

FOCUS 24.03.2020

SOSPENSIONE RATE MUTUI PRIMA CASA, EMERGENZA COVID-19

Con la Legge 244/2007 era stato istituito un Fondo di solidarietà (c.d. Fondo Gasparrini) diretto a finanziare la sospensione del pagamento delle rate per i contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi.

Possono richiedere la sospensione del pagamento delle rate del mutuo, in virtù del regolamento del Fondo:

- coloro che hanno contratto mutui di importo non superiore ai 250.000 euro;
- titolari di mutui in ammortamento da almeno un anno;
- con indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 30.000 euro.

Il beneficio è subordinato alla presenza di almeno una di queste condizioni:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato, parasubordinato, o di rappresentanza commerciale o di agenzia, a tempo determinato o indeterminato 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;
- morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.

I suddetti requisiti operano anche nel caso di mutui cointestati e possono riferirsi anche ad uno solo dei mutuatari.

Il beneficio è invece escluso per i mutui che presentano almeno una di queste caratteristiche:

a) ritardo nei pagamenti superiore a novanta giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario, ovvero per i quali sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell'atto di precetto, o sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato;

b) fruizione di agevolazioni pubbliche;

c) per i quali sia stata stipulata un'assicurazione a copertura del rischio che si verifichino gli eventi di cui al comma 479 della legge n. 244/2007, purché tale assicurazione garantisca il rimborso almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso».

A seguito del diffondersi dell'epidemia COVID-19, con il DL 9/2020, **la moratoria sui mutui prima casa è stata estesa a coloro i quali si sono visti sospendere o ridurre l'orario di lavoro per almeno trenta giorni.**

Con il decreto Cura Italia (18/2020) il Governo ha deciso di estendere per i prossimi 9 mesi ed ulteriormente la platea dei potenziali beneficiari della sospensione sul pagamento delle rate per i mutui prima casa, **ai lavoratori autonomi che certifichino una perdita di fatturato su base trimestrale pari almeno al 33%.**

Sempre per i prossimi 9 mesi **è stato eliminato il tetto di 30mila euro di reddito Isee** necessario finora per accedere alla misura.

Ricapitolando:

CHI HA DIRITTO ALLA SOPSENSIONE DELLE RATE:

Può presentare domanda di accesso ai benefici del Fondo il proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale, titolare di un mutuo contratto per l'acquisto dello stesso immobile di importo non superiore a 250mila euro e in possesso di indicatore ISEE non superiore a 30mila euro. Quest'ultimo requisito reddituale è stato però eliminato per i prossimi nove mesi.

Nonché i lavoratori autonomi che certifichino una perdita di fatturato su base trimestrale pari almeno al 33%.

Infine chi ha subito una riduzione dell'orario di lavoro o la sospensione dall'attività. Per certificare la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro servirà in entrambe i casi un attestato del datore.

Il Ministero fornirà ulteriori chiarimenti sulle modalità per accedere al beneficio e sulla documentazione necessaria.

Vi invitiamo a prendere contatto per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.