



Fossati Massimiliano

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Mutui prima casa per lavoratori dipendenti e autonomi: modulo per la sospensione delle rate

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.82 del 28.3.2020 il **decreto 25.3.2020 del MEF**, attuativo delle disposizioni recate dall'art. 54 del DL 18/2020 ("Cura Italia"), **in materia di fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui prima casa**. Si ricorda che l'accesso al fondo è **ordinariamente riservato ai lavoratori subordinati e parasubordinati, agli agenti e ai rappresentanti** che si ritrovano in difficoltà finanziarie per vicissitudini connesse al loro rapporto di lavoro, rappresentanza o agenzia **ed è stato esteso**, in via transitoria, a **lavoratori autonomi e liberi professionisti** che registrino un calo di fatturato di oltre un terzo. Ai sensi dell'art. 4 del decreto, soggetti interessati **potranno fare domanda di sospensione autocertificando "di aver registrato nel trimestre successivo al 21.2.2020 e precedente la domanda ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra il 21.2.2020 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"**. La domanda di sospensione deve essere **presentata alla banca presso la quale è in corso il pagamento delle rate del mutuo**, utilizzando la modulistica (aggiornata e semplificata rispetto al precedente modello) che è stata resa disponibile in data 30.3.2020, nell'apposita sezione del sito Internet del Dipartimento del Tesoro (www.dt.tesoro.it) o della CONSAP (www.consap.it) e dell'ABI (www.abi.it). Per facilitare e velocizzare ulteriormente le procedure, il nuovo modello potrà essere **compilato direttamente online ed inviato secondo le modalità indicate da ciascuna banca**.

Premessa

L'accesso al fondo Gasparri, disciplinato dall'art. 2 commi da 475 a 480 della L. 244/2007 e successive modificazioni, nonché dalle disposizioni attuative del DM 21 giugno 2010 n. 132, come modificato dal DM 22 febbraio 2013 n. 37, è **ordinariamente riservato ai lavoratori subordinati e parasubordinati, agli agenti e ai rappresentanti** che si ritrovano in difficoltà finanziarie per vicissitudini connesse al loro rapporto di lavoro, rappresentanza o agenzia.

Osserva

Tale Fondo **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**, ferma restando la **durata massima complessiva di 18 mesi**.

L'art. 54 del DL 18/2020 (D.L. "Cura Italia") ha esteso questa possibilità, per il **solo periodo 17.3.2020 - 17.12.2020** (9 mesi dalla data di entrata in vigore del DL 18/2020), anche ai **lavoratori autonomi e ai liberi professionisti che autocertifichino**, ai sensi degli articoli 46 e 47 DPR 445/2000, **di aver 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), **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**.

Osserva

In altri termini, **entro il prossimo 17 dicembre 2020**, anche i **lavoratori autonomi e i liberi professionisti**, che dovessero registrare un calo di fatturato di oltre un terzo, rispetto a quello dell'ultimo trimestre 2019, **potranno accedere ai benefici del Fondo di solidarietà** sui mutui "prima casa" - ed ottenere così **una sospensione fino a 18 mesi del pagamento delle rate**¹.

Le disposizioni attuative per l'accesso al fondo Gasparrini sono state adottate con il **decreto 25.3.2020 del MEF pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 82 del 28.3.2020**.

L'accesso al fondo per i dipendenti e parasubordinati

Per i lavoratori dipendenti e para subordinati, l'accesso al Fondo "Gasparrini" è limitato al **verificarsi dei seguenti presupposti** (anche con riguardo a uno soltanto dei mutuatari, nel caso di mutui cointestati):

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato** a tempo determinato o indeterminato;
- **cessazione del rapporto di lavoro parasubordinato** o di rappresentanza commerciale o di agenzia;
- **morte o riconoscimento di handicap grave**, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%.

Osserva

Nel caso delle cessazioni dei rapporti di lavoro, rappresentanza o agenzia, **sono espressamente escluse le ipotesi:**

- di **risoluzione consensuale** o per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità;
- di **licenziamento o recesso datoriale** per giusta causa o giustificato motivo soggettivo;
- di dimissioni o recesso del lavoratore **non per giusta causa**.

