



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Rata del mutuo non pagata: cosa si rischia?

Autore: Carlos Arija Garcia | 26/01/2018



Quando scatta il ritardo? Come si calcolano gli interessi di mora? Si può essere segnalati alla Crif? E se non pago la rata del mutuo mi tolgono la casa?

Per motivi tecnici o economici, può capitare di trovarsi con una **rata del mutuo**

non pagata. A questo punto, **cosa si rischia?** Dipende dal ritardo e dalla «perseveranza» nel non pagare. Nel senso che uno o due giorni di ritardo in un mancato pagamento isolato non ha le stesse conseguenze rispetto a non versare la rata del mutuo per tre o quattro mesi.

Eppure chi non si è trovato in difficoltà quando è rimasto a casa dal lavoro o quando ha dovuto affrontare una spesa imprevista (un dentista, un guasto importante della macchina, anche un semplice - per modo di dire - ritardo nel pagamento dello stipendio)?

È importante, dunque, sapere quando scatta formalmente il **ritardo della rata del mutuo non pagata, cosa si rischia** e se c'è un modo per sanare la situazione senza conseguenze troppo pesanti per il debitore.

Rata del mutuo non pagata: quando scatta il ritardo?

Pochi giorni di ritardo non sono, di solito, un problema. Il cosiddetto **ritardato pagamento** della rata del mutuo scatta dopo il 30° giorno dalla scadenza. In sostanza, quando si salta almeno un mese.

Rata del mutuo: quando devo pagare gli interessi di mora?

Se, addirittura si arriva con la **rata del mutuo non pagata** a **6 mesi di ritardo** (180 giorni) la banca può decidere la risoluzione del contratto. È a quel punto, infatti che il debitore viene dichiarato formalmente moroso e, quindi, si vedrà obbligato a pagare i relativi **interessi di mora** sulle mensilità mancanti. Il tasso viene stabilito in misura più alta rispetto a quello pattuito per le rate del mutuo.

Come vengono calcolati gli interessi di mora?

Per **calcolare gli interessi di mora** si utilizza una formula standard:

giorni di ritardo x rata x tasso di mora / 36500 (i giorni dell'anno

moltiplicati per 100)

La maggiorazione applicata varia normalmente tra l'1% ed il 4%, a seconda del piano di ammortamento e della tipologia delle rate: se sono costanti, crescenti o decrescenti, mensili, trimestrali o semestrali.

Il tasso di interesse sulle rate scadute è fissato attorno all'8%, a cui vanno sommate le **spese della messa in mora** (commissione di insoluto, lettera di sollecito, spese di recupero del debito).

Facciamo un **esempio**, come spesso ci capita, calcolatrice alla mano.

Ipotizziamo un ritardo nel pagamento della rata del mutuo di 20 giorni e che l'importo da versare mensilmente sia di 700 euro. Teniamoci quell'8% di tasso di mora che mediamente viene applicato in questi casi.

Il calcolo degli interessi di mora, dunque, sarebbe il seguente:

$$20 \times 700 \times 8 = 112.000 \text{ euro.}$$

$$112.000/36500 = 3,068.$$

Questo sarebbe, dunque, il tasso di mora applicato, a cui bisogna aggiungere le spese accessorie.

Cosa rischio se non pago la rata del mutuo per più di 6 mesi?

La pazienza della banca non è infinita. Così, la **rata del mutuo non pagata** per oltre 180 giorni, cioè per **più di 6 mesi** anche non consecutivi, il creditore (cioè la banca) può **risolvere il contratto con il cliente moroso**, pretendere il pagamento immediato di quanto dovuto ed esercitare di **diritto l'ipoteca sulla casa** posta a garanzia.

Rata del mutuo non pagata: che cosa si

può fare?

Quando ci si trova in difficoltà a **pagare la rata del mutuo**, bisogna, innanzitutto, capire il motivo per cui non ci risulta possibile versare la mensilità dovuta alla banca. Come accettato in apertura, questo può capitare per motivi economici o per motivi tecnici.

Rata del mutuo non pagata per motivi economici: cosa fare?

Ci possono essere diverse soluzioni per evitare di trovarsi con una **rata del mutuo non pagata** per motivi economici.

Intanto, se si ha la sensazione che si sta per affrontare una situazione di difficoltà, la prima cosa è contattare la banca e ammettere che, molto probabilmente, la prossima rata non verrà pagata. Se c'è un po' di buona volontà da entrambe le parti, si potrebbe raggiungere un accordo che non penalizzi troppo il cliente.

Dopodiché, e prima di diventare di fatto morosi, è possibile **rinegoziare il mutuo** con la banca. Possibilmente con in mano un'offerta più vantaggiosa di un altro istituto di credito, per far capire **quanto si potrebbe risparmiare altrove**. La **rinegoziazione** modifica gli **indici costitutivi del contratto**: il tasso (variabile o fisso), lo spread, la durata. Se il risultato non fosse soddisfacente, è possibile chiudere il contratto ed aprirlo in un altro istituto (è la cosiddetta **portabilità del mutuo**). La vecchia banca **è tenuta ad accettare** la decisione del cliente. Queste operazioni **non possono comportare dei costi** aggiuntivi.

Oggi, comunque, molti istituti di credito propongono, al momento dell'accensione del mutuo, delle **polizze assicurative** che garantiscono il pagamento di un certo numero di rate in caso di difficoltà. Polizze che la banca può, appunto, proporre ma **mai imporre**, come stabilito dall'**IVASS**, l'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni, in un documento firmato insieme alla **Banca d'Italia**.

