

Sospensione mutui a seguito del grave disagio socio - economico derivante dall'emergenza sanitaria causata dal Coronavirus

Il Fondo di Solidarietà, istituito dalla Legge n. 244/2007 come successivamente modificata (gestito da Con-sap S.p.A.), consente ai titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa di beneficiare della sospensione del pagamento delle rate, fino a 18 mesi, al verificarsi di specifiche situazioni di temporanea difficoltà, destinate ad incidere negativamente sul reddito complessivo del nucleo familiare.

L'art. 26 del D.L. n. 9/2020 (recepito nella Legge n. 27 del 24 aprile 2020, che converte il D.L. 18/2020), emanato al fine di far fronte all'emergenza coronavirus, ha esteso l'intervento del Fondo introducendo un'ulteriore casistica, in particolare:

- (i) la **sospensione del lavoro** per un periodo di almeno 30 giorni consecutivi, ovvero (ii) la **riduzione dell'orario di lavoro** per un periodo di almeno 30 giorni consecutivi, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20% dell'orario complessivo.

In queste casistiche la sospensione del pagamento delle rate del mutuo può essere concessa per una durata massima complessiva non superiore a:

- 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.

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.

Con il D.L. n. 18/2020 (c.d. Decreto Cura Italia), convertito in Legge n. 27 del 24 aprile 2020, pubblicata in G.U. n. 110 del 29 aprile 2020, si è nuovamente intervenuti ad ampliare il perimetro di intervento del Fondo, in via temporanea, **per un periodo limitato di 9 mesi dall'entrata in vigore di detto Decreto**, anche a:

- **i lavoratori autonomi e i liberi professionisti** che abbiano 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 qualora non sia trascorso un trimestre, un calo del proprio fatturato medio giornaliero-

ro 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.

Ai fini della presente disciplina, come recentemente modificata con D.L. n. 23/2020 (c.d. Decreto Liquidità, in vigore dal 9 aprile 2020), rientrano nel novero dei **lavoratori autonomi** gli iscritti alle gestioni speciali dell'Assicurazione generale obbligatoria (AGO), non titolari di pensione e non iscritti ad altre forme previdenziali obbligatorie, ad esclusione della Gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge 8 agosto 1995, n. 335.

Per **libero professionista** si intende il professionista iscritto a ordini professionali e quello aderente alle associazioni professionali iscritte nell'elenco tenuto dal Ministero dello sviluppo economico ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 e in possesso dell'attestazione rilasciata ai sensi di detta legge.

La L. 5 giugno 2020, n. 40, pubblicata in G.U. n. 143 del 6 giugno 2020, che converte in legge il c.d. Decreto Liquidità ha ulteriormente ampliato, in via temporanea, **per un periodo limitato di 9 mesi dall'entrata in vigore Decreto Cura Italia**, il perimetro di intervento al Fondo:

- agli **imprenditori individuali** e ai **piccoli imprenditori** (di cui all'articolo 2083 del codice civile) che presentino la medesima autocertificazione prevista per i lavoratori autonomi e liberi professionisti;
- alle quote di mutuo relative alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e alle relative pertinenze dei soci assegnatari che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 2, comma 479, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, come da ultimo modificato dal presente articolo. Le modalità di attuazione di tale previsione e, in particolare, quelle relative all'individuazione della quota di mutuo da sospendere saranno stabilite con provvedimento del Ministro dell'economia e delle finanze.

Si ricorda inoltre che resta possibile l'accesso al Fondo di Solidarietà, anche per le fattispecie già previste, quali:

- 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%.

Salvo quanto sopra indicato, la sospensione del pagamento delle rate può essere richiesta per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto.

Si evidenzia sin d'ora che per l'accesso al Fondo di Solidarietà è necessario seguire le indicazioni operative definite dal gestore del Fondo (Consap S.p.A.). A tal fine si invita la clientela a consultare il seguente sito <https://www.consap.it/>

Presupposti di accesso al Fondo di Solidarietà.

