattuali determinano una rata di importo inferiore. 1 – *bis*. Anche al fine di escludere a carico del mutuatario qualunque costo relativo alla surrogazione, gli atti di consenso alla surrogazione, ai sensi dell’art. 1202 del codice civile, relativi a mutui accesi per l’acquisto, la ristrutturazione o la costruzione dell’abitazione principale, contratti entro la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto da soggetti in favore dei quali è prevista la rinegoziazione obbligatoria, sono autenticati dal notaio senza applicazione di alcun onorario e con il solo rimborso delle spese. (...). 2. Il comma 1 si applica esclusivamente ai mutui garantiti da ipoteca per l’acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell’abitazione principale, ad eccezione di quelle di categoria A1, A8 e A9, sottoscritti o accollati anche a seguito di frazionamento da persone fisiche fino al 31 ottobre 2008. Il comma 1 si applica anche ai mutui rinegoziati in applicazione dell’articolo 3 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito,

di sostenere i debitori mutuatari – sono stati accollati allo Stato parte degli interessi che compongono le rate variabili dei mutui con scadenza nell'anno 2009 – per la quota eccedente la soglia del 4% – e, inoltre, si è previsto che, a partire del 1° gennaio dello stesso anno, le banche debbano offrire alla propria clientela la possibilità di stipulare contratti di mutuo indicizzati al tasso di rifinanziamento principale della Banca centrale europea (c.d. TUR B.C.E.).

Da quanto sinora brevemente esposto emerge, dunque, come il ventaglio delle possibili soluzioni che si offrono al debitore mutuatario comprende, da un lato, fattispecie alle quali consegue la cessazione del rapporto con l'originale soggetto (banca) mutuante, quali "*l'estinzione anticipata*" del mutuo e la "*portabilità*" dello stesso; dall'altro, fattispecie che comportano il permanere nel tempo degli effetti contrattuali, seppure modificati rispetto all'originario programma negoziale, quali la rinegoziazione del mutuo – "*libera*" o "*convenzionata*" che sia (ex art. 3 del d.l. n. 93 del 2008 successivamente convertito con l. 24 luglio 2008 n. 126), o la riduzione dei relativi interessi (ex art. 2 del d.l. n. 185 del 2008 convertito con l. n. 2 del 29 gennaio 2009).

Alla seconda tipologia di rimedi appartiene, inoltre, la fattispecie che maggiormente rileva ai fini del presente lavoro, ovvero l'istituto che attribuisce al debitore mutuatario la *facoltà* di poter sospendere, per un periodo di tempo determinato, i termini per il pagamento delle rate del mutuo secondo quanto previsto dall'art. 2, co. 475 e seguenti della legge finanziaria per il 2008.

---

con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, con effetto sul conto di finanziamento accessorio, ovvero, a partire dal momento in cui il conto di finanziamento accessorio ha un saldo pari a zero, sulle rate da corrispondere nel corso del 2009. 3. La differenza tra gli importi, a carico del mutuatario, delle rate determinati secondo il comma 1 e quelli derivanti dall'applicazione delle condizioni contrattuali dei mutui è assunta a carico dello Stato. (...). Maggiori chiarimenti in merito all'interpretazione di tale disposizione sono stati resi dal Ministero dell'Economia con la Circolare n. 11434 del 13 febbraio 2009 ove si precisa che la predetta disposizione si applica: a) ai mutui a tasso variabile, rata fissa e durata variabile (mentre nulla si dice dei mutui a tasso fisso); b) ai mutuatari in ritardo nei versamenti, purché non sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto di mutuo; c) del tasso del 4% solo per i prestiti che al momento della sottoscrizione prevedevano un tasso superiore a tale soglia; d) ai mutui che sono stati oggetto di rinegoziazione ovvero accollati a seguito di frazionamento; e) ai mutui che sono stati oggetto di portabilità.

A tal riguardo, vedasi i chiarimenti resi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con la Circolare n. 17852 del 20 dicembre 2008 e successive istruzioni operative del 13 febbraio 2009, n. 1143, in G.U., n. 48 del 27 febbraio 2009.

### 3. Sospensione dei termini di pagamento e proroga del contratto di mutuo.

In termini generali, si può iniziare col dire che la fattispecie della sospensione legale del pagamento delle rate del mutuo costituisce un rimedio che è stato utilizzato più volte, nel recente passato, anche se diverse sono state le cause che hanno determinato il legislatore a farvi ricorso.