Rata del mutuo non pagata per motivi tecnici

Può anche capitare che dietro una **rata del mutuo non pagata** ci sia anche un motivo tecnico, estraneo al cliente. Ad esempio, un mancato allineamento del Rid in banca.

Tuttavia, e questo è molto importante per non trovarsi inconsapevolmente morosi, **la banca non ha alcuna responsabilità** sull'inconveniente tecnico che porta alla rata del mutuo non pagata. Il cliente è il debitore, è quello che deve restituire i soldi a chi glieli ha prestati e, pertanto, è lui che deve controllare se la scadenza del pagamento è stata rispettata oppure no.

Bisogna, quindi, controllare mensilmente che tutto proceda come programmato. In caso contrario, è meglio avvisare subito l'istituto di credito dell'inconveniente affinché venga risolto al più presto.

Se non pago la rata del mutuo mi tolgono la casa?

Come abbiamo visto, di fronte alla **rata del mutuo non pagata** i guai seri cominciano dopo una morosità di 180 giorni. Ma **possono togliermi la casa se non pago il mutuo?** Purtroppo sì. Devono passare, però, **18 mesi** dall'ultima volta che la rata è stata versata. Trascorso quell'anno e mezzo, la banca può mettere la casa in vendita. Se il cliente moroso ha sottoscritto la clausola di inadempienza (non è obbligatoria), l'istituto di credito potrà vendere l'immobile anche senza passare dall'**asta giudiziaria**. Il mutuo verrà cancellato anche se la banca ha ricavato dalla vendita un importo inferiore a quello che doveva incassare. Ma, intanto, si sarà garantita un'entrata di soldi che, altrimenti, sarebbe stata a rischio.

Rata del mutuo non pagata: posso essere segnalato alla Crif?

Qui bisogna fare un po' di chiarezza. Diciamo, intanto, che la **Crif**, cioè la Centrale Rischi di Intermediazione Finanziaria, è una società privata che gestisce il **Sic** (Sistema di Informazioni Creditizie, noto anche come **Eurisc**. Si tratta, in realtà, di una banca dati contenente le informazioni provenienti dalle banche o da un qualsiasi altro ente finanziatore. Lo scopo è quello di valutare il profilo creditizio di chi ha chiesto un prestito.

L'**iscrizione al Sic** può avvenire in due casi:

- quando il cliente che ha richiesto un prestito o un mutuo ha ricevuto l' informativa ed acconsentito il trattamento dei dati personali nell'ambito del Sic;
- quando il cliente non ha acconsentito il trattamento dei dati ma è inadempiente con il pagamento delle rate del mutuo o del prestito.

Quindi, non è detto che l'iscrizione al Sic equivalga ad una situazione di **morosità**. Certo è che quest'ultima finisce sicuramente nella banca dati. Il rischio è quello di vedersi «appiccicata» l'etichetta di **cattivo pagatore** il che - soprattutto per le aziende - può comportare dei problemi seri quando si avrà bisogno di chiedere un ulteriore finanziamento.

I dati possono essere consultati esclusivamente dagli istituti di credito che aderiscono al Sic.

Quando si viene segnalati al Sic in caso di rata del mutuo non pagata?

- quando, per la prima volta, c'è un **mancato pagamento per 2 mesi** consecutivi (cioè due rate). La banca, comunque, è obbligata a informare il debitore 15 giorni prima dell'iscrizione al Sic. Se le due mensilità vengono saldate entro quelle due settimane, non avverrà l'iscrizione;
- quando ci sono **ulteriori ritardi** nei pagamenti successivi al primo: l'iscrizione avviene attraverso gli aggiornamenti mensili inviati dalla banca. In questo caso, la segnalazione al debitore arriverà nell'ambito delle normali comunicazioni periodiche alla clientela, quindi non necessariamente prima dell'iscrizione.

Quanto tempo restano i miei dati nel Sic in caso di rata del mutuo non pagata?

In caso di **rata del mutuo non pagata** per diversi mesi, i dati del cliente moroso non restano in eterno nella memoria del Sic. Vengono **cancellati** dopo un certo tempo, variabile a seconda del ritardo nel pagamento. In particolare:

- per ritardi relativi a 1 o 2 rate, dopo 12 mesi dalla comunicazione di regolarizzazione, purché in quei 12 mesi i pagamenti siano corretti;
- per ritardi relativi a 3 o più rate: 24 mesi dopo la regolarizzazione (sempre

- a condizione che non si salti più una rata);
- per finanziamenti non rimborsati o con gravi morosità: 36 mesi dopo la data di estinzione prevista o dalla data in cui la banca ha comunicato l'ultimo aggiornamento.

Rata del mutuo non pagata: posso finire nella Centrale rischi della Banca d'Italia?

A differenza della Crif, la **Centrale dei Rischi** (Cr) è gestita dalla **Banca d'Italia**. Si tratta di un sistema informativo sull'indebitamento della clientela verso le banche o verso le società finanziarie.

Gli intermediari comunicano ogni mese a Bankitalia il totale dei crediti nei confronti dei clienti, quando si tratta di crediti pari o superiori a 30mila euro oppure di crediti in sofferenza di qualsiasi importo.

I dati sono riservati, quindi chi vuole essere a conoscenza della propria situazione deve rivolgersi ad una filiale della Banca d'Italia. Per correggere, invece, eventuali errori, l'interlocutore sarà la propria banca o società finanziaria.