



Giovedì 23/10/2014

## Nuovo fondo di garanzia per i mutui 'prima casa': chi può fruirne e come

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

È attivo dall'8 Ottobre 2014 il nuovo fondo di garanzia "prima casa" istituito dalla Legge di Stabilità del 2014, tenuto presso il Ministero dell'economia e delle finanze e gestito dalla CONSAP.

Il nuovo fondo ha una dotazione di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016 e interviene con una garanzia statale del 50% della quota capitale su mutui ipotecari accessi per l'acquisto, la ristrutturazione e l'accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari ubicate in Italia da adibire ad abitazione principale del mutuatario, con priorità per le giovani coppie, i nuclei familiari mono-genitoriali con figli minori e i giovani di età inferiore a 35 anni con lavoro atipico. Affluiscono al nuovo fondo anche le risorse residue del "fondo mutui giovani coppie" (vedi DI 112/08) che viene sostituito dal nuovo fondo e cessa di funzionare (i mutui che già ne fruiscono continuano ovviamente a farlo). Per la sua effettiva fruizione, in realtà, si era in attesa che le banche e gli altri intermediari finanziari cominciassero ad aderire all'iniziativa, così come prevede il Protocollo di intesa sottoscritto tra l'ABI e il Ministero dell'economia e delle finanze. Ad oggi risulta che lo abbiano fatto in tre e ci si aspetta che seguano molte altre. **REQUISITI PER LA FRUIZIONE** Mutui Possono fruire del fondo i mutui ipotecari di ammontare non superiore a 250mila euro erogati a favore di soggetti mutuatari per

- acquisto, anche con accollo da frazionamento, oppure
  - acquisto e interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari poste sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario. Per intervento di "ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica" si intende qualsiasi intervento, o insieme di interventi, che accresca la prestazione energetica dell'immobile ai sensi della normativa vigente in materia di certificazione energetica degli edifici, ovvero (a nostro avviso) che determini un miglioramento dell'indice energetico certificabile con l'APE (attestazione di prestazione energetica). Immobile L'immobile acquistato deve ovviamente essere a destinazione abitativa ma non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (ville, castelli, etc.) e non deve essere di lusso (vedi DM 2/8/1969). Soggetto mutuatario Il mutuatario non dev'essere proprietario, alla data di presentazione della domanda di mutuo, di altri immobili ad suo abitativo, salvo quelli eventualmente acquisiti per successione causa morte, anche in comunione con altro successore (e che siano in uso gratuito a genitori o fratelli). Stante questo requisito, il fondo è aperto a tutti, ma per la sua fruizione viene data priorità a
    - giovani coppie: intese come nuclei familiari costituiti da coniugi o da conviventi more uxorio che abbiano costituito il nucleo da almeno due anni, dove almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni di età alla data di presentazione della domanda di finanziamento;
    - nuclei familiari monogenitoriali con figli minori: intesi come nuclei costituiti da persona singola non coniugata né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi, oppure come nuclei costituiti da persona separata o divorziata o vedova convivente con almeno un proprio figlio minore;
    - conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari (IACP);
    - giovani di età inferiore ai 35 anni con contratto di lavoro atipico (vedi art.1 Legge 92/2012; vi rientrano i contratti di lavoro a tempo determinato di inserimento, part time, intermittente o a chiamata, ripartito o job sharing, somministrato, a progetto, occasionale).
- OTTENIMENTO** Domanda Possono fruire degli incentivi i mutui sottoscritti con banche e intermediari finanziari che hanno aderito all'iniziativa, elencate nel sito della Consap ([www.consap.it](http://www.consap.it)) e dell'Abi ([www.abi.it](http://www.abi.it)). L'adesione all'iniziativa deve anche essere pubblicizzata dalle banche sui propri siti internet e presso le filiali. L'interessato deve presentare domanda di concessione del mutuo utilizzando un apposito modulo fornito dalle banche aderenti e presente sui loro siti e sul sito



dell'Abi. Al richiedente viene chiesto il rilascio di una dichiarazione (certificazione sostitutiva di atto notorio) relativa al possesso dei requisiti e delle eventuali priorità. Rispetto a tale dichiarazione il cliente/mutuatario è responsabile e in caso di dati, notizie o dichiarazioni mendaci può essere sanzionato dall'Agenzia delle entrate secondo quanto prevede la legge (Dpr 445/2000). Al mutuatario non possono essere chieste garanzie aggiuntive non assicurativa oltre all'ipoteca sull'immobile. Iter di ottenimento

