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 una societa' veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, e' conferita al debitore consumatore, al ricorrere delle condizioni di cui al comma 2, la possibilita' di chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, e con il beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo. Il presente articolo si applica al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni:

a) il debitore sia qualificabile 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;

b) il creditore sia un soggetto che esercita l'attivita' bancaria ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o una societa' veicolo di cui alla legge 30 aprile 1999, n. 130;

c) il credito derivi da un mutuo con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale, concesso per l'acquisto di un immobile che rispetti i requisiti previsti dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e il debitore abbia rimborsato almeno il 10 per cento del capitale originariamente finanziato alla data della presentazione dell'istanza di rinegoziazione;

d) sia pendente un'esecuzione immobiliare sul bene oggetto di ipoteca per il credito, il cui pignoramento sia stato notificato tra la data del 1° gennaio 2010 e quella del 30 giugno 2019;

e) non vi siano altri creditori intervenuti oltre al creditore procedente o, comunque, sia depositato, prima della presentazione dell'istanza di rinegoziazione, un atto di rinuncia dagli altri creditori intervenuti;

f) l'istanza sia presentata per la prima volta nell'ambito del medesimo processo esecutivo e comunque entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021;

g) il debito complessivo calcolato ai sensi dell'articolo 2855 del codice civile nell'ambito della procedura di cui alla lettera d) e oggetto di rinegoziazione o rifinanziamento non sia superiore a euro 250.000;

h) l'importo offerto non sia inferiore al 75 per cento del prezzo base della successiva asta ovvero del valore del bene come determinato nella consulenza tecnica d'ufficio nel caso in cui non vi sia stata la fissazione dell'asta. Qualora il debito complessivo sia inferiore al 75 per cento dei predetti valori, l'importo offerto non puo' essere inferiore al debito per capitale e interessi calcolati ai sensi della lettera g), senza applicazione della percentuale del 75 per cento;

i) il rimborso dell'importo rinegoziato o finanziato avvenga con una dilazione non superiore a trenta anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo di rinegoziazione o del finanziamento e comunque tale che la sua durata in anni, sommata all'eta' del debitore, non superi tassativamente il numero di 80;

l) il debitore rimborsi integralmente le spese liquidate dal giudice, anche a titolo di rivalsa, in favore del creditore;

m) non sia pendente nei riguardi del debitore una procedura di risoluzione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della legge 27 gennaio 2012, n. 3. Se il debitore non riesce a ottenere personalmente la rinegoziazione o il rifinanziamento del mutuo, lo stesso puo' essere accordato a un suo parente o affine fino al terzo grado, ferme restando le condizioni di cui al comma 2, con le modalita' stabilite dal decreto di cui al comma 6. Se il finanziamento e' stato concesso al parente o affine fino al terzo grado, il giudice emette decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 del codice di procedura civile in suo favore. Per i successivi cinque anni, decorrenti dalla data di trasferimento dell'immobile, e' riconosciuto, in favore del debitore e della sua famiglia, il diritto legale di abitazione, annotato a margine dell'ipoteca. Entro lo stesso termine il debitore puo', previo rimborso integrale degli importi gia' corrisposti al soggetto finanziatore dal parente o affine fino al terzo grado, chiedere la retrocessione della proprieta' dell'immobile e, con il consenso del soggetto finanziatore, accollarsi il residuo mutuo con liberazione del parente o affine fino al terzo grado. Le imposte di registro, ipotecaria e catastale relative al trasferimento degli immobili ai sensi del presente comma sono applicate nella misura fissa di 200 euro agli atti di trasferimento in sede giudiziale degli immobili e all'eventuale successivo trasferimento dell'immobile residenziale al debitore. Il beneficio decade se il debitore non mantiene la residenza nell'immobile per almeno cinque anni dalla data del trasferimento in sede giudiziale. Le rinegoziazioni e i finanziamenti di cui al presente articolo possono essere assistiti dalla garanzia a prima richiesta rilasciata da un'apposita sezione speciale del Fondo di garanzia per la prima casa, di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con una dotazione di 5 milioni di euro per l'anno 2019. La garanzia della sezione speciale e'

concessa nella misura del 50 per cento dell'importo oggetto di rinegoziazione ovvero della quota capitale del nuovo finanziamento. A seguito di apposita istanza congiunta, presentata dal debitore e dal creditore, il giudice dell'esecuzione, ricorrendo le condizioni di cui al comma 2, sospende l'esecuzione per un periodo massimo di sei mesi. Il creditore procedente, se e' richiesta la rinegoziazione, entro tre mesi svolge un'istruttoria sulla capacita' reddituale del debitore. Il creditore e' sempre libero di rifiutare la propria adesione all'istanza o di rigettare, anche successivamente alla presentazione dell'istanza congiunta, la richiesta di rinegoziazione avanzata dal debitore. In ogni caso in cui sia richiesto un nuovo finanziamento a una banca diversa dal creditore ipotecario, a questa e' comunque riservata totale discrezionalita' nella concessione dello stesso. Con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita, per gli aspetti di sua competenza, la Banca d'Italia, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le ulteriori modalita' di applicazione del presente articolo, in particolare definendo:

a) il contenuto e le modalita' di presentazione dell'istanza di rinegoziazione;

b) le modalita' con cui il giudice procede all'esame dell'istanza, alla verifica del conseguimento delle finalita' di cui al presente articolo, alla liquidazione e alla verifica del pagamento delle spese procedurali, all'estinzione della procedura esecutiva e alla surroga dell'eventuale banca terza finanziatrice nell'ipoteca;

c) gli elementi ostativi alla concessione della rinegoziazione o del rifinanziamento e alla stipulazione dell'accordo;

d) le modalita' e i termini per il versamento della somma di cui al comma 1 al Fondo di garanzia per la prima casa;

e) le modalita' di segnalazione nell'archivio della Centrale dei rischi della Banca d'Italia e negli archivi dei sistemi di informazione creditizia privati. Con il medesimo decreto di cui al comma 6 sono definiti termini, condizioni e modalita' per l'accesso alle prestazioni della sezione speciale di cui al comma 4. 8. Agli oneri derivanti dal comma 4, pari a 5 milioni di euro per l'anno 2019, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2019-2021, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2019, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero

Versione in vigore dal 25 dicembre 2019, non più in vigore dal 22 maggio 2021 · versione 2

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 27 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/versione/2

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