

“Guardandoti dentro puoi scoprire la gioia, ma è soltanto aiutando il prossimo che conoscerai la vera felicità.”

(Sergio Bambarén)

Mutui prima casa, parte la sospensione delle rate

Nessuna commissione, accesso ad autonomi e professionisti e congelamento progressivo con l'aumentare della sospensione del lavoro per i dipendenti

Arrivano le regole del ministero dell'Economia per il congelamento dei mutui prima casa. Via libera, allora, alle domande di chi ha subito la sospensione del lavoro per almeno 30 giorni o la riduzione dell'orario di lavoro per lo stesso tempo. Ma anche alle richieste di autonomi e professionisti che abbiano visto il proprio fatturato ridursi in maniera rilevante. Anche se molti paletti andranno valutati, prima di presentare la domanda, tramite la propria banca.

I DUE INTERVENTI DEL GOVERNO

Il decreto del Mef è frutto di due interventi successivi, arrivati in questo periodo di emergenza coronavirus. Con il primo (il DI 9/2020) era stato deciso che la moratoria sui mutui prima casa andava applicata a tutti coloro che abbiano subito una riduzione dell'orario di lavoro di almeno trenta giorni.

Con il secondo (DI 18/2020) c'è stato un notevole allargamento: per nove mesi anche tutti i lavoratori autonomi potranno chiedere il congelamento della rata. Per attuare queste regole era, però, necessario un ulteriore decreto del ministero dell'Economia, che è stato pubblicato sabato 28 marzo.

SOSPENSIONE E RIDUZIONE DEL LAVORO

Restano fermi tutti i vecchi casi di accesso al fondo che dà diritto alla sospensione (come la morte o il riconoscimento di un handicap grave), ma se ne aggiungono altri. C'è, anzitutto, la sospensione dal lavoro per almeno trenta giorni consecutivi o la riduzione dell'orario di lavoro per almeno trenta giorni consecutivi: questa riduzione deve essere pari al 20% dell'orario complessivo.

A ogni periodo di sospensione dal lavoro corrisponde un periodo di congelamento del mutuo. Sei mesi di stop per sospensioni o riduzioni tra 30 e 150 giorni. Dodici mesi di

stop tra 151 e 302 giorni. Diciotto mesi di stop quando si superano i 303 giorni. Le sospensioni possono essere anche ripetute finché il fondo ha capienza.

LA RICHIESTA

Alla domanda andrà allegato il provvedimento che autorizza un 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. In questo documento andranno riportati il tempo di sospensione e la percentuale di riduzione dell'orario.

NESSUNA COMMISSIONE EXTRA

La sospensione del pagamento delle rate di mutuo – va sottolineato - non comporta l'applicazione di nessuna commissione o spesa di istruttoria e deve avvenire senza la richiesta di garanzie aggiuntive.

AUTONOMI E PROFESSIONISTI

Ci sono, poi, le regole per gli autonomi e i professionisti, che si applicheranno fino al 17 dicembre. Per accedere al congelamento bisognerà presentare un'autocertificazione che attesti di avere registrato, nel trimestre successivo al 21 febbraio o nel periodo tra il 21 febbraio e la domanda (se minore di un trimestre), un calo del proprio fatturato medio giornaliero superiore al 33% rispetto al fatturato medio giornaliero dell'ultimo trimestre del 2019, a causa dell'emergenza coronavirus.

NIENTE ISEE

Per accedere al Fondo, in deroga alle regole ordinarie, non serve presentare l'Isee. E, anche in questo caso, il limite massimo per la sospensione del mutuo è pari a 18 mesi. I mutui per i quali, al momento della presentazione della domanda, sia ripreso da almeno tre mesi l'ammortamento regolare delle rate potranno accedere alla sospensione, senza limitazioni. Per loro non si terrà conto delle sospensioni già concesse.

I PALETTI DA CONSIDERARE

Alcuni punti, comunque, andranno considerati. Ci sono dei requisiti di base per accedere alla moratoria che restano in piedi. Potrà, ad esempio, presentare domanda solo il proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale, titolare di un mutuo di importo non superiore a 250mila euro. Inoltre, bisogna considerare che lo stop riguarda la quota di interesse, che verrà rimborsata dal fondo alle banche solo per il 50%: il resto rimane a carico del titolare del finanziamento. Inoltre, la quota capitale resterà intatta e il piano di ammortamento sarà semplicemente allungato.