- la banca (o altro operatore finanziario) che riceve la domanda di mutuo ne verifica la regolarità e poi la invia telematicamente al gestore del fondo (Consap).
- il gestore assegna alla domanda un numero progressivo ed entro 20 giorni comunica alla banca l'eventuale avvenuta ammissione al fondo (o per contro, il rifiuto, entro i successivi 5 giorni).
- la banca, una volta acquisita la conferma comunica al gestore (Consap) entro 90 giorni il perfezionamento dell'operazione di mutuo o la sua mancata erogazione.
- il fondo si attiva a partire dalla data di erogazione del mutuo. Allo stesso modo la banca deve comunicare al gestore, entro 40 giorni, l'eventuale estinzione anticipata del mutuo anche a seguito di portabilità.

**Negazione del mutuo** Nel caso in cui il mutuo non venga erogato la banca deve darne informazione, oltre che al gestore Consap, anche al richiedente. E' bene sapere infatti che l'erogazione del mutuo, a prescindere dal diritto del richiedente di poter accedere agli incentivi, è facoltativa, a giudizio della banca.  
**INTERVENTO DEL FONDO** La garanzia (che, ripetiamo, può arrivare fino al 50% della quota capitale del mutuo) interviene in caso di mancato pagamento, anche parziale, delle rate di mutuo, quando esso persista dopo l'invio di un sollecito formale da parte della banca al cliente. In pratica, in caso di mancato pagamento (anche parziale) di una rata del mutuo, la banca avvisa il gestore ed invia (entro 12 mesi) al proprio cliente un sollecito formale (diffida) tramite raccomandata a/r o pec. Se non segue pagamento entro sei mesi la banca può chiedere al gestore l'intervento del fondo, inviando una serie di informazioni. Il rimborso dovrebbe avvenire entro 30 giorni. Contemporaneamente la banca può avviare le azioni di recupero del credito e se nel frattempo il cliente paga il dovuto è tenuta a riversare quanto incassato al gestore, entro 45 giorni. Una volta scattato l'intervento del fondo il cliente/mutuatario rimane debitore nei confronti del Ministero dell'economia rispetto alle somme pagate dal Fondo alla banca maggiorate di interessi legali calcolati a decorrere dal giorno di pagamento. Sarà il gestore (Consap), che per legge rappresenta il Ministero, ad avviare o proseguire le azioni di recupero credito nei confronti del cliente/mutuatario, anche tramite iscrizione a ruolo (cartella esattoriale). Nel caso un'ulteriore rata non venisse pagata è facoltà della banca di chiedere nuovamente l'intervento del fondo.

**DECADENZA O INEFFICACIA DEL FONDO** La garanzia decade e diventa inefficace se risultasse concessa sulla base di dati falsi, inesatti o reticenti, a seconda ovviamente della loro rilevanza e se risultasse che di ciò la banca era al corrente. La decadenza scatta anche se la banca non provvede a chiedere al gestore l'attivazione della garanzia entro sei mesi da quando scade il termine (sempre di sei mesi) utile per il pagamento da parte del cliente/mutuatario a seguito dell'invio della raccomandata di diffida. Stessa cosa se la banca non comunica al gestore la ripresa dei pagamenti delle rate del mutuo. Per l'effettiva decadenza occorre una particolare procedura durante la quale la banca può presentare osservazioni e controdeduzioni.

**SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE E ALTRE AGEVOLAZIONI AGGIUNTIVE** Le banche e gli intermediari finanziari che aderiscono all'iniziativa possono prevedere, per tutelare i mutuatari in difficoltà con i pagamenti delle rate del mutuo, la sospensione dei pagamenti o altre misure, liberamente decise. Prima di scegliere la banca con cui sottoscrivere il mutuo che accede al fondo è bene quindi verificare la presenza di tali agevolazioni aggiuntive e valutarle in relazione al proprio caso. Per quanto riguarda la sospensione delle rate si ricorda che è in ogni caso fruibile quella prevista dalla legge, di massimo 18 mesi, attivabile in determinati casi (basso reddito e temporanea impossibilità di pagare le rate a causa di perdita lavoro, morte, riconoscimento handicap grave, etc.).

**RIFERIMENTI NORMATIVI**

- Legge di Stabilità 2014 (legge 147/2013) art.1 comma 48 lettera c

- DM 31/7/2014 Min.economia e finanze



- 
- Protocollo di intesa ABI/MEF dell'8/10/2014 LINK UTILI
  - Sito del Ministero dell'economia e delle finanze con informazioni, lista banche e modulo di Rita Sabelli

*Fonte: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)*