

SOSPENSIONE MUTUI ACQUISTO PRIMA CASA

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze parecchi anni fa (Legge n. 244 del 24/12/2007) e prevede la possibilità, per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare.

Quali sono i soggetti che possono beneficiare della sospensione?

Sono i cittadini che, alla data di presentazione della domanda di sospensione, sono titolari di un mutuo contratto per l'acquisto di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, sita nel territorio nazionale.

Quali sono i requisiti richiesti ?

Alla data di presentazione della domanda di sospensione, i richiedenti devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- a)** titolo di proprietà sull'immobile destinato ad abitazione principale, oggetto del contratto di mutuo;
- b)** l'immobile di cui al punto a) non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, né deve avere le caratteristiche di lusso;
- c)** titolarità di un mutuo di importo erogato non superiore a 250 mila euro, in ammortamento da almeno un anno.

In deroga alle ordinarie regole di funzionamento del fondo, non è richiesto l'indicatore ISEE.

L'ammissione alla sospensione è subordinata esclusivamente al verificarsi di almeno uno dei seguenti eventi riferiti al richiedente, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di mutuo e verificatisi nei tre anni antecedenti alla richiesta di ammissione al beneficio:

- 1)** Cessazione del rapporto di lavoro subordinato ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa, con attualità dello stato di disoccupazione.
- 2)** Morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'articolo 3, co.3 Legge n. 104/1992, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.

In caso di mutuo cointestato, gli eventi possono riferirsi anche ad uno solo dei mutuatari.



Il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 25.03.2020, nell'ambito dei provvedimenti emanati in favore delle famiglie chiamate a far fronte alle difficoltà connesse con l'emergenza sanitaria che ha colpito il Paese, ha disposto l'estensione all'ammissione ai benefici del Fondo di solidarietà dei soggetti che si trovano nelle condizioni di seguito riportate:

ai **lavoratori dipendenti**, anche in caso di:

- sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi;
- riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20% dell'orario complessivo.

ai **lavoratori autonomi** e ai liberi professionisti (per un periodo di 9 mesi) a condizione che autocertifichino di aver registrato, nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 e precedente la domanda ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra il 21 febbraio 2020 e la data della domanda qualora non sia trascorso un trimestre, un calo del proprio fatturato medio giornaliero nel suddetto periodo superiore al 33% del fatturato medio giornaliero dell'ultimo trimestre 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus.

Cosa si intende per lavoratore autonomo ?

il soggetto la cui attività è ricompresa nell'ambito dell'art. 1 della legge 22 maggio 2017, n. 81 (si tratta di attività non imprenditoriali, sono pertanto escluse le imprese e le ditte individuali).

Cosa si intende per libero professionista ?

il professionista iscritto agli ordini professionali e quello aderente alle associazioni professionali iscritte nell'elenco tenuto dal MISE ai sensi della legge n. 14/2013 in possesso dell'attestazione rilasciata ai sensi della medesima legge.

Per quanto tempo la sospensione del mutuo?

Per i lavoratori dipendenti in sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni o con orario di lavoro ridotto che la sospensione del pagamento delle rate del mutuo può essere concessa per durata massima complessiva non superiore a:

- a) **6 mesi**, se la sospensione o la riduzione orario del lavoro ha una durata compresa tra 30 giorni e 150 giorni lavorativi consecutivi;
- b) **12 mesi**, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 151 e 302 giorni lavorativi consecutivi;
- c) **18 mesi**, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata superiore di 303 giorni lavorativi consecutivi.

La sospensione del pagamento delle rate di mutuo non può essere richiesta per i mutui che presentano almeno una delle seguenti situazioni:

- 1) Ritardo nei pagamenti superiore a novanta giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario, o sia stata avviata una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato.
- 2) Fruizione di agevolazioni pubbliche.
- 3) Mutui per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura del rischio che si verifichino situazioni come non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate del mutuo e tale assicurazione garantisca il rimborso almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione.

Come si presenta la domanda ?

La domanda va presentata alla banca presso la quale è in corso il pagamento delle rate del mutuo, con l'apposito modulo predisposto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Non è necessario essere in possesso dell'indicatore ISEE.