Più in dettaglio, se da un alto, rispetto alla previsione di cui all'art. 2, co. 475 e seguenti della citata legge finanziaria per il 2008 la causa che ha indotto il legislatore a ricorrervi può essere individuata nella volontà di ovviare alle crescenti difficoltà per i debitori mutuatari, anche a causa dell'attuale crisi finanziaria, di poter adempiere regolarmente al pagamento delle rate del mutuo; dall'altro lato, molto più frequentemente, si è fatto ricorso al rimedio della sospensione legale del pagamento delle rate del mutuo, in occasione di eventi eccezionali, quali ad esempio le calamità naturali, che hanno interessato il nostro Paese. È, infatti, possibile ritrovare analoghi provvedimenti a partire dal terremoto del Friuli del 1976 <sup>7</sup> per arrivare sino al terremoto che ha colpito la Regione Abruzzo nell'aprile del 2009 <sup>8</sup> ed all'alluvione che ha interessato il territorio della Provincia di Messina nel novembre 2009 <sup>9</sup>.

Nel presente contributo, ci si limiterà ad evidenziare gli aspetti più salienti della disciplina in tema di sospensione dei termini di pagamento delle rate del mutuo, iniziando a considerare quanto disposto dal menzionato art. 2 della legge finanziaria per il 2008 per passare, successivamente, a formulare alcune brevi considerazioni relativamente a quanto previsto dal c.d. "decreto Abruzzo" e dalle recenti iniziative che, in materia, sono state intraprese anche dall'Associazione Bancaria Italiana.

---

<sup>7</sup> Cfr., art. 20 del d.l. 13 maggio 1976, n. 227 convertito in l. 29 maggio 1976 n. 336, in G.U. del 1 giugno 1976, n. 127. Per completezza, cfr. d.l. 26 novembre 1980, n. 776 convertito in l. 22 dicembre 1980, n. 874 (terremoto Irpinia); d.l. 27 ottobre 1997, n. 364 convertito in l. 17 dicembre 1997 n. 434 (terremoto Umbria); d.l. 4 novembre 2002, n. 245 convertito in l. 27 dicembre 2002 n. 286 (terremoto Molise).

<sup>8</sup> Cfr., art. 6, lett. n) del d.l. 28 aprile 2009 n. 39 convertito in l. 24 giugno 2009, n. 77.

<sup>9</sup> Cfr., Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27 novembre 2009, n. 3825, in G.U., n. 284 del 5 dicembre 2009.

L'art. 2, co. 476 della legge finanziaria per il 2008<sup>10</sup> prevede che per i contratti di mutuo stipulati per l'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, il debitore mutuatario abbia la *facoltà* di chiedere la sospensione del pagamento delle rate, senza che venga individuato alcun requisito ulteriore per poter esercitare tale facoltà, salvo il solo riferimento al mutuo finalizzato "*all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario*".

Tale facoltà può essere esercitata per non più di due volte, anche non consecutive, nel corso dell'esecuzione del contratto, per un periodo complessivo comunque non superiore a 18 mesi, fermo restando che la facoltà di richiedere la sospensione dei termini per il pagamento delle rate non potrà essere esercitata dal debitore mutuatario dopo che sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle relative garanzie.

L'unico effetto, quindi, che l'esercizio della facoltà di sospensione del pagamento delle rate del mutuo pare destinata a produrre per i

---

<sup>10</sup> L' art. 2, co. 475 e seguenti della l. n. 244 del 2007 così dispone:

«<sup>475.</sup> È istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009.

<sup>476.</sup> Per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario, questi può chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto. In tal caso, la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo uguale alla durata della sospensione. Al termine della sospensione, il pagamento delle rate secondo gli importi e la periodicità originariamente prevista dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

<sup>477.</sup> La sospensione prevista dal comma 476 non può essere richiesta dopo che sia iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie.

<sup>478.</sup> Nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, il Fondo istituito dal comma 475, su richiesta del mutuatario che intende avvalersi della facoltà prevista dal comma 476, presentata per il tramite dell'intermediario medesimo, provvede al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate del mutuo.

<sup>479.</sup> Per conseguire il beneficio di cui al comma 476, il mutuatario deve dimostrare, nelle forme stabilite dal regolamento di attuazione previsto dal comma 480, di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo, per le quali chiede la sospensione e degli oneri indicati al comma 478.

<sup>480.</sup> Con regolamento adottato dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, sono stabilite le norme di attuazione del Fondo di cui ai commi da 475 a 479. (...).

contraenti consiste nel beneficio concesso al debitore mutuatario di poter adempiere in un momento successivo alla propria obbligazione, a cui parallelamente corrisponde il sacrificio per il creditore mutuante, in termini di ritardo nel preventivato recupero della disponibilità dei capitali prestati e di una eventuale perdita e/o riduzione della remuneratività degli stessi. In altri termini, risulta modificato soltanto il tempo dell'adempimento della prestazione restitutoria, e non anche della controprestazione del mutuante <sup>11</sup>.