Per tutte le ipotesi di adesione al Fondo di Solidarietà, i presupposti di accesso sono i seguenti:

- 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. Con la Legge di conversione del Decreto Cura Italia, detto limite è stato innalzato a 400.000 euro per un periodo di **9 mesi dall'entrata in vigore del Decreto Cura Italia del 17 marzo;**
- può presentare richiesta di accesso anche il titolare di mutuo che fruisca della garanzia del Fondo di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, limitatamente ad un periodo di **9 mesi dall'entrata in vigore del Decreto Cura Italia;**
- il mutuo non deve aver fruito di agevolazioni pubbliche;
- non sia presente un ritardo nei pagamenti superiore a 90 giorni consecutivi al momento della presentazione della domanda da parte del mutuatario, ovvero per tali pagamenti non deve essere 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;
- non sia stata stipulata un'assicurazione a copertura del rischio perdita d'impiego, inabilità temporanea totale o decesso, purché tale assicurazione garantisca il rimborso almeno degli importi delle rate oggetto della sospensione e sia efficace nel periodo di sospensione stesso;
- le eventuali ulteriori misure di sospensione dell'ammortamento del mutuo già fruito dal cliente non determinino una sospensione complessiva pari a 18 mesi. Ai fini del calcolo di detto arco temporale di 18 mesi, per un periodo di **9 mesi dall'entrata in vigore del Decreto Cura Italia**, non si tiene conto del-

le sospensioni già concesse su mutui per i quali, all'atto della presentazione della domanda, sia ripreso il regolare ammortamento delle rate di mutuo per almeno tre mesi;

- in caso di mutuo cointestato a due o più persone, è sufficiente che le condizioni di cui sopra (proprietà dell'immobile, titolarità del mutuo) sussistano nei confronti anche di uno soltanto dei mutuatari;
- in caso di morte del mutuatario, la domanda può essere presentata dal cointestatario del mutuo o dall'erede subentrato nell'intestazione del mutuo. In quest'ultimo caso l'erede che presenta la domanda dovrà avere accettato l'eredità e trasferito nell'immobile oggetto del mutuo la sua residenza.

Attenzione: in ragione dell'eccezionalità della situazione, si evidenzia che per un periodo di **9 mesi dall'entrata in vigore del Decreto Cura Italia**, è stato eliminato il requisito della presentazione del **modello ISEE** per accedere al Fondo di Solidarietà.

Si evidenzia inoltre, che per un periodo di **9 mesi dall'entrata in vigore del Decreto Liquidità (e quindi fino al 9 gennaio 2021)**, viene ampliato il perimetro dei soggetti legittimati a beneficiare del Fondo di Solidarietà consentendo l'accesso anche ai titolari di mutuo in ammortamento da meno di 1 anno dall'entrata in vigore del predetto Decreto.

Documentazione necessaria

Per **tutte le fattispecie** di sospensione:

- modulo di richiesta (disponibile sul sito internet del gestore Consap S.p.A., nella sezione relativa al Fondo di Solidarietà prima casa)
- documento d'identità (carta d'identità o passaporto del richiedente)

Per le **singole nuove fattispecie** di sospensione sarà invece necessario produrre la documentazione di seguito riportata:

- **sospensione dal lavoro per un periodo di almeno 30 giorni o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni, corrispondente ad una riduzione almeno pari al 20% dell'orario complessivo**
 - in alternativa, 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, ovvero la dichiarazione del datore di lavoro, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la sospensione e/o riduzione dell'orario di lavoro per cause non riconducibili a re-

sponsabilità del lavoratore, con l'indicazione del periodo di sospensione e/o della percentuale di riduzione dell'orario di lavoro.

Si precisa che Consap S.p.A. richiede che, al momento di presentazione della domanda, lo stato di sospensione dal lavoro o di riduzione dell'orario lavorativo sia attuale.

- **riduzione del fatturato per lavoratori autonomi o liberi professionisti a causa del Coronavirus** (fattispecie valida per 9 mesi dall'entrata in vigore del Decreto Cura Italia)
 - autocertificazione, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attestante, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020, ovvero il minor lasso di tempo intercorrente tra la predetta data e la data di presentazione della domanda qualora non sia trascorso un trimestre, un calo del fatturato medio giornaliero superiore al 33% rispetto al fatturato medio giornaliero dell'ultimo trimestre del 2019 a causa della chiusura o restrizione dell'attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dalla autorità competente per l'emergenza coronavirus.

Si precisa che dichiarazioni mendaci, falsità in atti e uso di atto falso costituiscono reato ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ed importano l'applicazione di sanzioni penali.

