



NOTA INFORMATIVA: LE NOVITÀ IN MATERIA DI SOSPENSIONE DEI MUTUI SULLA PRIMA CASA INTRODOTTE PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA COVID-19

La presente nota informativa approfondisce la possibilità di usufruire di una modalità di sospensione del mutuo per la prima casa introdotta dalla recente normativa per il contrasto degli effetti economici delle misure governative volte a contenere l'attuale epidemia Covid-19 (ART. 54 D.L. 18/2020 "Cura Italia").

Tale misura, tuttavia, non costituisce l'unica agevolazione di cui il titolare di un mutuo per la prima casa potrebbe beneficiare in questo momento. Sia i singoli istituti bancari che gli enti territoriali potrebbero, infatti, prevedere delle ulteriori misure di sostegno particolarmente interessanti (vedasi ad esempio il bonus straordinario *una tantum* di 500 Euro per ogni nucleo familiare con almeno un figlio minore di 16 anni e ISEE inferiore a 30.000 Euro per il pagamento di rate del mutuo prima casa previsto dalla Regione Lombardia).

Pertanto, prima di prendere qualunque decisione, **Vi invitiamo a verificare sia con la Vostra banca che con gli enti territoriali di riferimento l'eventuale possibilità di attivazione di ulteriori misure di sostegno, alternative o cumulabili a quella oggetto della presente informativa, al fine di scegliere la più idonea rispetto al caso specifico.**

Sezione 1: COS'È IL FONDO E CHI SONO I BENEFICIARI

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa (c.d. Fondo Gasparrini) è stato istituito nel 2007 per **consentire ai titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà** espressamente previste dalla legge (cessazione del rapporto di lavoro subordinato; cessazione dei rapporti di agenzia e co.co.co.; morte o riconoscimento di handicap grave o invalidità non inferiore all'80 % del titolare del contratto; ecc.).

Il Governo ha recentemente esteso i casi in cui è possibile richiedere tale sospensione per far in modo che possano beneficiarne tutti i soggetti che si trovano in una situazione di **difficoltà economica a causa delle misure restrittive imposte per fronteggiare l'attuale emergenza da Covid-19**. Pertanto, ad oggi la richiesta di accesso ai benefici del Fondo può essere presentata anche dai seguenti soggetti (sempre a condizione che sussistano i requisiti di cui alla Sezione 3):

- (i) i **lavoratori dipendenti** che abbiano subito una delle seguenti situazioni:
 - a) sospensione del lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi;
 - b) riduzione dell'orario di lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20 % dell'orario complessivo;
- (ii) **per i soli 9 mesi decorrenti dal 17.03.2020**, i **lavoratori autonomi** e i **liberi professionisti** che autocertifichino di aver registrato, tra il 21 febbraio 2020 e la data della domanda di sospensione, un calo del proprio fatturato medio giornaliero superiore al 33% di quello relativo all'ultimo trimestre 2019 a causa delle misure restrittive adottate dall'Autorità per contenere l'emergenza coronavirus.

Sezione 2: QUALI SONO I BENEFICI

Se la richiesta di sospensione del mutuo viene accolta:

- 1) il **pagamento delle rate di mutuo verrà sospeso per il periodo di tempo richiesto**, fermo restando che tale periodo di tempo:
 - per i lavoratori autonomi e i liberi professionisti, non potrà **mai essere superiore a 18 mesi**;
 - per i lavoratori dipendenti, non potrà **mai essere superiore a**
 - a) **6 mesi** se la sospensione o riduzione d'orario è compresa tra i 30 e i 150 giorni lavorativi consecutivi;
 - b) **12 mesi** se la sospensione o riduzione d'orario è compresa tra i 151 e i 302 giorni lavorativi consecutivi;
 - c) **18 mesi** se la sospensione o riduzione d'orario è superiore ai 303 giorni lavorativi consecutivi;
- 2) **gli interessi compensativi sul debito residuo continueranno a maturare anche durante il periodo di sospensione e il 50 % di tale costo sarà rimborsato dal Fondo di solidarietà** direttamente alla banca mutuante; il restante 50



% rimarrà in capo al titolare del contratto di mutuo, ma le relative modalità di versamento non sono state disciplinate (occorrerà perciò verificare tali modalità con la banca mutuante);

- 3) la **durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate viene prorogata per un periodo eguale alla durata della sospensione** richiesta;
- 4) al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni di contratto.