Ad una prima lettura della menzionata disposizione potrebbe, inoltre, immaginarsi che soltanto "alcune rate" che compongono l'originario piano di ammortamento – ovvero le rate con scadenza nel periodo di sospensione – subirebbero uno slittamento temporale, restando invece invariate le altre scadenze originariamente previste, nonché ogni altro impegno assunto (in particolare, per quel che riguarda le garanzie che assistono il mutuo). Tuttavia, questa conclusione, pur risultando coerente con il dettato letterale della prima parte del citato art. 2 co. 476, non sarebbe rispondente alla reale finalità perseguita dal legislatore con tale

---

<sup>11</sup> Analogo rimedio è stato proposto dall'Associazione Bancaria Italiana nei confronti delle piccole e medie imprese con l'Avviso comune per la sospensione dei debiti della PMI verso il settore creditizio dell'agosto del 2009. In questo caso, però, a differenza di quanto previsto nelle disposizioni normative in esame, sono stati meglio definiti sia i requisiti soggettivi che oggettivi la cui ricorrenza risulta essere necessaria per accedere a tali misure. Infatti, sotto il profilo soggettivo, l'iniziativa è rivolta alle PMI secondo quanto disposto dall'art. 2 del d.m. 18 aprile 2005 del Ministero dello Sviluppo Economico – ancorché appartenenti a un gruppo – siano residenti in Italia o che, se estera, abbia in Italia la propria stabile organizzazione. Tali imprese, per poter accedere alla sospensione devono: a) avere adeguate prospettive economiche e di continuità aziendale, nonostante le temporanee difficoltà economiche e b) non avere rate scadute (non pagate o pagate parzialmente) da più di 180 giorni. Inoltre, l'Avviso comune prevede che, una volta accolta la richiesta di sospensione da parte della banca mutuante, decorre la «sospensione per 12 mesi del pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti a medio e lungo termine». Relativamente alle modalità con cui effettuare la sospensione delle rate, assume rilievo il Punto 4 del predetto Avviso comune ai sensi del quale «la sospensione della quota capitale delle rate determina la traslazione del piano di ammortamento per periodo analogo. Gli interessi sul capitale sospeso sono corrisposti alle scadenze originarie». Ne deriva, pertanto, uno slittamento in avanti del piano di ammortamento originario, per il periodo pari alla sospensione accordata, senza alterare la sequenza e l'importo delle quote capitali stabilite contrattualmente. Relativamente, invece, agli interessi da corrispondere durante il periodo di sospensione, gli stessi verranno calcolati sul debito residuo in essere alla data di sospensione e senza l'abbattimento del debito residuo stesso; in definitiva è come se venisse praticato al cliente un periodo di preammortamento pari alla durata della sospensione concessa.

disposizione, – finalità consistente nell’attribuzione al debitore mutuatario di un beneficio concreto ed immediato, ritenuto così necessario e indifferibile da giustificare un intervento di tipo autoritativo, che s’inserisce a posteriori, modificandolo, su un carattere determinante del contratto di mutuo.

In tale prospettiva, il vantaggio per il debitore mutuatario risulterebbe, infatti, effimero ove si consideri che, una volta esaurito il termine massimo dei 18 mesi di durata delle sospensione “legale”, le obbligazioni connesse alle rate impagate, in quanto appunto sospese, si sovrapporrebbero a quelle relative alle rate successive producendo degli effetti potenzialmente insostenibili per il debitore mutuatario.

La *ratio* della nuova disciplina è meglio chiarita nella seconda parte della stessa norma (art. 2, co. 476), ove si precisa che: *“la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione”*. Si tratta, dunque, più propriamente, di una proroga dell’intero contratto di mutuo relativamente al profilo del piano di ammortamento del mutuatario, con le conseguenze che tutto questo comporta.

