

SOSPENSIONE DELLE RATE DEL MUTUO PER SUPPORTARE LE FAMIGLIE IN DIFFICOLTA'



DI COSA SI TRATTA

Di una misura di sostegno per le famiglie in particolari condizioni di difficoltà - attiva tramite il **Fondo Solidarietà mutui prima casa (Fondo Gasparri)** - che negli ultimi due anni è stata rafforzata da alcuni interventi legislativi* volti a contenere gli effetti dell'emergenza Covid.

COME FUNZIONA

La misura consente di **richiedere alla banca che ha erogato il mutuo la sospensione del pagamento delle rate fino a 18 mesi** allungando il piano di ammortamento per un periodo pari alla durata della sospensione.

La sospensione può essere richiesta al verificarsi, nei 3 anni precedenti la domanda, dei seguenti eventi che riguardino il mutuatario:



- **morte, riconoscimento di handicap grave o invalidità civile** non inferiore all'80%
- **perdita del posto di lavoro** (subordinato a tempo determinato o indeterminato, parasubordinato, di rappresentanza commerciale o di agenzia, con attualità dello stato di disoccupazione)
- **sospensione dal lavoro** per un periodo di almeno 30 giorni
- **riduzione dell'orario di lavoro** per un periodo di almeno 30 giorni.

Negli ultimi due casi elencati (sospensione e riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni) la sospensione delle rate del mutuo può essere concessa per la durata massima complessiva non superiore a:

6 MESI se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 30 e 150 giorni

12 MESI se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 151 e 302 giorni

18 MESI se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata superiore di 303 giorni.

I 18 mesi di sospensione sono fruibili in non più di due periodi, ad eccezione delle ipotesi di sospensione/riduzione dell'orario di lavoro che sono fruibili anche in più periodi.

FINO AL 31 DICEMBRE 2022, A SEGUITO DELL'EMERGENZA COVID:

→ La richiesta di sospensione può essere presentata senza l'indicazione dell'ISEE, l'indicatore della situazione economica equivalente (in deroga al limite previsto di 30.000 euro).

→ La misura è stata estesa anche:

- **ai lavoratori autonomi, liberi professionisti, imprenditori individuali e ai soggetti di cui all'articolo 2083 del codice civile** che dichiarino di aver registrato, nel trimestre successivo al 21 febbraio 2020 e precedente la domanda, un calo del proprio fatturato superiore al 33% del fatturato 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
- **alle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, per mutui ipotecari a queste erogati, di importo massimo pari al prodotto tra 400.000 euro e il numero dei rispettivi soci, qualora almeno il 10% dei soci assegnatari di immobili residenziali e relative pertinenze si trovi nelle condizioni che consentono l'accesso ai benefici del Fondo verificatesi successivamente al 31 gennaio 2020. **In particolare, la sospensione delle rate del mutuo può essere concessa per:**
 - 6 mesi, qualora gli eventi riguardino un numero di assegnatari compreso tra un valore del 10% e fino al 20% dei soci
 - 12 mesi, qualora gli eventi riguardino un numero di assegnatari compreso tra un valore superiore al 20% e fino al 40% dei soci
 - 18 mesi, qualora gli eventi riguardino un numero di assegnatari superiore al 40% dei soci
- **ai mutui garantiti dal Fondo di garanzia per la prima casa.**

→ Ai fini del rispetto del limite massimo dei 18 mesi del periodo di sospensione, non si tiene conto delle sospensioni ex lege già concesse su mutui per i quali, all'atto della presentazione della domanda, sia ripreso, per almeno 3 mesi, il regolare ammortamento delle rate di mutuo.

A QUALI MUTUI SI APPLICA LA MISURA

- relativi ad un immobile adibito ad **abitazione principale non di lusso**
- che non superano l'importo di 250.000 euro (**400.000 euro** fino al 31 dicembre 2022)
- ai mutui in ammortamento **da almeno un anno**
- che non godono di agevolazioni pubbliche o polizze assicurative che coprono le rate sospese per gli eventi previsti dalla misura
- anche ai mutui con un ritardo nei pagamenti, purché non superiore a 90 giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda, e per i quali non sia intervenuta la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto stesso, anche tramite notifica dell'atto di precetto, o non sia stata avviata da terzi una procedura esecutiva sull'immobile ipotecato.



COME ACCEDERE ALLA MISURA

Occorre compilare il modulo pubblicato sul sito di Consap (<https://www.consap.it/fondo-di-sospensione-mutui-per-l-acquisto-della-prima-casa/>), diverso per persone fisiche o cooperative edilizie, corredato della documentazione necessaria, da presentare presso la banca che ha concesso il mutuo, con le modalità definite dalla banca stessa.

Entro il termine di 10 giorni dall'acquisizione della domanda la banca la invia al Gestore. Quest'ultimo, rilascia, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione, il nullaosta alla sospensione del pagamento delle rate di mutuo. Entro i successivi 5 giorni dal ricevimento della risposta del Gestore, comunica al beneficiario la sospensione dell'ammortamento del mutuo.

La sospensione del pagamento delle rate non comporta l'applicazione di commissioni o spese di istruttoria né sono necessarie garanzie aggiuntive. Gli interessi che maturano durante il periodo di sospensione (il 50% di questi viene sostenuto dal Fondo) si calcolano solo sulla parte capitale residua del mutuo e si aggiungono al totale complessivo da pagare, senza produzione di interessi su altri interessi**.

Alla misura aderiscono tutte le banche.

*D.L. del 2 marzo 2020, n. 9 art.26, D.L. del 17 marzo 2020, n. 18 art. 54, Decreto 25 marzo 2020, Legge 24 aprile 2020, n.27, allegato Parte 1, art. 54 (Cura Italia), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, D.L. 25 maggio 2021 n.73 c.d. "Decreto Sostegni bis", Legge 30 dicembre 2021, n. 234, art. 64, Legge 30 dicembre 2021, n. 234.

** "MEF-FAQ - Le risposte alle domande più frequenti in merito ai provvedimenti economici assunti dal Governo per contrastare l'emergenza derivante dall'epidemia COVID-19" - <https://www.mef.gov.it/covid-19/faq.html>