

## *Sospensione mutuo prima casa*

Le **regole** sono contenute nel **decreto** ministeriale dell'Economia del 25 marzo 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 marzo, che attua le novità introdotte da due diversi provvedimenti contro il Coronavirus: il *dl 9/2020* e il *Cura Italia (dl 18/2020)*.

### **Quando parte la sospensione mutuo**

Dopo che il proprietario dell'immobile presenta la domanda, parte l'istruttoria per verificare il possesso di tutti i requisiti. Entro circa 25 giorni dalla data della domanda si attiverà la sospensione.

Ricordiamo che la documentazione richiesta in questo periodo di emergenza Coronavirus è semplificata: fino al 17 dicembre 2020, **non è richiesta la presentazione dell'ISEE**, indicatore della situazione economica equivalente.

### **Requisiti**

- **sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi**, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito: requisito introdotto dall'*articolo 26 del dl 9/2020*, in via strutturale. Non c'è quindi bisogno, ad esempio, che sia già stata approvata la cassa integrazione. Deve però sussistere la sospensione dal lavoro di almeno 30 giorni.
- **Riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni lavorativi consecutivi**, pari al 20% dell'orario complessivo, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito: anche questo è una novità strutturale introdotta dal sopra citato *dl 9/2020*.
- Riduzione media giornaliera del **fatturato del lavoratore autonomo e libero professionista** superiore al 33% in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020, oppure nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e il 21 febbraio, rispetto all'ultimo trimestre 2019, in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività a causa dell'emergenza Coronavirus: questo requisito non è invece strutturale, ma si applica solo **fino al prossimo 17 dicembre 2020**. E' stato introdotto al *Cura Italia (articolo 54, comma 1, lettera a, dl 18/2020)*.
- Cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato: questo requisito, e tutti quelli che seguono, erano già previsti dalle precedenti regole.
- Cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo determinato.
- Cessazione dei rapporti di lavoro parasubordinato, o di rappresentanza commerciale o di agenzia morte o riconoscimento di grave handicap ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%.

### **Altri requisiti:**

- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale;
- il mutuo contratto non può essere superiore a 250mila euro;
- il mutuo deve essere in ammortamento da almeno un anno al momento della presentazione della domanda;
- l'evento che dà diritto alla sospensione deve essersi verificato nei tre anni precedenti alla richiesta.
- se, al momento della presentazione della domanda, il titolare del mutuo è in ritardo nel pagamento delle rate, il ritardo non deve essere superiore a 90 giorni consecutivi;
- in caso di mutuo cointestato a due o più persone, la sospensione si applica anche se uno solo dei mutuatari ha subito uno degli eventi che danno diritto all'agevolazione. Il mutuatario che subisce l'evento e sottoscrive il modello di domanda può dichiarare, sotto la propria responsabilità, di agire anche in nome e per conto di uno o più cointestatari e/o garanti impossibilitati alla sottoscrizione della domanda per ragioni collegate all'emergenza COVID-19;
- in caso di morte del mutuatario, la domanda può essere presentata dal cointestatario del mutuo o dall'erede subentrato nell'intestazione del mutuo che risulti in possesso di tutti i requisiti di cui al punto A del modulo di domanda (l'erede che presenti la domanda dovrà avere accettato l'eredità e trasferito nell'immobile oggetto del mutuo la sua residenza).

## Presentazione domanda

La domanda si presenta alla banca, utilizzando i nuovi moduli presenti sul sito Consap (e anche su quelli del ministero dell'Economia e dell'ABI). Documentazione da allegare alla domanda:

- carta d'identità (per i soli cittadini italiani e dell'unione europea) o passaporto e permesso di soggiorno (per cittadini extra UE).
- **In caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato:** se il contratto era a **tempo indeterminato**, lettera di licenziamento ovvero documentazione attestante le dimissioni da lavoro per giusta causa. Per **contratti a tempo determinato**, copia dello stesso contratto, della sua eventuale proroga, nonché delle eventuali comunicazioni con le quali s'interrompe il rapporto.
- In caso di cessazione del rapporto di lavoro di cui all'art. 409 numero 3 del codice di procedura civile: copia del contratto nonché delle eventuali comunicazioni con le quali s'interrompe il rapporto.
- In tutti i casi di **dimissioni per giusta causa:** copia della sentenza giudiziale o dell'atto transattivo bilaterale, da cui si evinca l'accertamento della giusta causa, copia della lettera di dimissioni per giusta causa unitamente all'atto introduttivo del giudizio per il riconoscimento della giusta causa.
- In caso di insorgenza di condizioni di non autosufficienza o handicap grave dell'intestatario o di uno dei cointestatari del contratto del mutuo: certificato ASL.
- **Sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi:** copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito oppure della richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno al reddito o della dichiarazione del datore di lavoro che attesti la sospensione dal lavoro per cause non riconducibili a responsabilità del lavoratore, con l'indicazione del numero di giorni lavorativi consecutivi di sospensione. I documenti indicati sono alternativi fra loro.
- Per **riduzione dell'orario di lavoro** di almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20% dell'orario complessivo: come sopra, copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito, oppure della richiesta o dichiarazione del datore di lavoro.