Non è chiaro, tuttavia, se per effetto della sospensione si verifichi la posticipazione di tutte le rate non ancora scadute, come pare potersi desumere dalla relazione alla proposta di legge ove viene espressamente utilizzato il termine di *slittamento*; o se, invece, le sole rate non pagate durante il periodo della sospensione debbano essere posposte all’ultima rata contemplata dal piano di ammortamento. Nonostante l’assenza di ogni specificazione sul punto da parte delle disposizioni in commento, è possibile, comunque, prospettare diverse ipotesi di soluzioni operative. Posto che per “sospensione della rata” deve intendersi la sospensione del pagamento sia della quota capitale che della quota interessi le quali, rispettivamente, compongono le rate di un mutuo ed, altresì, dato per assodato che, comunque, sulle rate del mutuo ricadenti nel periodo della sospensione continuerebbero a maturare gli interessi contrattualmente stabiliti dalle parti (c.d. interessi semplici), si potrebbe ipotizzare quanto segue:

- le rate del mutuo ricadenti nel periodo della sospensione diventano le “ultime” rate dell’originario piano di ammortamento, con l’evidente conseguenza che il differimento, sino alla fine, di rate di maggiore entità (soprattutto nell’ipotesi in cui sia stato stipulato un mutuo a tasso variabile e si verifichi un aumento dei tassi di interesse) darà luogo ad una più consistente maturazione di interessi che dovranno essere corrisposti alla banca mutuante;
- ovvero, il differimento sino alla fine del piano di ammortamento soltanto della quota capitale delle rate oggetto della sospensione legale,

mentre la relativa quota degli interessi semplici – che continueranno a maturare durante il periodo di sospensione – verrebbero “ridistribuiti” sulle restanti rate dell’originario piano di ammortamento, andandosi a sommare alle rispettive quote di interessi.

Di certo, quale che sia la soluzione tecnica utilizzabile, la conseguenza ultima sarà sempre la medesima: il debitore mutuatario che decidesse di avvalersi della facoltà di sospendere il pagamento delle rate del mutuo dovrà mettere in conto che, rispetto ai costi originariamente stimati, dovrà sopportare degli oneri economici aggiuntivi, che potranno anche essere di non poco conto <sup>12</sup>.

Al di là degli aspetti meramente tecnici, occorre riflettere sull’effettiva coerenza di simili provvedimenti legislativi rispetto ai principi generali in tema di adempimento delle obbligazioni. Infatti, come noto, il termine fissato per l’adempimento delle obbligazioni che, per principio generale, si presume a favore del debitore (*ex art. 1184 c.c.*) – quindi, nel caso di specie, del debitore mutuatario, se il mutuo è a titolo gratuito; deve intendersi, invece, stipulato nell’interesse di entrambe le parti (banca mutuante e debitore mutuatario) nel mutuo oneroso – fattispecie che più interessa ai fini del presente lavoro – (*ex art. 1816 c.c.*). La proroga del contratto *ope legis* (intesa come conseguenza della sospensione “legale” del pagamento delle rate del mutuo, *ex art. 2, co. 475 e ss.*, della legge finanziaria per il 2008) pare rappresentare, pertanto, una incrinatura del più generale principio di libera determinazione dei rapporti patrimoniali e, già in passato, era stato evidenziato come ciò fosse il segno più tangibile di un legislatore preoccupato più della portata socio-politica delle disposizioni che non della chiarezza e della linearità della disciplina <sup>13</sup>.

#### 4. Il Fondo di Solidarietà: ambito oggettivo e soggettivo.

Nel caso in cui un mutuatario decidesse di ricorrere al rimedio della sospensione del pagamento delle rate del mutuo (per un periodo massimo di 18 mesi), con l’effetto di prorogare la durata dell’originario

---

<sup>12</sup> Se si riflette sulla effettiva portata, nel lungo termine, di tale intervento si può verosimilmente immaginare che lo stesso, lungi dal creare una maggiore flessibilità del mercato dei finanziamenti, finisca per privare il settore di una regolamentazione che sia in grado di garantire al cliente consumatore chiarezza e certezza negli impegni assunti.

<sup>13</sup> Cfr. LIPARI, *Proroga*, in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano, 1988, p. 401 ss.

ammortamento dello stesso, i relativi costi – intesi come costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per la sospensione del pagamento delle rate – dovranno essere imputati allo specifico Fondo di solidarietà “per i mutui per l’acquisto della prima casa” istituito presso il Ministero dell’Economia e delle Finanze (ai sensi dell’art. 2, co. 475 della l. n. 244 del 2007) <sup>14</sup>.

Anche relativamente a tale aspetto è necessario formulare qualche breve considerazione dato che si riscontrano delle difficoltà nella corretta individuazione dell’ambito applicativo delle varie norme, sia per quanto riguarda l’individuazione dei possibili soggetti beneficiari, sia riguardo alla oggettiva riferibilità agli immobili a cui il mutuo inerisce.

