



HOME PAGE | (F) FONDI DI SOLIDARIETÀ |

FONDO DI SOLIDARIETÀ PER I MUTUI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA (FONDI-DI-SOLIDARIETA/FONDO-DI-SOLIDARIETA-PER-I-MUTUI-PER-LACQUISTO-DELLA-PRIMA-CASA/)

Fondo di Solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa

Premessa

Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è stato istituito, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la Legge n. 244 del 24/12/2007 che prevede la possibilità per i titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà, destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare.

La legge n. 92/2012 recante "disposizioni in materia di riforma del mercato del lavoro in una prospettiva di crescita", ha modificato la preesistente normativa consentendo l'ammissione al beneficio nei soli casi di:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato;
- cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo determinato;
- cessazione dei rapporti di lavoro parasubordinato, o di rappresentanza commerciale o di agenzia (art. 409 n. 3 del c.p.c.);
- morte o riconoscimento di grave handicap ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%.

Con D.M. n. 37 del 22/02/2013 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il Regolamento recante modifiche al decreto del 21 giugno 2010 n.132.

Il DL n. 9/2020 contenente "Misure urgenti di sostegno per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e il DL n. 18/2020 contenente "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 hanno introdotto la possibilità di richiedere la sospensione del mutuo anche nei seguenti ulteriori casi:

- sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito
- 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, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito;

Per tali eventi, la sospensione del pagamento delle rate del mutuo può essere concessa per la durata massima complessiva non superiore a:

- a. 6 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di 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 giorni e 302 giorni lavorativi consecutivi;
 - c. 18 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata superiore a 303 giorni lavorativi consecutivi;
- fino al 17 dicembre 2020, riduzione media giornaliera del fatturato del lavoratore autonomo e libero professionista rispetto al periodo di riferimento, registrato in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, 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

Il DL del 17/03/2020 ha altresì previsto, per tutti i casi di accesso al Fondo e senza limiti temporali, a fronte della sospensione del pagamento delle rate di mutuo, il rimborso degli interessi compensativi nella misura pari al 50% degli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo di sospensione.

Il DL del 25/03/2020 (decreto attuativo dei DL n. 9 e n. 18 del 2020) ha stabilito le modalità di attuazione delle nuove ipotesi di sospensione del mutuo contenute nei predetti decreti prevedendo, tra l'altro, in deroga a quanto previsto dalla legge istitutiva del Fondo (L. n. 244/2007) che:

- fino al 17 dicembre 2020, per tutte le ipotesi di accesso al Fondo non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE);
- fino al 17 dicembre 2020, tutte le precedenti richieste di sospensione di cui il mutuo abbia fruito "ex lege" non avranno alcuna rilevanza ai fini del raggiungimento del periodo massimo di 18 mesi a condizione che il mutuo stesso risulti in regolare ammortamento da almeno 3 mesi.

NOTA BENE

Dal giorno della comunicazione al cliente dell'esito positivo dell'istruttoria da parte di Consap, la banca attiva la sospensione dell'ammortamento del mutuo entro 30 giorni lavorativi (il periodo di sospensione include anche il periodo di morosità, non superiore a 90 giorni, antecedente la data di presentazione della domanda) oppure, nel caso di mutui cartolarizzati o oggetto di obbligazioni bancarie garantite ai sensi della legge 130/1999, entro il 45° giorno lavorativo.

Le rate di ammortamento che eventualmente dovessero scadere a far data dalla presentazione della domanda e fino all'attivazione della sospensione, potranno essere conteggiate nel periodo di sospensione.

Per ottenere rapidamente la sospensione del mutuo è **INDISPENSABILE** che il cittadino, in possesso dei **requisiti previsti** per l'accesso al Fondo e che si trovi nelle **situazioni** in cui è previsto l'intervento del Fondo, collabori attivamente nella fase di presentazione della domanda di sospensione, fornendo subito alla banca che ha concesso il mutuo tutti i **documenti necessari (/fondi-di-solidarieta/fondo-di-solidarieta-per-i-mutui-per-lacquisto-della-prima-casa/domanda-elenco-documenti-e-modalità-di-adesione-banche/)**.

Dal giorno della presentazione della domanda completa di tutti i documenti, la banca interrompe il conteggio dell'eventuale ritardo di pagamento delle rate che, ai sensi della legge, non può essere comunque superiore ai novanta giorni consecutivi, pena l'inammissibilità della richiesta.

È inoltre FONDAMENTALE ricordare che:

- la banca trasmette telematicamente a Consap la domanda di sospensione, solo se questa è completa di tutti i **documenti previsti (/fondi-di-solidarieta/fondo-di-solidarieta-per-i-mutui-per-lacquisto-della-prima-casa/domanda-elenco-documenti-e-modalità-di-adesione-banche/)** entro 10 giorni;
- Consap, successivamente, ha 15 giorni solari consecutivi per concedere l'autorizzazione alla sospensione;
- la banca, successivamente, ha 5 giorni lavorativi per informare il mutuatario dell'esito dell'istruttoria.

A. Presupposti di accesso al fondo

- **Può presentare domanda il proprietario** di un immobile adibito ad abitazione principale, titolare di un mutuo contratto per l'acquisto dello stesso immobile non superiore a 250.000 euro
- il mutuo deve inoltre essere in ammortamento da almeno 1 anno al momento della presentazione della domanda;
- nel caso che, al momento della presentazione della domanda, il titolare del contratto di mutuo si trovi in ritardo nel pagamento delle relative rate, il ritardo non deve essere superiore a 90 giorni consecutivi.
- In caso di mutuo cointestato a due o più persone, è sufficiente che le condizioni di cui sopra (proprietà dell'immobile, titolarità del mutuo e residenza nell'immobile), sussistano nei confronti anche del solo mutuatario che ha subito l'evento.
- In caso di mutuo cointestato a due o più persone, 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).