## Come funziona.

Una volta accettata la richiesta, il Fondo provvederà al pagamento della **quota degli interessi** del mutuo, o del prestito, nella misura del 50%. La parte restante, a carico del mutuatario, si accumulerà e verrà spalmata negli anni residui a partire dalla ripresa dei pagamenti delle rate. La durata originaria del mutuo si allungherà automaticamente per il periodo corrispondente alla sospensione.

## A chi conviene

In termini economici, la convenienza maggiore è riservata ai titolari di un mutuo il cui piano di ammortamento è nello stadio iniziale. Infatti, gli interessi da corrispondere alla banca sono più elevati nei primi anni del mutuo, e pertanto, un **sostegno statale** in questa fase porterebbe degli evidenti vantaggi.

Inoltre, in caso di difficoltà economica, un valido motivo per chiedere la sospensione delle rate è rappresentata dal fatto che si eviteranno eventuali segnalazioni nelle centrali rischi finanziari in caso di ritardo del pagamento alla banca.

## Attenzione alle conseguenze

Il blocco delle rate dovrebbe essere utilizzata solo nei casi di **reale difficoltà**. La sospensione del mutuo risulta essere fondamentale per tante famiglie che si trovano in una condizione economica tale da non riuscire a far fronte al rimborso del prestito.

In ogni caso, prima di presentare la domanda di sospensione del pagamento delle rate del mutuo è opportuno **conoscere tutte le conseguenze** che questa opzione comporta.

In primo luogo, bisogna verificare, in base al proprio **piano ammortamento**, a quanto ammontano gli interessi che si stanno pagando alla banca. Questo per definire quale sia il **reale risparmio** se si decidesse di sospendere il mutuo.

Nel caso specifico, chi si trova nella parte finale del mutuo avrebbe un vantaggio minore a bloccare le rate, in quanto nella seconda parte dell'ammortamento alla francese, il più diffuso tra i mutui in Italia, la quota degli interessi, mano a mano che si va avanti con i pagamenti, si assottiglia sempre di più, rendendo il rimborso da parte del Fondo esiguo.

Inoltre, prima di richiedere la sospensione del mutuo è importante considerare che alla ripresa dei pagamenti, la rata del mutuo iniziale **subirà un aumento** dovuto agli interessi ancora da corrispondere, i quali verranno spalmati negli anni successivi e fino alla scadenza naturale del mutuo.

Un aspetto da tenere presente si presenta nel caso in cui la durata del proprio mutuo fosse di **durata ventennale**. In questo caso, infatti, se l'ammortamento venisse allungato, anche di pochi mesi, superando la scadenza predeterminata, alla fine dei primi 20 anni verrebbe rinnovata automaticamente l'**iscrizione ipotecaria** per un altro ventennio con dei costi a carico del mutuatario.

Ma la conseguenza a cui è necessario prestare la massima attenzione riguarda la possibile **preclusione ad accedere a nuovi mutui** e surroghe nel futuro.

Come sottolineano gli esperti, accedere al fondo potrebbe, infatti, precludere ad alcuni la possibilità di surrogare il mutuo non solo chiaramente durante il periodo di sospensione, ma anche in futuro.

E' bene evidenziare che, in passato, ci sono stati istituti di credito che hanno negato la surroga a mutuatari che anni prima avevano fatto ricorso al Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate. Prima di congelare il mutuo è, dunque, **opportuno valutare con attenzione** e scegliere questa opzione solo se veramente necessaria".

Un altro risvolto negativo della sospensione è l'inevitabile **allungamento del piano di ammortamento** di un periodo pari alla durata della sospensione e l'obbligo da parte del mutuatario di corrispondere, comunque, alla banca anche la metà degli interessi maturati sulle rate non versate.

Una **precisazione importante**: la maggioranza delle banche non considera la sospensione del mutuo come un elemento negativo, o almeno tale da rifiutare a prescindere una richiesta di prestito.

Però non si può escludere che qualche istituto di credito potrebbe decidere di **non accettare clienti** che in passato si siano trovati nella condizione di non riuscire a sostenere l'impegno del pagamento del mutuo, per qualsiasi ragione, e con il rischio che la situazione si ripeta.

## Quali sono le alternative

La prima possibilità riguarda la rinegoziazione del mutuo con la propria banca, che prevede una revisione delle condizioni contrattuali, tra cui la riduzione del **tasso di interesse** sul quale viene calcolata la rata oppure l'**allungamento della durata** residua con l'effetto di vedersi ridurre l'impegno mensile.

La seconda alternativa alla sospensione delle rate è la surroga del mutuo, che consente al mutuatario di trasferire il proprio debito in un'altra banca a **condizioni di tasso più favorevoli**.

Inoltre, in fase di surroga, è sempre possibile stabilire con il nuovo istituto nuove modalità di rimborso, a partire da una **scadenza finale del mutuo** diversa e quindi anche più lunga per **alleggerire la rata** e renderla più sostenibile.