

EDILIZIA E AMBIENTE

www.casaeteritorio.ilsole24ore.com

**Mutui.** Il Fondo in arrivo per l'accesso all'abitazione

# Prima casa, acquisto o ristrutturazione con garanzia statale

## La fideiussione scatterà sui prestiti fino a 250mila euro

A CURA DI  
**Raffaele Lungarella**

Il sostegno all'acquisto della prima casa passa anche per le fideiussioni offerte dallo Stato: è in arrivo il **fondo di garanzia per la prima casa**. Il ministro dell'Economia, di concerto con quello del Lavoro e con quello delle Infrastrutture, ha firmato il decreto che lo regola. Questo fondo fu istituito nove mesi fa con la legge di stabilità per il 2014 (lettera c, comma 48, articolo 1, legge 147/2013), per la concessione di garanzie sui mutui ipotecari o sui portafogli di mutui ipotecari. Per ora viene regolamentata solo la concessione di garanzie sui mutui per l'acquisto o per realizzare interventi di ristrutturazione e per accrescere l'efficienza energetica di alloggi da utilizzare come abitazione principale.

### Il meccanismo

Il nuovo strumento eredita anche le (non molte) operazioni perfezionate o avviate dal fondo di garanzia istituito per favorire l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie (comma 3 bis, articolo 13, Dl 112/2008). Le richieste di garanzia sui mutui per questi soggetti, insieme a quelle per i nuclei familiari con un solo genitore e con figli minori, per gli assegnatari delle case popolari e per i giovani sotto i 35 anni con la-

vori precari, hanno la priorità.

La fideiussione può essere concessa solo per mutui ipotecari di importo non superiore a 250mila euro; copre non più del 50% dell'importo del (solo) capitale non ancora ammortizzato al momento in cui la banca dovesse chiederne l'escussione. Il fondo non interviene sui mutui concessi per l'acquisto e la ristrutturazione di case di lusso e per ville, case storiche e castelli. Le condizioni dei mutui ipotecari sui quali viene richiesta la garanzia sono negoziate tra le singole banche e i singoli acquirenti. Per il solo tasso di interesse, fanno eccezione i mutui concessi ai soggetti con accesso prioritario al fondo: a essi si può applicare un tasso effettivo globale non superiore al tasso effettivo globale medio determinato trimestralmente come base per il calcolo del tasso di usura.

### La gestione e le risorse

La gestione del fondo è affidata alla Consap, la società a totale capitale pubblico, che opera già come braccio operativo per il funzionamento di altri strumenti di intervento nel settore della casa, come il fondo per la sospensione del pagamento della rate dei mutui dovuta all'insorgere di difficoltà economica del mutuatario (si veda articolo a fianco). Per ognuno degli anni dal 2014 al 2016, il fondo è dotato di 200 milioni di euro. Poiché il decreto prevede di accantonare, per ogni mutuo, il 10% del capitale garantito ogni anno possono essere rilasciate fideiussioni per due miliardi di euro, che corrispondono a 16mila mutui dell'importo massimo ammesso.

L'impatto di questo strumento

sul mercato dell'edilizia residenziale è potenzialmente rilevante: in tre anni potrebbero essere realizzate circa 50mila operazioni immobiliari per un importo minimo complessivo di 12 miliardi di euro.

Se questi numeri si tradurranno o meno in altrettante abitazioni dipende, però, anche dalle altre condizioni che dovrebbero favorire le compravendite o le ristrutturazioni. Un freno potrebbe venire dalle difficoltà, per gli acquirenti, di sostenere l'ammortamento dei mutui, le cui rate dipendono dai prezzi delle case, che, pur se calati, restano alti rispetto ai redditi, e dai tassi di interesse.

Su quest'ultimo versante, il fondo potrebbe dare una mano: poiché gli interventi sono assistiti dalla garanzia dello Stato, in ultima istanza, questo limita il rischio alle quali le banche si espongono e, conseguentemente, le banche dovrebbero contenere i tassi di interesse (escludendo una loro convenienza a utilizzare la garanzia per un allentamento della valutazione prudenziale del merito di credito).

Il decreto è ora in attesa del visto della Corte dei conti, per poi essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Servono poi altri passaggi. La sottoscrizione, da parte del ministero dell'Economia, di due protocolli: uno con la Consap sulle modalità di gestione e uno con l'Abi, l'associazione della banche per disciplinare i reciproci impegni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI**

Il Dm firmato dal ministro

[www.casaeteritorio.ilsole24ore.com](http://www.casaeteritorio.ilsole24ore.com)

**Le condizioni**



**GARANZIA AL 50%**

Il fondo garantisce il 50% del capitale di mutui di importo massimo di 250 mila euro, sottoscritti per acquisto, ristrutturazione e miglioramento dell'efficienza energetica della prima casa. Sono esclusi i mutui per abitazioni con caratteristiche di lusso, case signorili, ville e palazzi di pregio artistico (categorie catastali A1, A8, A9)



**LA PRECEDENZA**

Sono ammessi alla garanzia del fondo tutti i mutuatari che acquistano un'abitazione principale sul territorio nazionale. Nessun limite di reddito o di età per i potenziali beneficiari. Priorità per giovani coppie, famiglie monogenitoriali con figli minori, inquilini degli istituti autonomi case popolari e giovani precari sotto i 35 anni



**A CHI RIVOLGERSI**

Per beneficiare della garanzia le famiglie e gli altri soggetti interessati devono richiedere l'erogazione dei mutui a una delle banche che aderiscono all'iniziativa del fondo. Per conoscerne la lista occorre attendere la sottoscrizione di un protocollo tra il ministero dell'Economia e l'associazione bancaria italiana, con gli impegni delle banche



**RATE BLOCCATE**

Chi un mutuo c'è l'ha già, ma ha perso il lavoro o ha subito un lutto può interrompere, per un massimo di 18 mesi, il pagamento delle rate chiedendo alla banca di fare intervenire il fondo di solidarietà gestito da Consap. Parte degli interessi sono addebitati al fondo, ma le rate saltate dovranno essere pagate alla fine dell'ammortamento del mutuo

