



**BANCHE E POTERI**

[www.bancheepoteri.it](http://www.bancheepoteri.it)

# LA SOSPENSIONE DEI MUTUI PRIMA CASA (D.M. 25 marzo 2020 – Fondo di solidarietà ex art. 54 D.L. n. 18/2020)

*Autore: Avv. Vincenzo Cancrini*

Il Decreto Ministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 marzo 2020, pubblicato sulla G.U. del 28 marzo 2020 n. 82, costituisce l'atto regolamentare attuativo della disciplina introdotta dall'art. 54 del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 (cd. "Decreto Cura Italia"), con la quale è stato consentito anche ai lavoratori autonomi e ai liberi professionisti di avvalersi della facoltà di sospendere i mutui prima casa per un periodo massimo di 18 mesi.

Evitiamo di dilungarci in merito alle novità introdotte dall'art. 54 DL "Cura Italia", perché abbiamo già approfondito l'argomento con l'articolo del 21 marzo u.s., denominato "**LA SOSPENSIONE DELLE RATE DEI MUTUI PRIMA CASA**", cui per brevità ci ripotiamo (V. <https://www.bancheepoteri.it/2020/03/21/la-sospensione-delle-rate-dei-mutui-prima-casa-d-l-n-18-2020-cura-italia/>).

Ci preme, invece, analizzare i requisiti per ottenere la suddetta sospensione.

Innanzitutto, va sottolineato che la sospensione in questione spetta anche ai **lavoratori dipendenti**, non soltanto nei casi di cui all'art. 2, comma 3 del DM n. 132/2010, ma anche nei seguenti casi:

*“i) sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi;*

*ii) 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”.*

La sospensione delle rate è graduata a seconda della gravità della sospensione lavorativa subita e, precisamente, si può ottenere la sospensione del mutuo fino a:



## BANCHE E POTERI

[www.bancheepoteri.it](http://www.bancheepoteri.it)

*“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”.*

È bene puntualizzare che, ferma restando la durata massima complessiva di 18 mesi, *“la sospensione può essere reiterata, anche per periodi non continuativi, entro i limiti della dotazione del Fondo”*(V. art. 1, 3° comma DM 25.3.2020). In tal caso il requisito richiesto è costituito da *“copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito, o la richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno del reddito”*, o l’autocertificazione del datore di lavoro (ex DPR n. 445/2000), *“che attesti la sospensione e/o riduzione dell’orario di lavoro per cause non riconducibili a responsabilità del lavoratore, con l’indicazione del periodo di sospensione e della percentuale di riduzione dell’orario di lavoro”*(V. art. 1, 4° comma DM 25.3.2020).

Quanto ai **lavoratori autonomi e ai liberi professionisti** il requisito richiesto è, come detto, l’autocertificazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000 *“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”*.

È bene puntualizzare che è necessario attestare, con autocertificazione, ***“un calo del proprio fatturato medio giornaliero (...) superiore al 33% del fatturato medio giornaliero dell’ultimo trimestre 2019”***, ovviamente in conseguenza della chiusura o della restrizione dell’attività conseguente alla normativa emergenziale adottata dallo Stato italiano per l’emergenza coronavirus, senza necessità di allegare l’ISEE.

Quindi, ricapitolando, in caso di lavoratori dipendenti è necessaria *“la sospensione o la riduzione dell’orario di lavoro”*, mentre invece per i lavoratori autonomi e i liberi professionisti è necessario il *“calo del proprio fatturato medio giornaliero (...) superiore al 33% del fatturato medio giornaliero dell’ultimo trimestre 2019”*.



## BANCHE E POTERI

[www.bancheepoteri.it](http://www.bancheepoteri.it)

La sospensione di cui possono beneficiare i lavoratori autonomi e i liberi professionisti è regolata dall'art. 2 comma 4° DM 132/2010, secondo cui: *“La sospensione del pagamento delle rate di mutuo si applica anche ai mutui:*

- a) oggetto di operazioni di emissione di obbligazioni bancarie garantite ovvero di cartolarizzazione ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130;*
- b) erogati per portabilità tramite surroga ai sensi dell'articolo 120-quater del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che costituiscono mutui di nuova erogazione alla data di perfezionamento dell'operazione di surroga;*
- c) che hanno già fruito di altre misure di sospensione del pagamento delle rate purché tali misure non determinino complessivamente una sospensione dell'ammortamento superiore a 18 mesi”.*

Sotto quest'ultimo profilo l'art. 5 comma 3 del DM 25/3/2020 precisa che, ai fini del rispetto del suddetto limite massimo di 18 mesi del periodo di sospensione, *“non si tiene conto delle sospensioni già concesse su mutui per i quali, all'atto della presentazione dell'istanza, sia ripreso, per almeno tre mesi, il regolare ammortamento delle rate di mutuo”*

Scarica >> [D.M. 25.3.2020](#)