La sospensione **non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria** per il beneficiario e avviene **senza richiesta di garanzie aggiuntive**.

Il Fondo di solidarietà opera **nei limiti delle risorse disponibili e fino ad esaurimento delle stesse**; le risorse attualmente stanziare dal Governo per l'anno 2020 ammontano ad Euro 400 milioni.

La sospensione del pagamento delle rate di mutuo è ammessa per **un periodo massimo di 18 mesi** nel corso dell'esecuzione del contratto di mutuo, che può essere raggiunto:

- in caso di lavoratore autonomo o libero professionista, tramite **non più di due richieste**;
- in caso di lavoratore dipendente, tramite **richieste reiterate anche per periodi non continuativi**.

Restano valide le altre casistiche, non oggetto della presente nota informativa, di temporanea difficoltà economica già precedentemente previste per l'accesso al Fondo di solidarietà.

Sezione 3: QUALI SONO I REQUISITI PER ACCEDERE AI BENEFICI

La sospensione del pagamento delle rate può essere richiesta per i mutui che hanno le seguenti caratteristiche:

- a) sono erogati nei confronti di **persone fisiche**;
- b) sono destinati all'acquisto di un'unità immobiliare, sita nel territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale (**c.d. "prima casa"**), purché l'immobile:
 - b.1) **non rientri nelle categorie catastali A/1** (Abitazioni di tipo signorile), **A/8** (Abitazioni in ville) e **A/9** (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
 - b.2) **non sia considerato**, ai sensi della normativa vigente, **abitazione di lusso**;
- c) sono di importo erogato **non superiore a 250.000 Euro**;
- d) sono in ammortamento da **almeno un anno**;
- e) rispetto ai quali il soggetto che richiede la sospensione abbia un **titolo di proprietà sull'immobile oggetto di mutuo**;
- f) in caso di mutui cointestati, vi sia il consenso alla sospensione **di tutti i mutuatari**.

Al momento di presentazione della domanda **devono sussistere tutti i requisiti sopra citati**.

Non rileva la tipologia di tasso applicato né se il mutuo è oggetto di operazioni di emissione di obbligazioni bancarie garantite oppure di cartolarizzazione o se è erogato per portabilità tramite surroga.

Data la situazione di emergenza, fino al 17 dicembre 2020 la sospensione del mutuo potrà essere richiesta **a prescindere dal proprio indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)**, che normalmente dovrebbe essere inferiore a 30.000 Euro.

La sospensione del mutuo non può essere richiesta nel caso sussista anche una sola delle seguenti ipotesi:

- a) al momento della presentazione della domanda, vi sia un **ritardo nei pagamenti superiore a novanta giorni consecutivi**;
- b) sia intervenuta la **decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto**, anche tramite notifica dell'atto di precetto, **o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato**;



- c) il richiedente fruisca di **agevolazioni pubbliche** per il mutuo di cui richiede la sospensione (ad es. la garanzia “Fondo prima casa”);
- d) sia stata stipulata **un’assicurazione a copertura del rischio** che costituisce il presupposto per richiedere la sospensione (nel caso del Covid-19, la sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno trenta giorni), purché tale assicurazione garantisca il rimborso almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso;
- e) il richiedente abbia **già fruito di altre misure di sospensione del pagamento delle rate per un periodo di 18 mesi**. A tal fine non si tiene conto delle sospensioni già concesse su mutui per i quali, all’atto della presentazione della domanda di sospensione, sia ripreso, per almeno tre mesi, il regolare pagamento delle rate di mutuo.

