

Al via la possibilità di richiedere il congelamento delle rate del mutuo per l'acquisto della prima casa per chi ha subito la riduzione dell'orario, la sospensione dal lavoro o per chi attraversa un momento di difficoltà a causa dell'emergenza coronavirus. Vediamo i requisiti necessari, il modulo da utilizzare e l'*iter* da seguire per inoltrare la domanda. Per chi ha un prestito o un altro mutuo, invece, in caso di difficoltà è bene controllare le

Dal 30 marzo al via le domande di **sospensione delle rate del mutuo per l'abitazione principale** per chi attraversa un momento di difficoltà dovuto all'emergenza coronavirus, secondo quanto previsto dall'ultimo decreto "Cura Italia". Dopo l'estensione introdotta con il decreto dello scorso 2 marzo, che ha dato la possibilità di congelare le rate del mutuo anche **ai lavoratori dipendenti e parasubordinati** che hanno subito la sospensione dal lavoro o la riduzione dall'orario lavorativo per almeno 30 giorni in seguito all'emergenza coronavirus, è arrivata un'aggiunta. Il decreto "Cura Italia" estende infatti questa possibilità, per i prossimi nove mesi, **anche ai lavoratori autonomi e liberi professionisti**.

In quali casi è possibile congelare le rate

Possono richiedere il congelamento delle rate (per un massimo di 18 mesi) **tutti gli intestatari di un contratto di mutuo** che hanno subito la riduzione dell'orario per 30 giorni e per almeno il 20% o la sospensione dal lavoro per almeno 30 giorni. La misura riguarda indistintamente tutti gli intestatari **di tutta Italia**. Sia il mutuo che il richiedente, però, devono rispettare alcuni criteri precisi:

- il contratto **deve essere stato stipulato da più di un anno** rispetto alla data di richiesta della sospensione;
- la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro devono essere avvenute **nei tre anni precedenti alla richiesta**;
- il capitale residuo del mutuo **non può essere superiore a 250.000 euro**;
- il mutuo deve essere stato acceso **per l'acquisto dell'abitazione principale e non per un immobile di lusso**;
- Normalmente l'Isee del richiedente **non può essere superiore ai 30.000 euro**, per i prossimi nove mesi non è richiesto il rispetto di questo limite;
- Per i prossimi nove mesi questa misura **vale anche per autonomi** (escluse ditte individuali e imprese) **e liberi professionisti** che dichiarano con autocertificazione di aver subito dal 21 febbraio in avanti per tre mesi o comunque, se inferiore a un trimestre, fino al momento della presentazione della domanda, una **riduzione del fatturato medio giornaliero superiore al 33%** rispetto a quello dell'ultimo trimestre 2019.

Come fare la richiesta di sospensione

Le domande possono essere inoltrate a partire dal 30 marzo 2020: è necessario [compilare il modulo dedicato](#) disponibile anche sul sito Consap e **rivolgersi quindi direttamente alla propria banca**. Attenzione, Perché, in seguito all'emergenza sanitaria, molte banche ricevono solo su appuntamento: meglio muoversi per tempo e prenotare la vostra visita in filiale. Considerate anche che **alcune banche potrebbero accettare l'invio del modulo e degli allegati tramite email**, anche in formato foto, contattate la vostra filiale per

accertarvi di questa possibilità. Oltre al modulo compilato, bisognerà consegnare alla banca anche **la documentazione che attesti il rispetto dei requisiti previsti**: sarà la filiale a ritirare la documentazione e a consegnarla direttamente a Consap che farà tutte le verifiche del caso e **fornisce una risposta positiva o negativa entro 15 giorni**. In caso di esito positivo, la sospensione **viene attivata nei successivi 30 giorni lavorativi** (che diventano 45 in caso di mutuo cartolarizzato). Al momento della consegna della richiesta di sospensione, comunque, la banca non conteggia gli interessi moratori sulle rate. Ricordate infine che la sospensione **non può essere richiesta in caso di ritardo superiore ai 90 giorni consecutivi nel pagamento** delle rate oppure nel caso di finanziamenti che hanno già avuto agevolazioni pubbliche, come per i mutui che hanno beneficiato del [Fondo di garanzia prima casa](#).

Per quanto tempo possono essere sospese le rate

Normalmente è il richiedente che sceglie il periodo di sospensione delle rate per un massimo di 18 mesi, divisibile anche in due periodi. Invece, in caso di richiesta per la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro la sospensione delle rate, il Regolamento del Fondo prevede criteri diversi. La sospensione potrà essere:

- di **massimo sei mesi** per sospensione o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo compreso tra 30 e 150 giorni consecutivi;
- di **massimo 12 mesi** per sospensione o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo compreso tra 151 e 302 giorni consecutivi;
- di **massimo 18 mesi** per sospensione o riduzione dell'orario di lavoro per un periodo superiore a 302 giorni consecutivi.

Ma il mutuatario può fare più richieste per lo stesso mutuo, al prolungarsi del periodo di sospensione o riduzione dell'orario di lavoro, fino ad arrivare ad un massimo di 18 mesi.

Il cliente pagherà metà della quota interessi

A carico del cliente resta, per le rate sospese, la quota capitale e metà della quota interessi. Il Fondo paga infatti il 50% dell'intera quota interessi di ogni rata sospesa: a tale scopo è stato previsto uno stanziamento di 400 milioni di euro. Questa agevolazione è estesa anche alle sospensioni concesse prima del 17 marzo 2020 se il Fondo non ha già contribuito, secondo la normale disciplina, a pagare la parte della quota interessi determinata dal parametro di mercato (Euribor o Irs).

Prestiti: cosa fare in caso di difficoltà

Il congelamento delle rate di cui abbiamo parlato è valido solo per i mutui destinati all'acquisto dell'abitazione principale e solo a determinate condizioni come la perdita del lavoro, la riduzione del fatturato, la riduzione dell'orario o la sospensione dal lavoro per almeno trenta giorni. Non rientrano quindi tra questi tutti i mutui per l'acquisto di una seconda casa, i prestiti personali o finalizzati che seguono un'altra procedura. Ricordiamo che la sospensione è semplicemente **uno spostamento in avanti del piano di ammortamento**, quindi è bene richiederla solo nel caso di reale difficoltà.

Vediamo **tre consigli da seguire se non si riescono a pagare le rate** di un finanziamento o di un mutuo che non rientra tra quelli coperti dal Fondo:

- 1) Contattate la banca o la finanziaria prima di pagare in ritardo**
- 2) Controllate attentamente le condizioni del contratto firmato**
- 3) Verificate con la banca se prevede procedure autonome di sospensione**