



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>

## MUTUI

### PROVVEDIMENTI PER CONTENERE IL DISAGIO ABITATIVO DI PARTICOLARI CATEGORIE SOCIALI.

Una ulteriore misura, che rappresenta un'assoluta novità e si inserisce nel filone degli interventi normativi di sostegno alle famiglie insolventi nel pagamento di mutui ipotecari garantiti da immobili destinati a prima casa di abitazione, è stata introdotta dal **D.L. 20/10/2008, n. 158** (pubblicato su G.U. 20/10/2008, n. 246), convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 18/12/2008, n. 199. La misura prevista dall'art. 1-quater del D.L. n. 158/2008 è finalizzata a favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche, attraverso una procedura a *step* che prevede, per una particolare categoria di immobili destinati a prima casa, l'intervento degli IACP nella fase esecutiva, al fine di evitare che l'espropriazione comporti la perdita del diritto di abitazione da parte dell'esecutato.

In altri termini, si tratta di "sostituire" il diritto di proprietà sull'abitazione oggetto di procedura esecutiva, con un diritto alla locazione del medesimo immobile a canone sostenibile.

#### - CONDIZIONI.

La suddetta disciplina si applica al ricorrere di tutte le seguenti condizioni:

- deve trattarsi di immobile sottoposto a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale. Si intende che la procedura deve essere in corso nel momento della decisione e non può essere una mera eventualità futura;
- deve trattarsi di un immobile di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2;
- deve trattarsi di immobile occupato a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente.

#### - RIMEDI PREVISTI - MODALITA' OPERATIVE:

1. - I suddetti immobili possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con possibilità di avvalersi delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione.
2. Gli I.A.C.P., comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale. La definizione di canone sostenibile è data dallo stesso legislatore al secondo comma della norma i commento: si tratta di canoni di importo pari al 70% del canone concordato e comunque non inferiore al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.
3. Gli I.A.C.P. continuano a pagare le rate di mutuo.
4. Il mutuatario insolvente - che nel frattempo vede modificata la sua qualifica da proprietario a conduttore dell'immobile - ha facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente alla scadenza del contratto di locazione, secondo le modalità stabilite dalle leggi regionali.