B. Per poter accedere ai benefici del fondo, è indispensabile trovarsi in una delle seguenti situazioni:

- **perdita del rapporto di lavoro subordinato** - sia a tempo determinato che a tempo indeterminato - (ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa), con permanenza dello stato di disoccupazione al momento di presentazione della domanda.
- **perdita dei rapporti di lavoro parasubordinato** (di cui all'articolo 409, numero 3 del codice di procedura civile), da parte dell'intestatario o di uno dei cointestatari del contratto di mutuo, con permanenza dello stato di disoccupazione al momento di presentazione della domanda.
- insorgenza di condizioni di **non autosufficienza** ovvero **handicap grave dell'intestatario o di uno dei cointestatari del contratto di mutuo**.
- sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi, con attualità dello stato di sospensione
- 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, con attualità dello stato di riduzione dell'orario di lavoro
- nei casi di lavoratori autonomi e liberi professionisti con una riduzione media giornaliera del proprio fatturato rispetto al periodo di riferimento, registrato in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e la predetta data, 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

Nb: le situazioni di cui sopra devono essersi verificate successivamente alla stipula del contratto di mutuo, in ammortamento da almeno 1 anno, e nei tre anni antecedenti la richiesta di accesso al beneficio.

C. PROCEDURA DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI SOSPENSIONE

Clicca qui per scaricare la domanda

(http://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/interventi_finanziari/interventi_finanziari/ModuloSospensioneMutui2020.pdf)

A CURA DELL'UTENTE:

La domanda deve essere presentata alla banca presso la quale è in corso il pagamento delle rate del mutuo, completa di tutta la seguente documentazione:

- carta d'identità (per i soli cittadini italiani e dell'unione europea) o passaporto e permesso di soggiorno (per cittadini extra UE).

Inoltre il richiedente dovrà presentare la seguente documentazione, in aggiunta alla domanda di sospensione (per gli eventi morte del mutuatario e riduzione del fatturato per lavoratori autonomi e liberi professionisti è sufficiente il solo modello di domanda):

- **In caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato, con attualità dello stato di disoccupazione**
 - In caso di contratto di lavoro (rapporto) a tempo **indeterminato**, lettera di licenziamento ovvero documentazione attestante le dimissioni da lavoro per giusta causa (si veda punto 3)
 - In caso di contratto di lavoro (rapporto) a tempo **determinato**, copia dello stesso contratto, della sua eventuale proroga, nonché delle eventuali comunicazioni con le quali s'interrompe il rapporto (nel caso di dimissioni per giusta causa si veda il punto 3)
- **In caso di cessazione del rapporto di lavoro di cui all'art. 409 numero 3 del c.p.c., con attualità dello stato di disoccupazione:**
 - copia del contratto nonché delle eventuali comunicazioni con le quali s'interrompe il rapporto (in caso di recesso per giusta causa si veda il punto 3)
- **In tutti i casi di dimissioni per giusta causa:**

- la copia della sentenza giudiziale o dell'atto transattivo bilaterale, da cui si evinca l'accertamento della sussistenza della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore;
- la copia della lettera di dimissioni per giusta causa con il riconoscimento espresso da parte del datore di lavoro della giusta causa che ha comportato le dimissioni del lavoratore;
- la copia della lettera di dimissioni 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:**
 - Il certificato rilasciato dall'apposita commissione istituita presso l'ASL competente per il territorio di residenza del richiedente che qualifichi il mutuatario quale portatore di handicap grave (art. 3, comma 3, legge 104/1992) ovvero invalido civile (da 80% a 100%)
- **In caso di sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi (documenti in alternativa tra loro)**
- copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito
- copia della richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno al reddito
- copia della dichiarazione del datore di lavoro, resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, 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
- **In caso di 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 (documenti in alternativa tra loro)**
- copia del provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito
- copia della richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno al reddito
- copia della dichiarazione del datore di lavoro, resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, che attesti la riduzione dell'orario di lavoro per cause non riconducibili a responsabilità del lavoratore, con l'indicazione sia del numero di giorni lavorativi consecutivi di sospensione sia della percentuale di riduzione dell'orario di lavoro

A CURA DELLA BANCA

La **banca**, dopo avere acquisita la documentazione prevista e averne verificata la completezza e la regolarità formale, **invia telematicamente la domanda a Consap**;

- Una volta effettuata la registrazione della domanda e acquisito il numero identificativo della nuova pratica, la banca dovrà inviare alla stessa Consap entro i successivi 10 giorni lavorativi - tutta la **documentazione obbligatoria** in funzione dell'evento causa per il quale si richiede la sospensione;

A CURA DI CONSAP

Acquisita la documentazione Consap, *quale gestore del Fondo*, s'impegna entro 15 giorni solari consecutivi a far conoscere la propria decisione rispetto alla domanda pervenuta: tale decisione viene comunicata alla Banca e l'eventuale decisione di non ammissione della domanda viene specificamente motivata. La banca è tenuta a comunicare testualmente al mutuatario la motivazione della mancata accettazione della sua domanda.