Sezione 4: COSA FARE PER ACCEDERE AI BENEFICI

Una volta valutata la convenienza di accedere ai benefici del Fondo di solidarietà, il normale procedimento da seguire per richiederne l’attivazione è il seguente:

- 1- verificare, eventualmente con il supporto della banca mutuante o del commercialista, di avere tutti i requisiti per accedere al beneficio, nonché **accertarsi dell’eventuale esistenza di condizioni di miglior favore proposte dal singolo istituto ad integrazione del beneficio stesso** (alcune banche, infatti, potrebbero coprire per mezzo di fondi di garanzia interni una parte degli interessi a carico del mutuatario);
- 2- in caso di lavoratore dipendente, richiedere al proprio datore di lavoro copia della documentazione che attesta la sospensione e/o la riduzione dell’orario di lavoro;
- 3- completare il modulo presente sul sito del Ministero dell’Economia e delle Finanze: http://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/interventi_finanziari/interventi_finanziari/ModuloSospensioneMutui2020.pdf, inserendo il periodo per cui si richiede la sospensione del mutuo;
- 4- consegnare tutta la documentazione alla banca, facendosi contestualmente rilasciare la relativa comunicazione di ricevuta. Le banche sono tenute ad assicurare in ogni caso adeguate modalità di ricezione delle istanze, per cui è opportuno verificare le specifiche modalità di inoltro delle domande previste da ciascun istituto (in considerazione dell’attuale situazione di emergenza, la stessa potrebbe ad es. avvenire tramite portali web dedicati);
- 5- la banca, dopo aver verificato la completezza e la regolarità formale della documentazione, avvierà il relativo procedimento, il cui esito dovrà essere comunicato al massimo entro 30 giorni dalla consegna della domanda.

Sezione 5: LA REVOCA DEI BENEFICI

Nel caso in cui risulti che la sospensione del mutuo è stata determinata da dichiarazioni mendaci o false attestazioni (anche documentali), l’agevolazione viene revocata e nei confronti del beneficiario viene avviato un procedimento giudiziale, che può avere anche natura penale.

Tale revoca comporta per il beneficiario l’obbligo di rimborsare, entro i termini fissati, le rate e gli interessi previsti dal contratto di mutuo e non corrisposti, rivalutati secondo gli indici ISTAT di inflazione e ulteriormente maggiorati degli interessi legali.

Sezione 6: QUANDO CONVIENE RICHIEDERE LA SOSPENSIONE DEL MUTUO

Ciascuno deve valutare, in autonomia e tenendo in opportuna considerazione lo specifico contratto di mutuo sottoscritto e la propria situazione lavorativa ed economico/finanziaria, se ha o meno interesse e convenienza nel richiedere la sospensione del mutuo.

In un periodo complicato come quello attuale, si tratta certamente di una opportunità da prendere in considerazione. Non va, però, dimenticato che la sospensione riguarda solo la c.d. “quota capitale”, mentre gli interessi continuano a maturare e a dover essere pagati (quantomeno nella quota del 50%). Per questo motivo, il beneficio che si può ottenere dalla sospensione del mutuo sarà tanto maggiore quanto più alta è la quota capitale di ciascuna rata (tipicamente si tratta di mutui che sono vicini all’estinzione).



Inoltre, l'eventuale accesso al Fondo di solidarietà potrebbe in futuro comportare l'insorgere di alcuni vincoli e/o limitazioni rispetto al contratto di mutuo in essere (es. limitazione alla facoltà di surroga del mutuo o venir meno della copertura assicurativa per il periodo di proroga della durata del mutuo a seguito della sospensione). Raccomandiamo quindi di **verificare insieme al proprio istituto bancario tutte le eventuali conseguenze derivanti dall'ammissione ai benefici del Fondo di solidarietà e di valutarne attentamente il relativo impatto.**

Sezione 7: PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 25 marzo 2020 recante disposizioni di attuazione del "Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'articolo 54 del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18".

Articolo 54 D.L. 17 marzo 2020 n. 18 recante "Misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per le famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19".

Articolo 26 D.L. 2 marzo 2020 n. 9 recante "Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19".

Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 21 giugno 2010 n. 132 "Regolamento recante norme di attuazione del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, ai sensi dell'articolo 2, comma 475, della legge 24 dicembre 2007, n. 244".

Articolo 2 comma da 475 a 480 L. 24 dicembre 2007 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)".

Sezione 8: HELP DESK

Per eventuali chiarimenti e/o per richiedere l'invio della documentazione attestante la sospensione e/o la riduzione dell'orario di lavoro, si prega di contattare la propria referente di filiale.