

LA GUIDA

Prima casa, come si acquista con i fondi garantiti dallo Stato

GRAVINA >> 10

Le regole

Prima casa

Acquisto e lavori di ristrutturazione, lo Stato garantisce con le banche la copertura dei mutui

Oltre 100 gli istituti che hanno dato l'adesione: corsia più agevole per giovani coppie, genitori single e lavoratori precari under 35

CARLO GRAVINA

È ORMAI in fase operativa il Fondo di garanzia prima casa, strumento con il quale il governo intende incentivare le banche ad aprire i rubinetti del credito per chi è interessato a richiedere un mutuo per l'acquisto della prima casa. Agevolazione istituita nel 2011, il governo di Matteo Renzi, nell'ultima legge di Stabilità, ha modificato i criteri con l'obiettivo di ottenere in modo più facile un finanziamento. Complessivamente sono stati messi in campo 650 milioni fino al 2016. La filosofia che sta alla base del fondo è piuttosto semplice: garantire agli istituti di credito la possibilità di accedere in modo facile al fondo qualora un cliente, per diversi motivi, si dovesse trovare in difficoltà e quindi non essere più in grado, per un certo periodo di tempo, di pagare ogni mese le rate del mutuo. Esempi di misure di sostegno sono la sospensione del pagamento delle rate per un massimo di dodici

mesi che può scattare quando si perde il lavoro o quando nasce o si adotta un figlio.

A differenza del passato, la possibilità di chiedere un mutuo coperto dal Fondo è aperta a tutti ma, inevitabilmente, ci saranno delle categorie che avranno una priorità. Ogni banca che ha aderito all'iniziativa - che sarà gestita da Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici, spa interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) - garantisce misure di protezione diverse che scattano in condizioni particolari. Al momento sono 109 gli istituti di credito che hanno aderito al programma. Ma la lista è in costante aggiornamento.

Il fondo

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo, i mutui richiesti per l'acquisto, o per l'acquisto e gli interventi di ristrutturazione dedicati all'efficientamento energetico, di immobili da adibire ad abitazione principale. Il fondo concede garanzie fino al 50% della quota capitale del

mutuo: 250 mila euro il tetto massimo del finanziamento.

Chi utilizzerà il mutuo per ristrutturare casa, potrà anche chiedere l'Ecobonus e la relativa detrazione del 65%.

Gli immobili

Le case per le quali si può chiedere il mutuo coperto dalla garanzia, deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non deve essere di lusso (ministero dei Lavori pubblici, 2 agosto 1969).

Chi può chiederlo

La possibilità di chiedere un mutuo coperto dalle garanzie del fondo è aperta a tutti, basta che l'immobile da acquistare rispetti i paletti previsti dal regolamento. In presenza di richieste eccessive, o di domande pervenute nello stesso giorno, la priorità viene assegnata alle giovani coppie coniugate con o senza figli, ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi, ai conduttori di case popolari e anche ai giovani di età inferiore a 35 an-

ni titolari di un rapporto di lavoro atipico. Solo per le categorie considerate prioritarie, il tasso effettivo globale (Teg) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (Tegm) pubblicato trimestralmente dal Tesoro. Per tutti gli altri, il tasso e le condizioni vanno negoziate con le banche. Va detto, inoltre, che chi richiede il mutuo non deve risultare proprietario di altri immobili a uso abitativo, a eccezione di quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

Come si richiede

Per accedere ai finanziamenti, bisogna recarsi presso le filiali delle banche che hanno aderito e compilare il modello di domanda che sarà poi inoltrato telematicamente dalla banca.

A chi rivolgersi

Per individuare una banca che ha aderito al Fondo, basta consultare la lista sui siti di Consap, Tesoro e Abi. Gli istituti di credito sono tenuti ad assicurare l'operatività dell'iniziativa entro 30 giorni dalla trasmissione del modulo al gestore Consap.

