



**BANCHE E POTERI**

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

## **LA SOSPENSIONE DELLE RATE DEI MUTUI PRIMA CASA (D.L. n. 18/2020 – “Cura Italia”)**

**Autore: Avv. Vincenzo Cancrini**

Abbiamo deciso di riprendere le pubblicazioni durante l'emergenza COVID 19, analizzando innanzitutto l'art. 54 del recentissimo D.L. 17 marzo 2020 n. 18 (cd. “Cura Italia”), al fine di consentire a tutti i mutuatari, titolari di un mutuo prima casa, di valutare l'opportunità di avvalersi della sospensione delle rate, ai sensi – appunto – del citato art. 54 D.L. n. 18/2020.

La norma in questione, come noto, consente di utilizzare per le finalità emergenziali collegate alla pandemia “Coronavirus” il cd. “Fondo Gasparri”, cioè il Fondo di solidarietà istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, gestito dalla Consap S.p.A., ai sensi dell'art. 2, commi da 475 a 480 della Legge n. 244/2007, come modificato dalla legge n. 92/2012.

Per la precisione il citato art. 54 ha avuto il pregio di allargare gli aventi diritto ad utilizzare il suddetto Fondo di solidarietà ai **lavoratori autonomi e ai liberi professionisti** che autocertifichino, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 *“di aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo tra la data della domanda e la predetta data, 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”*.

Si tratta di una deroga importante ai principi che, prima del DL “Cura Italia”, regolavano l'accesso al suddetto fondo di solidarietà. Ora, infatti, basterà un'**autodichiarazione** per ottenere l'accesso al suddetto fondo, consentito – come visto – anche ai lavoratori autonomi e ai liberi professionisti, senza la necessità di presentare l'indicatore della situazione economica equivalente, cioè senza la necessità del cd. “ISEE”.

La condizione per ottenere l'accesso facilitato al suddetto fondo sarà costituita dal *“calo del proprio fatturato”* in una misura *“superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019”*, quale



## BANCHE E POTERI

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

conseguenza *“della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall’ autorità competente per l’ emergenza coronavirus”*.

Si noti, in particolare, che non è richiesta la chiusura totale della propria attività, ma basterà la mera *“restrizione”* con il suddetto *“calo del proprio fatturato”*.

Inoltre, sarà necessario rapportare il *“calo del proprio fatturato”* all’ ultimo trimestre del 2019, e non allo stesso periodo dell’ anno precedente, e bisognerà prendere come riferimento un trimestre successivo *“al 21 febbraio 2020”* o, anche, un *“minor lasso di tempo tra la data della domanda e la predetta data”*. Ciò significa, in sintesi, che non bisognerà considerare necessariamente un trimestre, ma si potrà attestare il suddetto calo di fatturato anche in un minor periodo di tempo a far data dal 21 febbraio 2020.

La domanda potrà essere presentata in un periodo di 9 mesi con decorrenza dal 17 marzo 2020 (cioè, dalla data di pubblicazione del D.L. *“Cura Italia”*) e la sospensione massima dal pagamento delle rate che potrà essere ottenuta sarà di 18 mesi. Durante tale periodo di sospensione dal versamento delle rate al pagamento degli *“interessi compensativi nella misura pari al 50% degli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo di sospensione”* provvederà il citato Fondo di solidarietà.

Infatti, il DL in commento ha assegnato al Fondo in questione la somma complessiva di 400 milioni di euro che si aggiungono alle dotazioni del Fondo, pari a circa 25 milioni di euro, per far fronte alla spesa necessaria alla citata moratoria.

Potranno aver diritto alla moratoria in questione i proprietari di un immobile adibito ad abitazione principale, titolari cioè di un mutuo cd. *“prima casa”* non superiore ad € 250.000,00, stipulato per l’ acquisto dello stesso immobile, che sia in ammortamento da almeno un anno al momento della presentazione della domanda, anche se il titolare del contratto di mutuo si trovi già in ritardo nel pagamento delle relative rate, purché tale ritardo non sia superiore a 90 giorni consecutivi.

Nonostante la già intervenuta previsione di spesa in bilancio, il DL rimette però la possibilità al Ministero dell’ Economia e delle Finanze di emanare con *“decreto di natura non regolamentare”* eventuali disposizioni di attuazione, anche in considerazione dell’ art. 26 del D.L. n. 9/2020, che aveva già previsto l’ estensione del fondo di solidarietà in questione ai lavoratori che avessero subito la sospensione dal lavoro o la riduzione dell’ orario *“per un periodo di almeno trenta giorni”*.

Ciò significa che il MEF, nell’ aggiornare il regolamento, potrà indicare alla Consap eventuali *“soglie”* per accedere al fondo (come, ad esempio, una riduzione minima del lavoro).



## BANCHE E POTERI

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

In ogni caso, è bene puntualizzare che la disposizione in questione è sicuramente conveniente per le famiglie, visto che il pagamento degli interessi, ancorché nella misura del 50% sarà a carico dello Stato e, quindi, una volta superato il periodo di sospensione, le rate “sospese” ed “accodate” all’ultima del piano di ammortamento dovrebbero risultare più basse.

Infine, coloro che non avessero i requisiti per ottenere la suddetta “moratoria”, potranno sempre seguire la strada della “rinegoziazione della durata del mutuo” ovvero della “surrogazione”.

Scarica >> [D.L. n. 18-2020 \(Cura Italia\)](#)