

IL FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA

Il Fondo di Garanzia per la Prima Casa è stato istituito dalla Legge di Stabilità 2013 (art. 1, co. 48, lett. della legge n. 147/2013).

Il Decreto Ministeriale del 31 luglio 2014 (pubblicato in G.U. n. 226 del 29 settembre 2014) e il Protocollo d'intesa MEF – Dipartimento del Tesoro e l'Abi, sottoscritto lo scorso 8 ottobre 2014, disciplinano il funzionamento dello strumento finanziario e i criteri di accesso.

Dotazione finanziaria

Il Fondo potrà disporre di **650 milioni di euro nel triennio 2014-2016**, risorse che saranno in grado di attivare mutui per 20 miliardi di euro, secondo le stime del MEF, il soggetto incaricato di gestire il Fondo attraverso la Consap (Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici).

Il Decreto specifica che la dotazione finanziaria del Fondo potrà essere incrementata, su base volontaria, dalla partecipazione finanziaria di Regioni ed enti locali per l'istituzione di sezioni speciali.

Soggetti beneficiari

Tutte le famiglie potranno accedere alla garanzia pubblica, anche se sarà assegnata una priorità alle categorie più deboli (giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli, conduttori di alloggi di proprietà degli ex IACP, giovani under 35 titolari di un rapporto di lavoro atipico).

Caratteristiche del finanziamento

I finanziamenti ipotecari dovranno essere finalizzati all'acquisto e alla riqualificazione energetica dell'abitazione principale del mutuatario.

Gli immobili non devono rientrare delle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville, castelli, palazzi) e avere le caratteristiche di lusso.

La garanzia sarà prestata su mutui di importo non superiore a 250.000 euro e sarà concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere.

Condizioni economiche

Per le fasce deboli, il Tasso Effettivo Globale (TEG, ovvero l'indicatore sintetico di tutti gli oneri bancari che il mutuatario deve sostenere per il finanziamento), non potrà essere superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM, determinato dal MEF ogni tre mesi rilevando i tassi praticati sul mercato).

Le banche si impegnano, inoltre, a non richiedere al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, oltre all'ipoteca sull'immobile.

Caratteristiche della garanzia

La garanzia sarà a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile e permane per l'intera durata del finanziamento. Queste caratteristiche permetteranno alle banche aderenti di non effettuare accantonamenti specifici sulla parte di credito garantita.

Operatività del Fondo

L'operatività piena del Fondo di Garanzia Prima Casa è prevista entro i prossimi due mesi perché la Consap dovrà, entro i prossimi 30 giorni, sviluppare il software con cui le banche potranno accedere alla garanzia. Comunque la domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente al soggetto finanziatore aderente.

Per l'adesione al Fondo, gli istituti di credito, a loro volta, avranno 30 giorni dalla trasmissione del modulo (a patto che il software sia stato reso disponibile da almeno 30 giorni lavorativi).

Sul sito del Gestore e su quello dell'Abi sarà riportato l'elenco dei finanziatori aderenti all'iniziativa.

Il Fondo rappresenta una parte importante del **Pacchetto Casa** richiesto dall'Ance per sostenere il settore immobiliare: insieme al Plafond Casa della Cdp, il Fondo renderà possibile l'accesso ai mutui da parte delle famiglie.

In allegato è disponibile il testo del Decreto ministeriale 31 luglio 2014 (G.U. n.226 del 29 settembre 2014) e il protocollo d'intesa Mef-Abi dell'8 ottobre 2014.

10 ottobre 2014