© riproduzione riservata

I LIMITI

Stanziati 650 milioni utilizzabili fino al 2016. Tetto: 250 mila euro per ogni richiesta

BONUS FISCALI

I fondi potranno essere usati per interventi di miglioramento energetico

CHE COSA È

Si tratta di un fondo di garanzia di 650 milioni di euro, disponibile fino alla fine del 2016, destinato alle banche che intendono proporre mutui con

agevolazioni per l'acquisto della prima casa o per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento energetico di unità da destinare comunque ad abitazione principale

COME FUNZIONA

Il Fondo concede garanzie fino al 50 per cento della quota capitale di mutui di ammontare non superiore a 250 mila euro. Il fondo è una sorta di "salvagente"

per le banche e scatta qualora un cliente si trova nelle condizioni di non poter pagare le rate del mutuo per un certo periodo. Ogni banca offre ai clienti misure di sostegno diverse

CHI PUÒ CHIEDERLO

A differenza di quanto avveniva in passato, chiunque può fare richiesta di un mutuo coperto dalle garanzie del fondo prima casa. In presenza di domanda pervenute nella stessa giornata è assegnata priorità ai mutui erogati a favore delle giovani

coppie coniugate con o senza figli, ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi, ai conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari nonché ai giovani di età inferiore a 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico

CHI NON PUÒ CHIEDERLO

I richiedenti all'atto della presentazione della domanda non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso

abitativo ad eccezione di quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli

LE CARATTERISTICHE DEL MUTUO

Il tasso applicato e le condizioni del mutuo sono negoziabili con i finanziatori. Le banche però si impegnano a non chiedere ai clienti garanzie aggiuntive, non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca

sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato. Per i mutui ai quali è riconosciuta la priorità (giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali, ecc.) il tasso effettivo globale (Teg) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (Tegm) pubblicato trimestralmente dal ministero dell'Economia

IMMOBILI DA ACQUISTARE

L'immobile per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1

(abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969

COME SI RICHIEDE

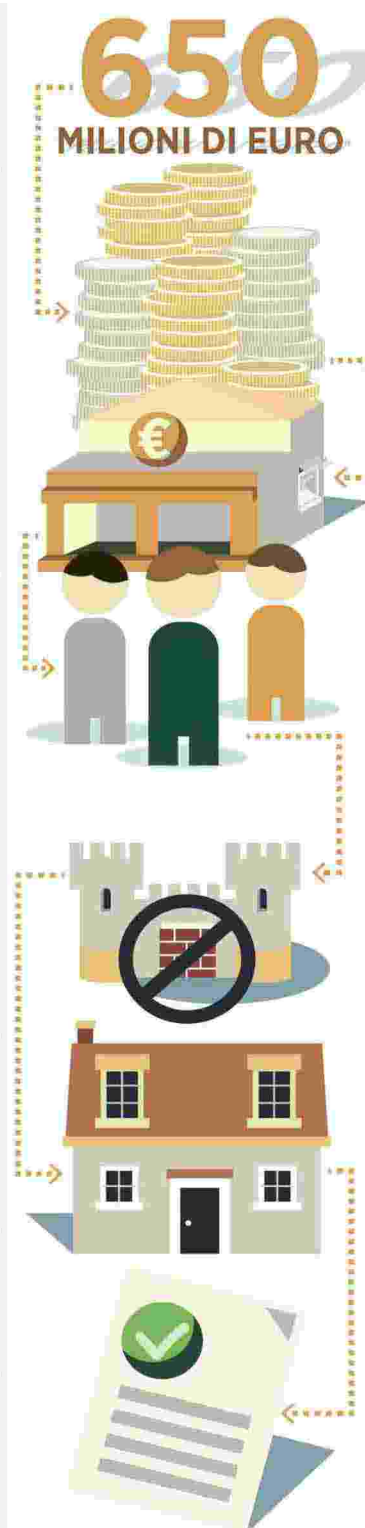
Per accedere ai finanziamenti, i richiedenti devono recarsi presso le filiali delle banche aderenti all'iniziativa e

compilare il modello di domanda che sarà inoltrato telematicamente al Gestore dal soggetto finanziatore

A QUALE BANCHE RIVOLGERSI

Possono erogare mutui garantiti dal fondo, le banche e gli intermediari finanziari che hanno aderito

all'iniziativa. Le banche, inoltre, sono tenute ad assicurare la piena operatività della propria adesione all'iniziativa del Fondo entro 30 giorni lavorativi dalla richiesta



