

Spett. **CLIENTI**
Loro sedi

Esclusivamente via mail

OGGETTO: SOSPENSIONE RATE DEI MUTUI.

così come previsto dalla recente normativa di seguito illustriamo le diverse possibilità per la sospensione delle rate in scadenza dei rapporti finanziari intercorrenti con gli istituti di credito, indicando i riferimenti normativi.

Il documento è diviso in tre parti:

- Persone fisiche non titolari di partita iva
- Lavoratori autonomi e liberi professionisti
- Micro, piccole e medie imprese

Cordialità,

Stefano Capaccioli
Beatrice Pucci
Francesco Guiducci



PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI PARTITA IVA

Art 476 della Legge 244 del 2007.

Per i contratti di **MUTUO RIFERITI ALL'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE** del mutuatario, questi può **chiedere la sospensione del pagamento delle rate** per non più di due volte e per un **PERIODO MASSIMO COMPLESSIVO NON SUPERIORE A DICHIOTTO** mesi nel corso dell'esecuzione del contratto. In tal caso, **la durata del contratto di mutuo e quella delle garanzie per esso prestate è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione**. Al termine della sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Art 479 della Legge 244 del 2007

L'ammissione al beneficio di cui al comma 476 è **SUBORDINATA** esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di mutuo e verificatisi nei tre anni antecedenti alla richiesta di ammissione al beneficio:

- a) **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, 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;
- b) **cessazione dei rapporti di lavoro** di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa;
- c) **morte o riconoscimento di handicap grave**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.

Art. 26 D.L. 2 Marzo 2020 n.9

Estensione del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa 1. All'articolo 2, comma 479, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, dopo la lettera c) , è aggiunta la seguente:

«c -bis) 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.».

Sintesi → I soggetti non titolari di partita iva (Persone fisiche) che hanno un mutuo per unità immobiliari adibite ad abitazione principale possono richiedere, qualora rientrino in una delle casistiche precedentemente indicate, la sospensione dei pagamenti per un periodo massimo di 18 mesi.

LAVORATORI AUTONOMI E LIBERI PROFESSIONISTI

Art. 54 D.L. 17 Marzo 2020 n.18

1. Per un *periodo di 9 mesi dall'entrata in vigore del presente decreto legge*, in deroga alla ordinaria disciplina del Fondo di cui all'articolo 2, commi da 475 a 480 della legge 244/2007:

- a. l'ammissione ai benefici del Fondo è esteso **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;
- b. Per l'accesso al Fondo non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

Precedenti riferimenti relativi alle persone Fisiche (Art 476 della Legge 244 del 2007, Art 479 della Legge 244 del 2007 e Art. 26 D.L. 2 Marzo 2020 n.9)

Sintesi → I soggetti titolari di partita iva (Lavoratori Autonomi e Liberi professionisti) che hanno un mutuo per unità immobiliari adibite ad abitazione principale possono richiedere, qualora rientrino nella casistica prevista dall'art. 54, la sospensione dei pagamenti per un periodo massimo di 18 mesi.

ATTENZIONE → Manca il regolamento attuativo del Ministro dell'economia e delle finanze e quindi non è disponibile il modulo di domanda.

MICRO, PICCOLE E MEDIE IMPRESE

| <i>CLASSIFICAZIONE</i> | <i>DIPENDENTI</i> | <i>FATTURATO</i> | <i>TOTALE BILANCIO</i> |
|------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| MICRO IMPRESA | > 10 UNITÀ | < 2 MILIONI | < 2 MILIONI |
| PICCOLA IMPRESA | < 50 UNITÀ | < 10 MILIONI | < 10 MILIONI |
| MEDIA IMPRESA | > 50 UNITÀ | < 50 MILIONI | < 50 MILIONI |

Art. 56 D.L. 17 Marzo 2020 n.18

1. Ai fini del presente articolo l'epidemia da COVID-19 è formalmente riconosciuta come evento eccezionale e di grave turbamento dell'economia, ai sensi dell'articolo 107 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea.

2. Al fine di sostenere le attività imprenditoriali danneggiate dall'epidemia di COVID-19 le Imprese, come definite al comma 5, possono avvalersi dietro comunicazione in relazione alle esposizioni debitorie nei confronti di banche, di intermediari finanziari previsti dall'art. 106 del d.lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 (Testo unico bancario) e degli altri soggetti abilitati alla concessione di credito in Italia delle seguenti misure di sostegno finanziario:

a) per le **aperture di credito a revoca e per i prestiti accordati a fronte di anticipi su crediti esistenti** alla data del 29 febbraio 2020 o, se superiori, a quella di pubblicazione del presente decreto, gli importi accordati, sia per la parte utilizzata sia per quella non ancora utilizzata, non possono essere revocati in tutto o in parte fino al 30/09/2020;

b) per i **prestiti non rateali** con scadenza contrattuale prima del 30 settembre 2020 i contratti sono prorogati, unitamente ai rispettivi elementi accessori e senza alcuna formalità, fino al 30 settembre 2020 alle medesime condizioni;

c) per i **mutui e gli altri finanziamenti a rimborso rateale**, anche perfezionati tramite il rilascio di cambiali agrarie, il pagamento delle rate o dei canoni di leasing in scadenza prima del 30 settembre 2020 è sospeso sino al 30 settembre 2020 e il piano di rimborso delle rate o dei canoni oggetto di sospensione è dilazionato, unitamente agli elementi accessori e senza alcuna formalità, secondo modalità che assicurino l'assenza di nuovi o maggiori oneri per entrambe le parti; è facoltà delle imprese richiedere di sospendere soltanto i rimborsi in conto capitale.

3. La comunicazione prevista al comma 2 è corredata della dichiarazione con la quale l'Impresa autocertifica ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 di aver subito in via temporanea carenze di liquidità quale conseguenza diretta della diffusione dell'epidemia da COVID-19.

4. Possono beneficiare delle misure di cui al comma 2 le Imprese le cui esposizioni debitorie non siano, alla data di pubblicazione del presente decreto, classificate come esposizioni creditizie deteriorate ai sensi della disciplina applicabile agli intermediari creditizi.

Sintesi → Le micro, piccole e medie imprese colpite dal COVID 19 possono:

- a) Per aperture di credito e revoca prestiti nei casi previsti alla lettera a) dell'articolo precedentemente indicato chiedere la NON revoca degli stessi.**
- b) Per i prestiti non rateali chiedere una proroga alle medesime condizioni sino al 30 Settembre 2020.**
- c) Per i mutui e altri finanziamenti a rimborso rateale richiedere la sospensione delle rate sino al 30 settembre 2020.**

I **beneficiari sono soggetti che non presentano esposizioni creditizie deteriorate** (a titolo esemplificativo e sintetico sofferenze, inadempienze probabili, esposizioni scadute e/o sconfinanti, ecc.).

Banca d'Italia ha già diramato istruzioni per la gestione della Centrale Rischi in tali casi.