

Roma
11 novembre 2021
Prot. UCR/002917

Ai Presidenti
Agli Amministratori Delegati
Ai Direttori Generale

degli Associati
Loro sedi

Quadro di insieme degli interventi di modifica dell'operatività del “Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa” di cui all'art. 1, comma 48, lettera c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Il “Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa” di cui all'art. 1, comma 48, lettera c), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, è stato interessato da numerose novità nel corso del 2021.

Con la presente Lettera Circolare si presenta un quadro complessivo degli aggiornamenti a seguito della conversione in Legge del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, (c.d. “Decreto Sostegni bis”) e dei conseguenti interventi del Gestore del Fondo “Consap SpA”.

L'art. 64 del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito con modificazioni dalla Legge 23 luglio 2021, n. 106 (da ora “Decreto Sostegni bis”), ha introdotto novità nell'operatività del “Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa” di cui all'art. 1, comma 48, lettera c), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (da ora “Fondo”). In particolare:

- *al comma 2*, tra le categorie di mutuatari che presentano priorità per l'accesso al Fondo, è stata introdotta la più ampia categoria dei giovani “che non hanno compiuto trentasei anni di età” in luogo dei mutuatari “di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92”;
- *al comma 3*, limitatamente alle domande presentate a decorrere dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore del Decreto Legge e fino al 30 giugno 2022, è prevista la possibilità, per le categorie di mutuatari con “priorità” nell'accesso al Fondo in

possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40 mila euro annui, di ottenere una garanzia fino all'80% della quota capitale per i mutui con limite di finanziabilità (inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%;

- *al comma 3bis*, è previsto che i soggetti finanziatori sono tenuti ad indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari (prioritari e non prioritari) in ragione dell'intervento del Fondo.

Infine, il *comma 4* ha incrementato la dotazione finanziaria del Fondo di 290 milioni di euro per l'anno 2021 e di 250 milioni di euro per l'anno 2022.

A seguito dell'entrata in vigore del Decreto Sostegni bis, e della sua successiva conversione in Legge, lo scorso 4 agosto Consap SpA ha pubblicato il nuovo modulo di accesso al Fondo nel quale:

- ha inserito, tra le categorie di mutuatari con "priorità" nell'accesso al Fondo, i "giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età", in sostituzione dei "giovani di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92";
- ha previsto - al fine di ottenere una garanzia fino all'80% della quota capitale per i mutui con limite di finanziabilità (inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80% - per le categorie di mutuatari con "priorità" nell'accesso al Fondo in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40 mila euro annui, che il richiedente (o i richiedenti): (i) indichi il "prezzo di acquisto dell'immobile" ai fini del calcolo del "limite di finanziabilità"; (ii) allegghi "l'attestazione ISEE valida al momento della sottoscrizione della domanda di mutuo";
- ha chiarito che *"per ottenere i benefici previsti per le categorie prioritarie, "tutti" i mutuatari devono appartenere ad almeno una delle categorie previste per legge"*;
- ha chiarito per le categorie di giovani di età inferiore a 36 anni, che il requisito dell'età è soddisfatto se non si sono compiuti i 36 anni e che, in analogia a quanto previsto dall'art.1, comma 1, lettera c) del D.M. 31 luglio 2014 - di disciplina del Fondo - per

la categoria “giovane coppia”¹ - i requisiti per classificare i mutuatari nelle “categorie prioritarie” devono essere rispettati **alla data della presentazione della domanda di finanziamento**.

Il 4 ottobre 2021, Consap SpA ha pubblicato sul proprio sito internet un ulteriore aggiornamento del modulo di domanda di accesso al Fondo dove è chiarito che, ai sensi di quanto previsto dall’art. 64, comma 3 del sopracitato “Decreto Sostegni bis”, negli oneri accessori che devono essere compresi nel prezzo d’acquisto dell’immobile ai fini del calcolo del limite di finanziabilità, **“possono essere ricomprese le spese notarili e le imposte”**.

Il 28 ottobre 2021, Consap SpA ha pubblicato sul proprio sito internet il nuovo modulo di domanda di accesso al Fondo, aggiornato nella pagina dedicata alla *“Informativa sul trattamento dei dati personali per le richieste di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa”*.

Il 2 novembre 2021 è stato altresì pubblicato il modulo di domanda per le operazioni di rinegoziazione dei mutui garantiti da beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva ai sensi dell’art. 41-bis del Decreto-Legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157, così come modificato dall’art. 40-ter del Decreto-Legge 22 marzo 2021, n. 41, convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69.

Al riguardo, ABI segnala che sulle novità emerse tempo per tempo sono state diffuse tempestivamente specifiche lettere circolari che sono state altresì pubblicate nel sito internet dell’Associazione all’indirizzo <https://www.abi.it/Pagine/Mercati/Crediti/Crediti-alle-persone/Mutui/Fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa.aspx> .

Nel segnalare ulteriormente tutta l’importanza di questa nuova iniziativa, delle sue concrete potenzialità economiche e sociali e per una sua tempestiva applicazione, l’occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Gianfranco Torriero
Vice direttore generale



¹ “(c) per «giovane coppia»: nucleo familiare costituito da coniugi o da conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni **alla data di presentazione della domanda di finanziamento**”