Innanzitutto, per quel riguarda il profilo oggettivo, lo specifico riferimento ai soli “mutui” parrebbe circoscrivere eccessivamente l’ambito di applicazione dell’istituto, giacché ne risulterebbero escluse senza ragione altre differenti forme tecniche di finanziamento. La finalità di tale limitazione non è del tutto chiara, anche perché non risulta essere in sintonia con quanto previsto dalla recente disciplina relativa alla c.d. “portabilità dei mutui”, che oltre ai mutui abbraccia anche le aperture di credito e «*gli altri contratti di finanziamento*» (art. 8 del d.l. n. 7 del 2007 convertito con modificazioni nella l. n. 40 del 2007 <sup>15</sup>), in coerenza con la disciplina generale di riferimento costituita dagli artt. 38 e seguenti del T.u.b.

Tuttavia, la tecnica utilizzata dal legislatore in tutte le disposizioni approvate in questa materia a partire dal 2006 non ne consente una

---

<sup>14</sup> L’adozione del regolamento attuativo del Fondo di solidarietà era prevista, in origine, entro il termine di due mesi dall’entrata in vigore della legge ma tale previsione è stata eliminata dalla stesura finale. In sede di conversione del d. l. 29 novembre n. 185 (l. n. 2 del 28 gennaio 2009) è stata nuovamente prevista l’emanazione del regolamento attuativo del Fondo (art. 2, co. 5-*sexies*) che, tuttavia, non è stato ancora adottato.

<sup>15</sup> L’art. 8, co. 1, del d.l. 31 gennaio 2007 n. 7, successivamente convertito nella l. 2 aprile 2007 n. 40 così dispone: «In caso di mutuo, aperture di credito o altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l’esercizio della facoltà di cui all’art. 1202 del codice civile». Relativamente al predetto Fondo di solidarietà (c.d. Fondo Gasparrini), occorre precisare come lo stesso, in realtà, non è mai divenuto operativo. Ad oggi, risulta che la disciplina relativa a tale fondo abbia ricevuto il parere favorevole da parte della Commissione finanza della Camera dei deputati (resoconto stenografico della seduta del 18 febbraio 2010 Camera dei deputati n. 2462, *Schema di regolamento ministeriale recante norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l’acquisto della prima casa*, Atto n. 186, reperibile sul sito *internet* [www.camera.it](http://www.camera.it), e sia in discussione presso il Senato della Repubblica.

sicura interpretazione estensiva, tale da consentire di superare il dato meramente letterale della norma. Anche nell'ambito dello stesso provvedimento innanzi richiamato (d.l. n. 7 del 2007), infatti, si fa ricorso ad una terminologia eccessivamente differenziata: il termine più generale di "finanziamento" a proposito della "portabilità"; il termine più restrittivo di "mutuo" riguardo al divieto di clausole penali di estinzione anticipata (art. 7) <sup>16</sup>.

Né ciò basta; la formulazione utilizzata dal legislatore in occasione dell'istituzione del predetto Fondo di solidarietà ha dato luogo ad un'ulteriore serie di interrogativi, se posta in relazione – come pare evidente che debba essere – alle disposizioni immediatamente successive, che disciplinano la sospensione legale dei pagamenti. In particolare, la fattispecie prevista dal co. 476 dello stesso art. 2 della legge finanziaria per il 2008, prende in considerazione i contratti di mutuo stipulati per l'acquisto di unità immobiliari da adibire ad "abitazione principale" del mutuatario, introducendo, quindi, un criterio differente da quello della "prima casa" previsto dalla fattispecie di cui al comma precedente del medesimo articolo.

In conseguenza di ciò, è stata proposta un'interpretazione della norma secondo cui la stessa delinei una sorta di regime differenziato: più ampio, per l'esercizio della facoltà di "sospendere" i pagamenti, possibile per tutti i mutui riferiti all'acquisto di unità immobiliari da destinare ad abitazione principale del mutuatario; più ristretto, per l'accesso al Fondo di solidarietà, consentito per i soli mutui destinati all'acquisto della "prima casa".

Questa soluzione, tuttavia, non sembra convincere in pieno ove si consideri la disciplina introdotta dal legislatore nella sua interezza. Infatti, il successivo co. 478 del più volte citato art. 2 induce ad una lettura congiunta delle due norme sopra menzionate (co. 475, 476), ponendole in stretta correlazione tra di loro, tale per cui il Fondo (*ex* co. 475) provvede al pagamento dei costi e degli oneri necessari proprio per l'attua-

---

<sup>16</sup> L'art. 7, co. 1, del d.l. 31 gennaio 2007 n. 7, successivamente convertito nella l. 2 aprile 2007 n. 40 così dispone: «È nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuatario».

zione della sospensione del pagamento delle rate, senza operare alcuna distinzione tra le varie ipotesi di destinazione dell'immobile acquistato (*ex comma 476*)<sup>17</sup>.