L'art. 26 del DL 9/2020 aveva aggiunto, ai predetti presupposti, anche quello della "*sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno trenta giorni, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito*". Sul punto, l'articolo 1 del decreto del MEF 25.3.2020 precisa che, in caso di **sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni lavorativi consecutivi**, oppure 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**) **la sospensione del pagamento delle rate** del mutuo può essere concessa per **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**.

¹ A tale proposito, si evidenzia che **l'emendamento del Governo all'art. 54 del DL 18/2020** prevede che le richieste di sospensione presentate sino al 17 dicembre 2020 **possano essere ammissibili per mutui di importo non superiore a 400.000 euro** (in deroga all'ordinario tetto massimo di 250.000 euro) o **che già fruiscono della garanzia del Fondo** di cui all'art. 1 comma 48 lett. c) della L. 147/2013.

È stato altresì previsto 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**.

Per poter accedere alla sospensione del mutuo, **il richiedente deve allegare**, alternativamente, all'istanza di accesso al Fondo:

- copia del **provvedimento amministrativo di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito**, oppure;
- **copia della richiesta del datore di lavoro di ammissione al trattamento di sostegno del reddito**, oppure;
- **la dichiarazione del datore di lavoro**, resa ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **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**.

Fino al termine dell'emergenza COVID-19, per l'accesso al Fondo **non sarà richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)** e sarà possibile farne richiesta anche per coloro che hanno in passato già beneficiato della sospensione del mutuo **purché abbiano regolarmente pagato le rate degli ultimi 3 mesi**.

L'accesso al fondo per i lavoratori autonomi e liberi professionisti

Come anticipato in premessa, l'art. 54 del DL 18/2020 **prevede che, sino al prossimo 17.12.2020**, anche i **lavoratori autonomi e i liberi professionisti possano beneficiare** della sospensione (**fino a 18 mesi**) del pagamento delle rate del mutuo "prima casa", purché abbiano **registrato un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019** "in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus".

Al riguardo, l'art. 4 del DM 25 marzo 2020 specifica che:

- per **lavoratore autonomo si intende il soggetto la cui attività è ricompresa nell'ambito dell'art. 1 della L. 81/2017**, ossia coloro la cui attività è inquadrabile nei rapporti di lavoro autonomo di cui al titolo III del libro quinto del codice civile, ivi inclusi i rapporti di lavoro autonomo che hanno una disciplina particolare ai sensi dell'art. 2222 c.c.;
- per **libero professionista si intende il professionista iscritto agli ordini professionali** e quello aderente alle associazioni professionali iscritte nell'elenco tenuto dal MISE **ai sensi della L. 4/2013**.

Il DM 25 marzo 2020 dispone che il lavoratore autonomo o professionista, per accedere al Fondo, **deve 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".

Osserva

La formulazione del DM 25.3.2020 **non è perfettamente coincidente con il dato della norma primaria** (la quale fa riferimento "a un trimestre" successivo al 21 febbraio, invece che "al trimestre" successivo al 21 febbraio), ma è allineata al testo che la norma primaria assumerà se, come pare scontato, verrà approvato l'emendamento modificativo dell'art. 54 già depositato dal Governo nell'ambito dell'iter di conversione in legge del DL 18/2020.

Ad ogni modo, la condizione del **calo del fatturato deve risultare da un'apposita autocertificazione**, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, **senza che si renda necessaria la presentazione del modello ISEE** (come peraltro già previsto per i lavoratori subordinati, parasubordinati, rappresentanti e agenti).

Modalità di presentazione dell'istanza

La domanda di sospensione deve essere **presentata alla banca presso la quale è in corso il pagamento delle rate del mutuo**, utilizzando la modulistica (aggiornata e semplificata rispetto al precedente modello) che è stata resa disponibile in data 30.3.2020, nell'apposita sezione del sito Internet del Dipartimento del Tesoro (www.dt.tesoro.it) o della CONSAP (www.consap.it) e dell'ABI (www.abi.it). **[CLICCA QUI PER SCARICARE IL MODELLO IN FORMATO EDITABILE.](#)**

Osserva

Per facilitare e velocizzare ulteriormente le procedure, **il suddetto modello potrà essere compilato direttamente online ed inviato secondo le modalità indicate da ciascuna banca.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

Massimiliano Fossati