

Coronavirus: congelamento dei mutui prima casa

cronachefermane.it/2020/04/03/coronavirus-congelamento-dei-mutui-prima-casa/359379/

April 3,
2020

cronachefermane.it **CF**
la tua provincia in rete



di **Piergiorgio Ripa**

Scialuppa di salvataggio per i mutui contratti per l'acquisto della prima casa. Questo è quanto stabilito dal combinato disposto degli articoli 26, D.L. n. 9/2020 e 54 del D.L. "Cura Italia" n. 18/2020.

Nello specifico, i lavoratori dipendenti che hanno subito una sospensione dal lavoro (cassa integrazione) od una sensibile riduzione dell'orario di lavoro ed i lavoratori autonomi e liberi professionisti che hanno registrato un calo del fatturato superiore al 33%, possono ora richiedere la moratoria sui mutui prima casa, con accesso ai benefici del cd. Fondo Gasparrini.

L'introduzione delle restrizioni stabilite alle attività economiche e professionali finalizzate al contenimento ed alla gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha determinato l'insorgere di un'emergenza di natura economica, con difficoltà di natura finanziaria in particolare per le fasce più deboli, che si traducono per alcuni nell'impossibilità di pagare le rate del mutuo contratto per l'acquisto della prima casa.

L'ampliamento dei soggetti beneficiari del cd. 'Fondo Gasparri' (Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa) inizialmente istituito dalla Legge n. 244 del 2007, per dare aiuto alle famiglie che si trovano in situazioni di difficoltà, a causa della perdita del lavoro, o dell'insorgenza di condizioni di non autosufficienza (handicap grave o grave invalidità), o della morte del mutuatario, risulta lo strumento identificato dal legislatore per fronteggiare alcune di tali situazioni.

Il Fondo prevede la possibilità, per i titolari di un mutuo per l'acquisto della prima casa, di importo fino ad euro 250.000 euro, di chiedere la sospensione per 18 mesi del pagamento delle rate, al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà, rimborsando alle banche il 50% degli interessi maturati nel periodo di sospensione accordato.

In relazione all'insorgere dell'emergenza sanitaria per l'epidemia di Coronavirus il Fondo predetto è stato rifinanziato con 400 milioni di euro ed è stata allargata la platea dei potenziali beneficiari, attraverso due recenti interventi normativi successivi:

1. **A)** – l'articolo 26 del D.L. 2 marzo 2020, n. 9, consente ora l'accesso alla moratoria dei mutui prima casa anche ai lavoratori che abbiano subito la **"sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno trenta giorni, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno al reddito"** (Cassa Integrazione od altri ammortizzatori sociali). La riduzione dell'orario di lavoro per almeno trenta giorni consecutivi deve risultare pari al 20% dell'orario complessivo.

La durata complessiva della moratoria del mutuo prima casa sarà: i) di 6 mesi per le sospensioni o riduzioni tra 30 ed i 150 giorni lavorativi; ii) di 12 mesi tra 151 ed i 302 giorni lavorativi; iii) di 18 mesi se si superano i 302 giorni.

Alla domanda di moratoria occorrerà allegare il provvedimento che autorizza il trattamento di sostegno al reddito, come l'indennità di disoccupazione, o una dichiarazione del datore di lavoro che attesti la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro per cause non riconducibili alla sua responsabilità.

1. **B)** – l'articolo 54 del successivo D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (cd. 'cura Italia') ha poi esteso tale possibilità per 9 mesi (e quindi fino al 17 dicembre 2020) a tutti i **"lavoratori autonomi e ai liberi professionisti che autocertifichino di aver registrato (...) un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre del 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus"**.

Al riguardo è stato precisato che per '**lavoratori autonomi**' si intendono i soggetti la cui attività è di natura non imprenditoriale (con esclusione pertanto delle imprese e delle ditte individuali), mentre per '**liberi professionisti**' si intendono i professionisti iscritti agli ordini professionali o aderenti alle associazioni professionali iscritte al MISE.

I lavoratori autonomi e liberi professionisti devono aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020, ovvero nel minor periodo intercorrente tra la data dell'istanza e la predetta data, in conseguenza del coronavirus, una riduzione media giornaliera del proprio fatturato superiore al 33%, rispetto a quanto fatturato nell'ultimo trimestre 2019.

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MISE) del 28 marzo 2020 è stata resa disponibile la nuova modulistica da utilizzare per presentare la domanda di sospensione del mutuo tramite l'accesso al Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa.

Il nuovo modello, reperibile sui siti del Dipartimento del Tesoro, di CONSAP (società *in house* del MISE e gestore del Fondo) e dell'ABI, ([liberamente scaricabile qui](#)) potrà essere compilato direttamente online ed inviato alla propria banca.

Ai tempi del coronavirus, per l'accesso al Fondo non è più richiesta la presentazione dell'Isee (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) e ne potranno fare richiesta anche coloro che in passato hanno già beneficiato della sospensione del mutuo purché abbiano regolarmente pagato le rate degli ultimi 3 mesi.

La sospensione del pagamento delle rate di mutuo non comporta l'applicazione di nessun onere aggiuntivo (spese istruttoria o commissione) e non può comportare la richiesta di garanzie aggiuntive da parte dell'istituto di credito.

Il regolamento per accedere alla moratoria sui mutui prima casa richiede inoltre:

- che l'immobile oggetto del mutuo sia adibito ad abitazione principale del mutuatario, ossia che sia identificabile come 'prima casa';
- che l'immobile non abbia le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969 (ossia non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
- che il mutuo non sia di importo superiore ad euro 250.000;
- che il mutuo sia in ammortamento da almeno un anno (in altri termini l'accensione del mutuo deve essere avvenuta prima di marzo 2019);
- che per la stipula non si abbia usufruito di agevolazioni pubbliche, tra le quali è ricompresa la garanzia del 'Fondo prima casa' di cui all'art. 1, comma 48, lett. c) della Legge n. 147 del 2013. Restano perciò esclusi dalla misura tutti coloro che hanno stipulato contratti di mutuo con garanzia Consap a partire dal dicembre 2014.

Prima di presentare domanda, comunque, occorre valutare la convenienza della moratoria delle rate per chi ha acceso un mutuo da poco tempo: infatti nei mesi di sospensione del pagamento delle rate, il mutuatario dovrà comunque provvedere al pagamento del 50% degli interessi, per poi ripartire con l'ammortamento da dove si era lasciato (la quota capitale viene congelata), ottenendo solo un prolungamento della durata del mutuo per un periodo corrispondente alla sospensione richiesta.

In altri termini, il Fondo Gasparriini provvederà a rimborsare alle banche solo al 50% della quota interessi, mentre la restante parte rimane a carico del titolare del finanziamento; inoltre, la quota capitale resterà di entità immutata ed il piano di ammortamento sarà semplicemente allungato.

In definitiva, la moratoria ha quindi un costo maggiore soprattutto nei primi anni e tale circostanza va adeguatamente considerata. In alcuni casi potrebbe infatti risultare maggiormente conveniente valutare l'ipotesi alternativa di rinegoziare il proprio contratto di mutuo o addivenire ad una surroga dello stesso.