Inoltre, pur in assenza anche in questo caso di esplicite indicazioni normative, è da ritenersi che le rate oggetto di una eventuale sospensione "legale" debbano riguardare anche i mutui ipotecari, eventualmente conclusi in applicazione della disciplina speciale sul credito fondiario e di cui agli artt. 38 e seguenti del T.u.b.<sup>18</sup>; di certo, non agevola la corretta comprensione il generico riferimento alle garanzie di cui all'art. 2, co. 476 e 477 della legge finanziaria per il 2008 ma, attesa la finalità ultima di favorire l'acquisto di unità immobiliari, non pare possano esserci dubbi in proposito, pur non potendosi escludere anche l'esistenza di ulteriori garanzie integrative di tipo reale o personale.

Per quel che riguarda, invece, il profilo soggettivo, l'unico soggetto legittimato ad esercitare la facoltà di poter sospendere il pagamento delle rate del contratto di mutuo potrà essere il debitore mutuatario, il quale sia in grado di dimostrare di non essere nelle condizioni di provvedere al pagamento delle rate del mutuo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, co. 479 della legge finanziaria per il 2008 e, per naturale estensione, l'eventuale acollatario del mutuo stesso. Infatti, l'immobile acquistato deve essere adibito ad abitazione principale del medesimo, non essendo contemplate altre categorie di possibili interessati.

---

<sup>17</sup> Occorre evidenziare come, anche nei provvedimenti successivi, sono stati utilizzati indifferentemente i riferimenti alla "prima casa" (rubrica dell'art. 3 del d.l. n. 93 del 2008 successivamente convertito nella l. n. 126 del 2008) e "all'abitazione principale" (co. 1 del citato art. 3 d.l. n. 93 del 2008; art. 2 del d.l. n. 185 del 2008 convertito con modificazioni dalla l. n. 2 del 2009; Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 17852 del 29 dicembre 2009). In dottrina vedasi, CERVINI, *Proroga ex lege e natura dei contratti bancari di mutuo. Effetti della c.d. «sospensione del pagamento delle rate» (l. 24.12.2007, n. 244) e della rinegoziazione dei mutui (l. 27.5.2008, n. 93)*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, II, p. 351 ss.

<sup>18</sup> Peraltro, anche per quanto concerne il settore del credito fondiario, la possibilità che le parti potessero accordarsi per rivedere i termini della durata dell'ammortamento era già implicitamente prevista. Infatti, in occasione delle integrazioni dell'art. 38 t.u.b., disposte con il d.lgs. recante la disciplina a tutela dei diritti degli acquirenti degli immobili da costruire (art. 7 del d.lgs., 20 giugno 2006 n. 122) venne previsto il diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e al relativo frazionamento dell'ipoteca iscritta a garanzia, presupponendo la stessa durata originariamente fissata e fatta salva, però, la possibilità di un diverso accordo, che il responsabile dell'ufficio del territorio è tenuto ad annotare a margine dell'iscrizione ipotecaria secondo quanto previsto dall'art. 39, co. 6 – *quater* del t.u.b.

La richiesta di accesso al Fondo di solidarietà dovrà essere presentata per il tramite dell'intermediario mutuante ma non risulta chiaro se l'accertamento circa la ricorrenza dei prescritti requisiti – l'individuazione dei quali è demandata al regolamento di attuazione la cui definizione è rimessa al Ministero dell'Economia e delle Finanze d'intesa con il Ministero della Solidarietà sociale <sup>19</sup> – sia di competenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze (soluzione che risulterebbe la più coerente) o se invece spetta all'intermediario stesso che istruisce la relativa pratica.

Il riferimento esplicito all'abitazione principale o, comunque, alla residenza, porta ad escludere che possano accedere al beneficio della sospensione del pagamento delle rate soggetti diversi dalle persone fisiche, in analogia con quanto già previsto in tema di divieto dei compensi di anticipata estinzione dei mutui previsti dal c.d. decreto Bersani (art. 7, d.l. n. 7 del 2007).

Pare di poter affermare, altresì, che il soggetto interessato possa avvantaggiarsi della sospensione a prescindere dello scopo del mutuo originario e conseguentemente dalla dichiarazione resa al momento della stipula dell'atto. Ciò risulta evidente per i prestiti in corso di ammortamento dato che, altrimenti, risulterebbero esclusi dall'applicazione immediata delle disposizioni in commento, con l'effetto ultimo di realizzare un sostanziale svuotamento della portata della disciplina che, oltre tutto, non si giustificerebbe sulla base degli ordinari canoni ermeneutici, informati alla omogeneità di trattamento di fattispecie identiche tra di loro.