Le banche aderenti*

- **Misura di sostegno**
- **Eventi che determinano l'intervento del fondo**

BANCA CARIGE

- In corso di definizione
- In corso di definizione

BANCA DI CREDITO POPOLARE

- **Sospensione pagamento quota capitale per un massimo di 12 mesi richiedibile per due volte nel periodo di ammortamento;** rimodulazione con allungamento piano di rimborso per un massimo di 24 mesi
- **Cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato o determinato,** parasubordinato, di rappresentanza commerciale o di agenzia; morte o riconoscimento di handicap ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%

BANCA INTESA SAN PAOLO

- **Sospensione pagamento intera rata di mutuo o della sola quota capitale;** allungamento della durata residua del finanziamento e/o modifica della tipologia di tasso/spread
- **Sostenimento spese impreviste;** temporanee difficoltà anche in conseguenza di una diminuzione del reddito familiare

BANCA POPOLARE DI MILANO

- **Sospensione dal lavoro o riduzione di orario** per un periodo di almeno 30 giorni dei mutuatari, anche in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di autorizzazione dei trattamenti di sostegno del reddito
- **Morte dei mutuatari o insorgenza di non autosufficienza del nucleo familiare;** cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art.409, n.3,c.p.c. dei mutuatari, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa; cessazione del rapporto di lavoro subordinato dei mutuatari, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia-anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa

BANCO DI NAPOLI

- **Sospensione pagamento intera rata di mutuo o della sola quota capitale;** allungamento della durata residua del finanziamento e/o modifica della tipologia di tasso/spread
- **Sostenimento spese impreviste;** temporanee difficoltà anche in conseguenza di una diminuzione del reddito familiare

CARIPARMA

- **Sospensione quota capitale fino a 24 mesi,** variazione durata del mutuo di massimo 5 anni
- **Riduzione reddito del 20% rispetto all'anno precedente,** nascita/adozione di figlio

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO

- **Sospensione pagamento intera rata di mutuo o della sola quota capitale;** allungamento della durata residua del finanziamento e/o modifica della tipologia di tasso/spread
- **Sostenimento spese impreviste;** temporanee difficoltà anche in conseguenza di una diminuzione del reddito familiare

CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA

- **Sospensione quota capitale fino a 24 mesi,** variazione durata del mutuo di massimo 5 anni
- **Riduzione reddito del 20% rispetto all'anno precedente,** nascita-adozione di figlio

UNICREDIT

- **Sospensione del pagamento delle rate fino ad un massimo di 12 mesi**
- **Decesso, condizioni di non autosufficienza, perdita lavoro** o mancato rinnovo di contratto atipico (con esclusione dei lavoratori autonomi), ingresso in CIG/CIGS

* Trovi l'elenco completo delle 109 banche (dato numerico aggiornato a lunedì) che aderiscono all'iniziativa al link: www.consap.it/SConsapResources/documenti/fondi-e-attivita/fondo-per-la-casa/elenco-banche-aderenti.pdf

L'altra iniziativa

In campo la Cassa depositi e prestiti ridotto il costo degli interessi

... ANCHE Cassa depositi e prestiti ha previsto delle agevolazioni per chi decide di richiedere un mutuo. Si tratta del piano "Plafond casa" che, di recente, è stato modificato in alcuni aspetti rendendo ancora più basso il costo degli interessi sui mutui casa delle famiglie. Cassa depositi e prestiti, lo scorso 26 febbraio, ha introdotto condizioni di provvista più favorevoli per le banche che dovranno obbligatoriamente trasmettere questo beneficio ai clienti. Con il risultato che sarà ridotto ancora il costo degli interessi. I beneficiari di Plafond casa sono le giovani coppie, le famiglie numerose e i nuclei familiari con disabili che devono acquistare, o ristrutturare in chiave di efficientamento energetico, la prima casa. Plafond casa prevede tre diverse durate temporali per i mutui: 10, 20 o 30 anni. I tetti di spesa cambiano a seconda dell'intervento che si intende fare. Nello specifico, 100 mila euro per i finanziamenti dedicati alle ristrutturazioni; 250 mila euro per l'acquisto della prima casa; 350 mila euro per l'acquisto e le ristrutturazioni.

