



Dott. Cinzia BRUNELLI - NOTAIO  
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47122 FORLÌ (Italy)  
Tel. (+39) 0543.31109 - Fax (+39) 0543.25661  
C.F. BRN CNZ 55C45 D704X - Partita I.V.A. 01991260405  
[cbrunelli@notariato.it](mailto:cbrunelli@notariato.it)  
<http://www.notaiobrunelli.it>

## **SOSPENSIONE NEL PAGAMENTO DELLE RATE**

(LEGGE 24/12/2007, n. 244, art. 2, commi da 476 a 480)

### **PRESUPPOSTI:**

1. - contratti di mutuo
2. - contratti di mutuo cd. "prima casa" ossia riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario;
3. - non deve essere iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie;
4. - prova del mutuatario (nelle forme stabilite dal regolamento di attuazione) di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo, per le quali chiede la sospensione, e degli oneri collegati (ex comma 478).

### **MODALITÀ PROCEDURALI:**

- a) necessità del regolamento attuativo
- a) necessità della richiesta del mutuatario, non trattandosi di un meccanismo automatico;
- b) richiesta possibile per un massimo di due volte;
- c) la sospensione non può eccedere il periodo massimo complessivo di diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto;
- d) contratto modificativo del mutuo: non indispensabile l'intervento del notaio; non necessaria l'annotazione a margine dell'ipoteca.

### **EFFETTI:**

- costi a carico del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, su richiesta del mutuatario, per i soli mutui concessi da intermediari bancari o finanziari;
- la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione;
- al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

### **FONDO DI SOLIDARIETÀ PER I MUTUI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA:**

- istituito presso il Ministero dell'economia delle finanze;
- dotazione di € 10 milioni per ciascuno degli anni 2008 e 2009.

### **REGOLAMENTO ATTUATIVO**

- competenza: Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale;
- presupposto per l'entrata in vigore dell'istituto e purtroppo non ancora adottato;
- rimedi: introduzione di clausole contrattuali che riproducano la normativa.



## **MUTUI**

### **LA SOSPENSIONE NEL PAGAMENTO DELLE RATE**

Si tratta di una novità legislativa introdotta con la legge 24/12/2007, n. 244, art. 2, commi da 476 a 480 e consiste nella possibilità riconosciuta al mutuatario di avvalersi della facoltà di sospendere il pagamento delle rate di alcune tipologie di mutui, per periodi determinati.

In altri termini, si tratta di un rimedio strutturato per evitare che anche una sola temporanea difficoltà di pagamento possa tramutarsi automaticamente in esecuzione forzata.

Il ricorso a tale rimedio è possibile soltanto in presenza dei seguenti presupposti:

- contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario;
- non deve essere iniziato il procedimento esecutivo per l'escussione delle garanzie, che preclude la possibilità di avvalersi di questo rimedio;
- il mutuatario deve dimostrare 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.

Le modalità procedurali:

- necessità della richiesta del mutuatario, non trattandosi di un meccanismo automatico;
- la sospensione del pagamento delle rate non può essere chiesta per più di due volte;
- la sospensione non può eccedere il massimo complessivo di diciotto mesi nel corso dell'esecuzione del contratto;
- la sospensione è attuata attraverso un contratto modificativo del mutuo, per il quale non sembra indispensabile l'intervento del notaio, in quanto non è prevista la necessità di un'annotazione a margine dell'ipoteca.

Gli effetti di tale scelta comportano che la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione.

Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Nel caso di mutui concessi da intermediari bancari o finanziari, il Fondo previsto 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.

L'entrata in vigore dell'istituto della sospensione del pagamento è subordinato all'emanazione di un regolamento da adottarsi dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale), purtroppo alla data odierna non ancora adottato.

Di fatto, quindi, tale rimedio è e rimane per il momento lettera morta, ma ha avuto comunque il pregio di suggerire ad alcune banche l'adozione di una clausola contrattuale che riproduca sostanzialmente la normativa qui in esame e la introduca in un rapporto contrattuale, per volontà delle parti.

-----