Inoltre, affinché sia assicurata l'effettività della sospensione, non potrà esigersi necessariamente che lo scopo del mutuo risulti in occasione di stipulazioni, poiché in tutte le ipotesi di finanziamenti finalizzati alla realizzazione di complessi abitativi, è immaginabile che il soggetto mutuatario – ovvero l'impresa costruttrice dell'immobile – non si troverà nella condizione di poter dichiarare la destinazione che gli acquirenti delle singole unità riserveranno agli immobili compravenduti, con contestuale accollo da parte loro delle quote del mutuo originariamente stipulato <sup>20</sup>.

Risulta evidente, pertanto, come sia opportuno separare il momento genetico del contratto di mutuo da quello successivo dell'eventuale esercizio della facoltà di sospensione dei termini per il pagamento delle rate; soltanto a quest'ultimo momento, infatti, si dovrà avere riguardo per verificare la ricorrenza o meno dei requisiti necessari per poter esercitare la predetta facoltà.

---

<sup>19</sup> Tale regolamento ad oggi non risulta essere stato ancora emanato.

<sup>20</sup> Cfr., CERVINI, *Proroga*, cit., p. 356.

## 5. Segue. La disciplina delle garanzie dei mutui.

Una volta che la richiesta di sospensione del pagamento delle rate sia stata accolta, l'effetto sospensivo si estenderà anche alle garanzie personali e/o reali che eventualmente assistono il contratto mutuo. Occorre, tuttavia, distinguere; infatti, nel caso in cui fossero state prestate delle garanzie personali, poiché la disciplina in esame ha rimesso alla discrezionalità del debitore mutuatario il differimento della scadenza dell'obbligazione garantita, non occorrerà la prestazione del consenso del fideiussore, altrimenti necessario ai sensi dell'art. 1957 c.c.

Considerazioni analoghe possono essere formulate anche nell'ipotesi in cui sia stata prestata da parte di un soggetto terzo una garanzia ipotecaria. In questa ipotesi – peraltro remota, dato che è verosimile supporre che la garanzia ipotecaria sia prestata dallo stesso debitore mutuatario – la proroga della durata dell'obbligazione non necessiterebbe, comunque, dell'assenso del terzo datore di ipoteca, dato che l'ipoteca è destinata ad estinguersi con l'estinzione dell'obbligazione, salvo che non sia stato pattuito un diverso termine o una condizione risolutiva secondo quanto previsto dall'art. 2878, nn. 3 e 6 c.c.

## 6. La sospensione dei finanziamenti nel “decreto Abruzzo” e negli interventi dell'Associazione Bancaria Italiana.

Come già detto, provvedimenti legislativi aventi come obiettivo la sospensione dei finanziamenti sono stati più volte adottati dal legislatore in occasione di eventi calamitosi. Ciò si è verificato anche in occasione del sisma che ha colpito la Regione Abruzzo nell'aprile del 2009. Infatti, con l'articolo 4 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3754 del 9 aprile 2009 è stata disposta la sospensione fino alla data del 31 maggio 2009 delle rate dei mutui in scadenza entro il predetto termine. Il successivo, art. 5, co. 3, del d.l. 28 aprile 2009 n. 39 (c.d. “decreto Abruzzo”) – convertito con modificazioni dalla l. 24 giugno 2009, n. 77 – ha stabilito la sospensione “(...) *dei termini per gli adempimenti contrattuali dal 6 aprile 2009 al 31 luglio 2009*”, prevedendo la ripresa del loro decorso a partire dalla fine del periodo di sospensione.

In realtà, il riferimento esplicito alla fattispecie della sospensione del pagamento delle rate dei mutui è rinvenibile all'art. 6, lett. n) del citato Decreto Abruzzo ove, tuttavia, nessun termine risulta esplicitamente fissato. È, pertanto, al generico riferimento ai “*termini per gli adempimenti contrattuali*” di cui al precedente art. 5, co. 3, che ci si deve riferire per

ricavare l'applicabilità della sospensione legale ad ogni adempimento in parola, ivi compreso quello riferito al pagamento delle rate dei mutui e dei finanziamenti.

A sua volta, la successiva Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri, n. 3799 del 6 agosto 2009, all'art. 2, co. 2, ha provveduto a prorogare ulteriormente il termine di durata della sospensione legale per gli adempimenti contrattuali di cui al precedente art. 5, co. 3, sino alla data del 31 dicembre 2009.

