

Mutui casa, non per tutti

I lavoratori con contratto a termine sono esclusi dalla possibilità di chiedere la sospensione delle rate. Ricomprese le collaborazioni

L'agevolazione sui mutui prima casa tratta meglio il posto fisso del lavoro a termine. Al beneficio della sospensione temporale del pagamento delle rate del mutuo sulla prima casa potrà accedere chi abbia perso o perda un posto fisso (cioè un contratto a tempo indeterminato), ma non chi abbia chiuso o chiuda un rapporto a tempo determinato. Ok al benefit per le co.co.co. Per i lavoratori a tempo, dunque, la strada per accedere all'agevolazione è subordinata ad altri requisiti. È quanto prevede il dm n. 132/2010 che entrerà in vigore il prossimo 2 settembre

Cirioli e Traini a pagina 19

Il decreto del Mineconomia pubblicato in Gazzetta Ufficiale entrerà in vigore il due settembre

Il fondo scorda il lavoro a termine

La sospensione dei mutui non è estesa ai dipendenti a tempo

DI DANIELE CIRIOLI

L'agevolazione sui mutui prima casa tratta meglio il posto fisso del lavoro a termine. Una contraddizione in termini, eppure al beneficio della sospensione temporale del pagamento delle rate del mutuo sulla prima casa potrà accedere chi abbia perso o perda un posto fisso (cioè un contratto a tempo indeterminato), ma non chi abbia chiuso o chiuda un rapporto a tempo determinato. Perfino le famigerate co.co.co. o un lavoro a progetto daranno diritto, in caso di scadenza del contratto, allo stop delle rate del mutuo, ma non il lavoro a termine. Per questi ultimi lavoratori, dunque, la strada per accedere all'agevolazione resta un'altra: la morte o la disabilità di un familiare, la malattia (con spese di almeno 5 mila euro), la necessità di interventi sulla prima casa (con spese di almeno 5 mila euro) o l'aumento della rata del mutuo. È quanto prevede il dm n. 132/2010, apparso in gazzetta ufficiale n. 192/2010, che entrerà in vigore il prossimo 2 settembre (si veda *ItaliaOggi* di ieri).

Stop alle rate di mutuo. L'agevolazione, prevista dalla Finanziaria del 2008 e attuata dalla legge n. 102/2009, consiste

nella sospensione del pagamento delle rate del mutuo sulla prima casa, in presenza temporanea difficoltà finanziaria della famiglia. Il funzionamento è articolato su due livelli: a) requisiti soggettivi di accesso; b) condizioni oggettive per la fruibilità. In linea di principio, l'agevolazione si rivolge ai titolari di mutuo contratto per acquisto di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, sita nel territorio nazionale. E ciò determina una prima esclusione dal beneficio: coloro che hanno contratto un mutuo per la «costruzione» della prima casa di abitazione.

Requisiti e condizioni. Tre i requisiti soggettivi, che devono essere posseduti tutti alla data di presentazione della domanda: 1) titolo di proprietà dell'immobile oggetto del contratto di mutuo (immobile non di lusso, né appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9); 2) titolarità di un mutuo di importo erogato non superiore a 250 mila euro in ammortamento da almeno un anno; 3) indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non superiore a 30 mila euro. Chi si ritrovi in possesso dei predetti requisiti può solo potenzialmente accedere all'agevolazione. Affin-

ché ciò si realizzi concretamente, è necessario altresì che si verifichi «una» almeno di queste situazioni: a) perdita del posto di lavoro dipendente a tempo indeterminato o termine del contratto di lavoro parasubordinato o assimilato, con assenza non inferiore a tre mesi di un nuovo rapporto di lavoro; b) morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza di un componente il nucleo familiare che sia percettore di reddito per almeno il 30% del reddito del nucleo familiare; c) spese mediche o di assistenza domiciliare



documentate sopportate per un importo non inferiore a 5 mila euro annui; d) spese di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di adeguamento funzionale dell'immobile oggetto del mutuo, sostenute per opere necessarie e indifferibili per un importo, direttamente gravante sul nucleo familiare non inferiore a 5 mila euro; e) aumento della rata del mutuo a tasso variabile di almeno il 25% in caso di rate semestrali e di almeno il 20% in caso di rate mensili.

