DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA FISCALE E PER ESIGENZE INDIFFERIBILI

Art. 41-bis

Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva

Al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi piu' gravi di crisi economica dei consumatori, ove una banca, o un intermediario finanziario di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o una societa' di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, che sia creditore ipotecario di primo grado, abbia iniziato o sia intervenuto in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, il debitore, che sia qualificato come consumatore ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, puo', quando ricorrono le condizioni di cui al comma 2, formulare richiesta di rinegoziazione del mutuo in essere ovvero richiesta di un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a un terzo finanziatore che rientri nelle citate categorie soggettive, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere. Il debito rinegoziato o il finanziamento del terzo possono essere assistiti dalla garanzia di cui al comma 4 e possono godere del beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo. Il diritto di cui al comma 1 sussiste al ricorrere delle seguenti condizioni:

a) che l'ipoteca gravi su un immobile che costituisce abitazione principale del debitore e questi abbia rimborsato, alla data della presentazione dell'istanza, almeno il 5 per cento del capitale originariamente finanziato; l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del debitore quando e' iniziata la procedura esecutiva e per l'intera durata della stessa, non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1072 del 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;

b) che la richiesta sia presentata entro il termine del 31 dicembre 2022, a condizione che al momento della presentazione sia pendente una procedura esecutiva immobiliare sul bene, il cui pignoramento sia stato notificato entro il 21 marzo 2021;

c) che il debito complessivo calcolato ai sensi dell'articolo 2855 del codice civile nell'ambito della procedura non sia superiore a euro 250.000;

d) che l'importo offerto sia pari al minor valore tra il debito per capitale e interessi, come calcolato ai sensi della lettera c), e il 75 per cento del prezzo base della successiva asta ovvero, nel caso in cui l'asta non sia ancora stata fissata, del valore del bene come

determinato dall'esperto di cui all'articolo 569 del codice di procedura civile;

e) che la restituzione dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una dilazione non inferiore a dieci anni e non superiore a trenta anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo e comunque tale che la sua durata in anni, sommata all'eta' del debitore, non superi il numero di 80. In alternativa agli accordi previsti dal comma 1, il coniuge, la parte dell'unione civile, il convivente di fatto di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, i parenti e gli affini fino al terzo grado del debitore, al ricorrere in capo a quest'ultimo delle condizioni di cui al comma 2, possono formulare richiesta di un finanziamento destinato all'estinzione del debito di cui al comma 1, avente il contenuto previsto dal comma 2. Il finanziamento puo' essere assistito dalla garanzia di cui al comma 4. Le rinegoziazioni e i finanziamenti derivanti dagli accordi di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo possono essere assistiti dalla garanzia a prima richiesta rilasciata dal Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147. Alla presente finalita' e' riservata una quota di 8 milioni di euro per l'anno 2021, nell'ambito della dotazione del Fondo medesimo, che e' corrispondentemente rifinanziato. La garanzia e' concessa nella misura del 50 per cento delle somme dovute a seguito degli accordi. Si applicano, per quanto non diversamente disposto con il presente articolo, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, del relativo decreto ministeriale di attuazione e di ogni altro atto esecutivo o attuativo. Il creditore o, nei casi di cui al comma 3, il finanziatore svolge una valutazione del merito di credito nel rispetto di quanto previsto nella disciplina di vigilanza prudenziale ad esso applicabile, all'esito della quale puo' accettare la richiesta di rinegoziazione o di finanziamento, a condizione che il suo contenuto sia conforme alle previsioni di cui al comma 2 e previa verifica con esito positivo del merito creditizio del debitore ovvero, nei casi regolati dal comma 3, del destinatario del finanziamento. L'istanza puo' essere avanzata una sola volta a pena di inammissibilita'. Al rapporto derivante dagli accordi di rinegoziazione e dai finanziamenti di cui ai commi 1 e 3 si applica l'articolo 40, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Il giudice che dirige l'esecuzione immobiliare di cui al comma 1, su istanza del debitore che ha fatto richiesta di rinegoziazione del mutuo, sentiti tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, puo' sospendere il processo fino a sei mesi. L'istanza puo' essere proposta nei termini di cui all'articolo 624-bis, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile e il giudice provvede secondo quanto previsto dai restanti periodi del predetto comma. Si applica altresi' il secondo comma dell'articolo 624-bis del codice di procedura civile. La rinegoziazione di cui al comma 1, con beneficio della garanzia di cui al comma 4, puo' altresi' essere contenuta nella proposta di accordo o di piano del consumatore di cui alla legge 27 gennaio 2012, n. 3. Il piano del consumatore e la proposta di accordo di cui alla legge 27 gennaio 2012, n. 3, possono prevedere che un soggetto finanziatore tra quelli indicati al comma 1 conceda al debitore un finanziamento, con surroga nella garanzia

ipotecaria esistente, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere. Il finanziamento e' assistito dalla garanzia prevista dal comma 4. 10. Agli oneri derivanti dal presente articolo, pari a 8 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, come rifinanziato dall'articolo 41 del decreto-legge 22 marzo 2021, n. 41

Versione in vigore dal 22 maggio 2021, tuttora in vigore · versione 18

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili
Estremi	Decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124
Capo	V — Ulteriori disposizioni per esigenze indifferibili
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 26 ottobre 2019

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 24 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/disposizioni-urgenti-in-materia-fiscale-e-per-esigenze-indifferibili/art-41-bis-mutui-ipotecari-per-l-acquisto-di-beni-immobili-destinati-a-prima

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it