Nel frattempo, anche l'Associazione bancaria italiana è intervenuta sul tema, prima con il comunicato della Commissione regionale del 14 aprile del 2009 con il quale si invitavano le banche operanti nei territori interessati dal sisma a sospendere sino alla data del 31 dicembre 2009 i pagamenti rateali dei mutui e degli altri finanziamenti bancari, ivi compresi i finanziamenti rientranti nella categoria del credito al consumo; e, successivamente, con le ulteriori misure approvate dal Comitato esecutivo dell'A.B.I. (in data 30 dicembre 2009), con le quali è stata disposta la proroga fino al 30 giugno 2010 della sospensione del pagamento dei mutui e dei finanziamenti in essere al 6 aprile 2009 per la popolazione residente nei comuni colpiti dal sisma.

Ci troviamo, pertanto, dinanzi ad una sorta di doppio binario dato che, accanto alla sospensione "legale" degli adempimenti contrattuali (tra i quali il pagamento delle rate del mutuo) il cui termine ultimo, salvo nuovi interventi del Governo, è oramai spirato, abbiamo, oggi, una sospensione "convenzionale" del pagamento delle rate dei mutui e dei finanziamenti in genere che, è ipotizzabile, difficilmente sarà disattesa dalle banche del territorio <sup>21</sup>.

Rispetto a queste ulteriori fattispecie, dato anche l'assoluto silenzio delle disposizioni adottate circa le problematiche connesse all'operatività della sospensione, legale o convenzionale che sia, è da ritenere siano replicabili le considerazioni in precedenza svolte, sia con riguardo agli effetti che la sospensione del pagamento delle rate ha relativamente alla proroga della durata del contratto di mutuo e del relativo piano di ammortamento; sia per quanto concerne la relativa gestione degli interessi semplici che matureranno durante il periodo della sospensione.

---

<sup>21</sup> La questione dell'adesione delle banche territoriali all'accordo dell'A.B.I., è stato, peraltro, oggetto di due interpellanze parlamentari a firma degli On.li Lannutti e Miscitelli, presentate, rispettivamente, in data 21 luglio 2009 e 16 settembre 2009.

A tal proposito pare opportuno, prima di concludere, fare un cenno all'ultimo intervento avutosi in tema di sospensione del pagamento dei mutui, ovvero all'Accordo stipulato in data 18 dicembre 2009 tra l'Associazione bancaria italiana e le Associazioni dei consumatori, meglio conosciuto come il c.d. "Piano famiglie"<sup>22</sup>. Anche in questo caso siamo innanzi ad una fattispecie di "sospensione convenzionale" – rispetto alla quale, oltre tutto, le banche sono libere o meno di aderire – ma che merita di essere segnalata, ai fini del presente lavoro, poiché costituisce l'unico atto che, in maniera esplicita, tratta il tema della gestione del rimborso delle rate del mutuo oggetto della sospensione.

Più in dettaglio, il testo dell'accordo prevede che durante il periodo della sospensione (peraltro, di durata massima di 12 mesi e non frazionabile, a differenza di quanto previsto dall'art. 2, co. 475 e ss., della legge finanziaria per il 2008) continuano a maturare gli interessi contrattualmente pattuiti dalle parti, che potranno essere rimborsati dal debitore mutuatario secondo una delle seguenti modalità alternative:

- sospensione della sola quota capitale. La corrispondente quota interessi viene rimborsata secondo le scadenze originarie;
- sospensione del piano di ammortamento sia per quota capitale che per quota interessi e applicazione del tasso contrattuale al debito residuo. In tal caso, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione vengono rimborsati (senza applicazione di ulteriori interessi), a partire dal pagamento della prima rata successiva alla ripresa del piano di ammortamento, con pagamenti periodici (aggiuntivi rispetto alle rate in scadenza e con pari periodicità), per una durata che sarà definita dalla banca mutuante sulla base degli elementi forniti dal debitore mutuatario;
- ripresa del piano di ammortamento al termine del periodo di sospensione e corrispondente allungamento del piano di rimborso per una durata pari al periodo di sospensione.

SALVATORE RIZZO

---

<sup>22</sup> Sarebbe, peraltro, ipotizzabile che la possibilità di ricorrere alla sospensione del mutuo offerta dal predetto "Piano Famiglie" possa essere utilizzata anche da parte di coloro che hanno beneficiato, precedentemente, della sospensione legale di cui al citato decreto Abruzzo.