Una precarietà solo relativa. Delle predette condizioni per la fruibilità è, probabilmente, la perdita del posto di lavoro quella a cui maggiormente si farà ricorso. Del resto, la stessa agevolazione fa parte del pacchetto di misure anticrisi finalizzate ad aiutare le famiglie nel periodo nero dell'economia. Allora, almeno per definizione, si dovrebbe trattare di una misura destinata principalmente ai «precari», a quanti cioè sono occupati con un rapporto di lavoro diverso dal lavoro a tempo indeterminato. In primo luogo, dunque, i titolari di un rapporto a termine e poi i lavoratori a progetto e gli altri lavoratori parasubordinati (co.co.co., mini co.co.co.). Invece, il regolamento tiene fuori dall'agevolazione l'eventuale scadenza di un contratto di lavoro a termine. In altre parole, chi, lavoratore a tempo determinato, abbia perso l'occupazione perché alla scadenza non gli è stato rinnovato il contratto (a termine) non potrà, dimostrando solo questo motivo, avere accesso all'agevolazione. Potrà farlo solo se, eventualmente, avrà sopportato un'altra (almeno) delle previste condizioni.

La condizione reddituale. La previsione a 30 mila euro del limite Isee consente un ampio accesso all'incentivo soprattutto alle situazioni che oggettivamente possono apparire come maggiormente bisognose di tutela (famiglie numerose, nuclei senza altri patrimoni ecc.). Tutto dipendente, in ogni caso, anche da eventuali altri redditi e dai patrimoni (mobiliari e immobiliari) posseduti dal nucleo familiare. In tabella sono riprodotte alcune simulazioni. Ciò che può fare la differenza, come evidenziato, è la durata del rapporto di lavoro prima dell'interruzione. Anche questo un risultato discriminatorio. A parità di condizioni, per esempio, l'eventuale presenza di un'occupazione di durata di almeno un semestre dà un Isee inferiore (consentendo quindi l'accesso all'agevolazione) rispetto a chi invece sia stato occupato per minor tempo.

Tre casi

ESEMPI 1 - IL SINGLE

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nucleo familiare | Unico componente | Unico componente |
| Reddito | 25 mila euro | 25 mila euro |
| Valore Ici della prima casa | 200 mila euro | 200 mila euro |
| Residuo mutuo | 150 mila euro | 175 mila euro |
| Isee | 35 mila euro - No all'incentivo | 30 mila euro - Ok all'incentivo |

ESEMPI 2 - FAMIGLIA CON UN FIGLIO, MUTUO ACCESO DA POCO TEMPO

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nucleo familiare | Madre, padre e un figlio | Madre, padre e un figlio |
| Reddito | 48 mila euro | 48 mila euro |
| Valore Ici della prima casa | 200 mila euro | 200 mila euro |
| Residuo mutuo | 130 mila euro | 130 mila euro |
| Mesi di attività | 5 mesi nell'anno di riferimento | 6 mesi nell'anno di riferimento |
| Isee | 30.392 euro - No all'incentivo | 27.679 euro - Ok all'incentivo |

ESEMPI 3 - FAMIGLIA CON DUE FIGLI, MUTUO VICINO ALLA SCADENZA

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nucleo familiare | Madre, padre e due figli | Madre, padre e due figli |
| Reddito | 48 mila euro | 48 mila euro |
| Valore Ici della prima casa | 200 mila euro | 200 mila euro |
| Residuo mutuo | 50 mila euro | 50 mila euro |
| Mesi di attività | 5 mesi nell'anno di riferimento | 6 mesi nell'anno di riferimento |
| Isee | 31.574 euro - No all'incentivo | 29.200 euro - Ok all'incentivo |