Restano fermi i requisiti documentali già previsti per le **singole fattispecie di sospensione già regolamentate** prima dei recenti interventi normativi urgenti, che per facilità riepiloghiamo di seguito:

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato, con attualità dello stato di disoccupazione**
 - lettera di licenziamento ovvero documentazione attestante le dimissioni da lavoro per giusta causa;
- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo determinato, con attualità dello stato di disoccupazione**
 - copia dello stesso contratto, della sua eventuale proroga, nonché delle eventuali comunicazioni con le quali s'interrompe il rapporto;
- **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 tutti i casi di **dimissioni per giusta causa** (relativi ai precedenti punti 1, 2, e 3) è necessaria anche la seguente documentazione:

- 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 ovvero della lettera di dimissioni unitamente all'atto introduttivo del giudizio per il riconoscimento della giusta causa;
- **insorgenza di condizioni di non autosufficienza o handicap grave dell'intestatario o di uno dei co-intestatari del contratto del mutuo**
 - 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%).

Modalità di presentazione della domanda

Le richieste di accesso al Fondo di Solidarietà potranno essere presentate dai clienti in possesso dei requisiti sopra riportati, seguendo le istruzioni definite dal gestore del Fondo (Consap S.p.A.) e utilizzando la modulistica aggiornata messa a disposizione sul sito <https://www.consap.it/>

Le richieste di sospensione dovranno essere inoltrate dal cliente alla Banca presso la quale è in corso il pagamento delle rate del mutuo, corredate da tutta la documentazione sopra riportata, all'indirizzo email: fondosolidarietà@chebanca.it¹. A seguito della ricezione della richiesta completa e corretta, la Banca caricherà la stessa sul portale dedicato alla raccolta di tali richieste messo a disposizione da Consap per la relativa istruttoria. Consap, ricevuta dalla Banca la domanda di sospensione, accerta la sussistenza dei presupposti e comunica alla Banca l'esito dell'istruttoria entro 20 giorni. Decorso detto termine, in assenza di riscontro circa l'esito dell'istruttoria, la richiesta si ritiene accolta.

Il periodo di 9 mesi per l'accesso alle misure di sostegno per le casistiche temporanee dei lavoratori autonomi e dei liberi professionisti, sopra riepilogate, decorre dal 17 marzo 2020, data di entrata in vigore del Decreto Cura Italia, al 17 dicembre 2020.

Per la durata e la decorrenza delle deroghe eccezionali e temporanee ai presupposti d'accesso, si rinvia ai precedenti paragrafi.

¹ Si precisa che all'indirizzo e-mail indicato dovranno essere indirizzate esclusivamente le richieste di accesso al Fondo di Solidarietà Prima Casa. Per le richieste riguardanti argomenti differenti rimango validi i canali standard di comunicazione (es. Form disponibile sul Sito Istituzionale o nella propria Area Clienti)

Modalità di applicazione

La sospensione potrà essere accordata per un massimo di 18 mesi.

Si precisa che, fino al 31 dicembre 2020, a seguito della verifica della completezza e della regolarità formale delle richieste pervenute, CheBanca! avvia la sospensione a partire dalla prima rata in scadenza successiva alla presentazione della domanda secondo la normativa vigente. A seguito della ricezione dell'esito positivo o trascorsi 20 giorni dal caricamento della richiesta di sospensione sul sito di Consap, la Banca invierà, tramite e-mail, una comunicazione al richiedente all'interno della quale è riportata la data di decorrenza della sospensione.

In caso di esito negativo da parte di Consap, la Banca ne darà comunicazione, al richiedente. Le rate eventualmente sospese saranno accodate al piano di ammortamento originario con conseguente allungamento dello stesso. Gli interessi maturati saranno interamente a carico del cliente.

Costi ed effetti della sospensione

La sospensione del pagamento delle rate del mutuo non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

Le rate sospese saranno accodate al piano di ammortamento originario senza applicazione di ulteriori oneri. Pertanto la sospensione della rata comporterà un allungamento della durata del finanziamento, anche superiore alla durata massima prevista contrattualmente.

Al termine del periodo di sospensione, senza ulteriore avviso da parte della Banca, il cliente riprenderà a pagare l'importo della rata composto da capitale e interessi.

Si precisa che nel periodo di sospensione sul debito residuo matureranno interessi calcolati al tasso e con le modalità previste dal contratto.

Il Fondo di Solidarietà provvede al pagamento degli interessi compensativi nella misura pari al 50% degli interessi maturati sul debito residuo durante il periodo di sospensione. Ai fini del calcolo, si applica il tasso di interesse contrattuale vigente al momento della presentazione della richiesta di sospensione del pagamento delle rate del mutuo.

La quota di interessi non rimborsata dal Fondo di solidarietà alla Banca sarà corrisposta dalla parte mutuataria e sarà pari alla differenza tra l'ammontare degli interessi calcolati al tasso e con le modalità previste in contratto e l'ammontare degli interessi rimborsati dal Fondo di Solidarietà alla Banca.