

## **Come Estinguere il Mutuo - Estinguere si può - Quali i mutui interessati - Moratoria Mutui: novità sugli aiuti Statali**

**Categoria : RUBRICA LEGALE**

**Pubblicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 16/6/2011**

“Estinguere mutuo” è la nostra guida semplice e chiara per capire se e quando è possibile “chiudere” un mutuo prima della sua scadenza. Informati su tutto quanto d’importante c’è da sapere. Moratoria Mutui: novità sugli aiuti Statali. La recente Moratoria Mutui rende disponibili dei fondi che aiutano clienti in difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo. Sono previste soluzioni che alleviano le spese fondamentali da conoscere.



### **Estinguere si può**

È fondamentale chiarire che è possibile Estinguere un mutuo. Si tratta di una novità importante introdotta dal febbraio del 2007 da decreto Bersani secondo cui tutti i mutui accesi dopo questa data possono essere estinti senza che il cliente paghi alcuna penale alla Banca.

I vantaggi sono evidenti per chi si trova improvvisamente nella condizione di versare alla banca l’intera somma rimanente o per chi vuole attuare la [surroga](#) del mutuo e spostarsi con un altro Istituto.

### **Per i mutui precedenti al 2007**

Ma è possibile estinguere il mutuo anche nel caso di prestiti accesi prima del febbraio 2007?

Certamente sì, ma con la differenza che non avendo effetto su questi il suddetto decreto Bersani i clienti devono pagare una penale. Si tratta di percentuali applicate dalle banche al capitale da restituire che potete conoscere nel particolare nel nostro approfondimento all’[estinzione anticipata mutui](#).

Poniamo l’accento, comunque, l’esistenza di benefici di sconto su queste penali di cui è possibile usufruire presentando la domanda per estinguere il mutuo totalmente o parzialmente alla propria banca.

### **Quali i mutui interessati**

La possibilità di estinguere un mutuo senza alcuna penale vale, quindi, per quelli ottenuti per

l'acquisto della prima casa a partire dal febbraio del 2007, ma anche per quei mutui utili alla ristrutturazione di abitazioni o di immobili da adibire allo svolgimento di un'attività commerciale o professionale. In questo caso parliamo, comunque, di mutui accesi dopo il febbraio 2007.

### **Riduzione della penale**

Ma, se volete comunque estinguere il mutuo anche se questo è stato acceso prima del febbraio 2007, le possibilità previste riguardano una riduzione delle penali previste grazie ad un accordo tra ABI e Banche associate. Ogni cliente dovrà recarsi in banca per compilare e presentare la richiesta specifica insieme con un atto di notorietà riguardante le caratteristiche del contratto di mutuo di cui si richiede, appunto, l'estinzione.

### **La Moratoria Statale**

Grazie alla recente Moratoria Mutui, lo Stato ha messo a disposizione dei fondi, per un ammontare di 20 milioni di euro, da impiegare a favore dei clienti di banca con problemi seri nel pagamento delle rate del mutuo. Come per altre [agevolazioni sui mutui](#), le recenti disposizioni non cancellano le rate, bensì le sospendono per un periodo massimo di 18 mesi. Inoltre, alla ripresa dei pagamenti l'[ammortamento](#) rimane invariato rispetto all'originario se al cliente rimanevano ancora almeno 8 anni di rate da versare alla banca. Ma vediamo chi può beneficiare della moratoria.

### **A chi spettano i benefici**

La recente Moratoria Mutui definita dallo Stato prevede dei parametri entro cui i clienti devono rientrare per usufruire dei benefici. Ecco specificati.

- Mutuo non superiore a 250 mila euro aperto da almeno un anno.

- Mutuo per l'acquisto della prima casa.

- I clienti devono attestare un ISE non superiore a 30mila euro annui.

- I clienti devono essere rimasti disoccupati per almeno tre mesi (sono esclusi i cassaintegrati), che hanno subito il decesso o l'invalidità permanente di un familiare che contribuiva con almeno il 30% delle entrate.

- I clienti che stanno affrontando spese di ristrutturazione per almeno 5 mila euro annui.

- Se i clienti che hanno rate a interesse variabile hanno subito un loro aumento di almeno il 20%.

### **Adesione e modalità**

Per aderire alla recente Moratoria Mutui i clienti che rientrano nei su indicati requisiti hanno tempo fino al Gennaio 2011 per presentare domanda. Ogni cliente a diverse possibilità.

1. Richiedere la sospensione delle intere rate per 12 mesi. Gli interessi maturati saranno comunque richiesti con una posticipazione.

2. Richiedere la sospensione esclusivamente della quota capitale scegliendo continuare a versare gli interessi.

Nel caso in cui il cliente decida di bloccare la rata per intero, la banca può decidere se spalmare la somma equivalente al periodo per tutto il periodo rimanente e suddividendolo sulle rate. Ma è possibile anche che l'Istituto possa stabilire di riavere la somma alla fine del mutuo stesso. Il nostro consiglio, per sapere con precisione come gli Istituti applicano le disposizioni sulla Moratoria Mutui, è di recarvi allo sportello della [vostra Banca](#).

### **La Moratoria ABI**

Altra utile indicazione che vi consigliamo di seguire è anche quella di visitare il sito dell'[Abi](#) e di prendere nota di come l'Associazione applica la Moratoria Mutui. In questo caso sono previsti tempi minori, 12 mesi anziché 18 della Statale, ma i requisiti per usufruire dei benefici sono meno selettivi. Inoltre, non essendo previsti "tempi burocratici", l'Abi potrebbe favorire l'applicazione della moratoria con più rapidità.