ABI Associazione Bancaria Italiana

FONDO DI GARANZIA PER I MUTUI PRIMA CASA

il principale strumento pubblico volto a favorire l'acquisto dell'abitazione principale da parte delle famiglie

COME FUNZIONA

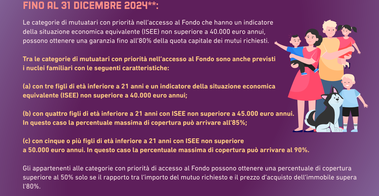
Il Fondo di garanzia per i mutui prima casa* rilascia garanzie a prima richiesta, nella misura massima del 50% della quota capitale, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari erogati per l'acquisto dell'abitazione principale (anche con accollo da frazionamento) ed eventuali interventi di ristrutturazione e accrescimento della sua efficienza energetica.

CHI PUO' FARE RICHIESTA

In generale, per l'accesso alla garanzia del Fondo non sono previsti limiti di reddito dei mutuatari. Sono invece previste agevolazioni per le categorie di clienti "prioritari". All'atto di ammissione della garanzia, in presenza di più domande pervenute nella stessa giornata, il gestore del Fondo attribuisce priorità ai mutui richiesti dai soggetti di seguito riportati:

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 compiuto 36 anni di età



NUCLEO MONOGENITORIALE CON FIGLI MINORI

persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi; persona, separata, divorziata o vedova convivente con almeno un proprio figlio minore

GIOVANE CHE NON ABBIA COMPIUTO TRENTASEI ANNI DI ETÀ

CONDUTTORE DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEGLI ISTITUTI AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI

comunque denominati

Per i mutui ai quali sia stata assegnata priorità, il limite massimo del tasso effettivo globale (TEG) applicabile ai mutui è uguale al tasso effettivo globale medio (TEGM) sui mutui, rilevato dalla pubblicazione trimestrale del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.
I soggetti finanziatori sono tenuti ad indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo.

FINO AL 31 DICEMBRE 2024**:

Le categorie di mutuatari con priorità nell'accesso al Fondo che hanno un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, possono ottenere una garanzia fino all'80% della quota capitale dei mutui richiesti.

Tra le categorie di mutuatari con priorità nell'accesso al Fondo sono anche previsti i nuclei familiari con le seguenti caratteristiche:

(a) con tre figli di età inferiore a 21 anni e un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui;

(b) con quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui. In questo caso la percentuale massima di copertura può arrivare all'85%;

(c) con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui. In questo caso la percentuale massima di copertura può arrivare al 90%.

Gli appartenenti alle categorie con priorità di accesso al Fondo possono ottenere una percentuale di copertura superiore al 50% solo se il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto e il prezzo d'acquisto dell'immobile supera l'80%.

Per tutte le categorie con priorità di accesso al Fondo:

- l'incremento della percentuale di copertura della garanzia è riconosciuto anche nei casi in cui il TEG sia superiore al TEGM nella misura massima stabilita per legge[1];
- la garanzia rimane attiva in caso di surroga del mutuo originariamente acceso per l'acquisto della prima casa, qualora le condizioni economiche del nuovo mutuo siano migliorative o comunque rimangano sostanzialmente invariate rispetto a quelle originariamente esistenti al momento della concessione della garanzia. La banca che concede il nuovo finanziamento deve essere aderente al Fondo di garanzia per i mutui prima casa.

[1] Ai sensi di quanto previsto dall'art. 64, comma 3 del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, il TEG può essere superiore al TEGM nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media dei tassi interessi rilevata ogni sei mesi pubblicati ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di riferimento del TEGM, e il TEGM, nel caso di mutui a tasso variabile, e la media dei tassi interessi rilevata ogni sei mesi pubblicati ufficialmente, calcolata nel mese precedente al semestre di riferimento del TEGM, nel caso di mutui a tasso fisso. Il differenziale non può comunque superare il 2 per cento. Nel caso di surroga, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore e diverse rispetto a quelle applicate ai clienti ai sensi della lettera a) del comma 3-bis dello stesso art. 64.

A QUALI MUTUI SI APPLICA

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo i mutui ipotecari erogati da banche o intermediari finanziari:

- **di ammontare non superiore a 250 mila euro;**
- **destinati all'acquisto – ovvero all'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica – dell'abitazione principale, anche con accollo da frazionamento, non rientrante nelle categorie catastali A1, A8 e A9 o comunque senza caratteristiche di lusso.**

COME FARE RICHIESTA

Per accedere alla garanzia del Fondo occorre compilare il modulo pubblicato sul sito internet di Consap - **https://www.consap.it/media/m3gohccy/modello-di-domanda_garanzia-1-dicembre-2022.pdf** - e presentarlo ad una delle banche o degli intermediari finanziari aderenti, allegando un documento di identità (ovvero, per i cittadini stranieri, il Passaporto unitamente al Permesso di Soggiorno).

Uno specifico modulo è dedicato ai nuclei familiari numerosi per i quali è prevista la possibilità di ottenere una garanzia superiore all'80%, sempre disponibile sul sito internet di Consap - **https://www.consap.it/media/tpxjikde/2024_modello-di-domanda_famiglie-numerose.pdf**

Attenzione. Il mutuatario, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui il mutuatario abbia acquistato la proprietà per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'ESITO

La banca/intermediario finanziario, verificata la completezza e la regolarità formale del modulo di domanda, provvede ad inviarlo al Gestore il quale comunica alla banca/intermediario finanziario l'esito istruttorio entro 20 giorni dall'arrivo della richiesta.
La banca/intermediario finanziario, entro 90 giorni dalla conferma dell'avvenuta ammissione alla garanzia del Fondo, comunica al Gestore l'avvenuto perfezionamento dell'operazione di mutuo ovvero la eventuale mancata erogazione dello stesso.
È sempre facoltà del finanziatore, in base a proprie ed esclusive valutazioni, decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del Fondo.
I finanziatori si impegnano a non richiedere ai mutuatari garanzie aggiuntive all'ipoteca sull'immobile. Possono comunque essere richieste coperture assicurative nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente.
Le banche e gli intermediari finanziari che aderiscono all'iniziativa possono adottare, a tutela dei mutuatari che presentino difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo, la sospensione dei pagamenti delle rate e/o le altre misure facoltative indicate nel modulo di adesione.
In caso di inadempimento del mutuatario, il Fondo interviene liquidando al soggetto finanziatore l'importo previsto dalla garanzia per poi agire nei confronti del mutuatario per il recupero della somma liquidata.
Al mutuatario, pertanto, resta l'obbligo di restituire per intero le somme pagate dal Fondo al soggetto finanziatore.
Ai fini del recupero delle somme pagate, il Fondo può provvedere anche mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo, così come previsto al comma 1 e 2 dell'art.8 del Decreto Interministeriale del 31 luglio 2014.

Le Agevolazioni fiscali previste dal decreto "Sostegni bis" per mutuatari under 36***

In caso di finanziamenti a medio e lungo termine per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della prima casa stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023 da parte di mutuatari:

- che non abbiano compiuto 36 anni di età
- in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui

è prevista l'esenzione dall'imposta sostitutiva.

L'agevolazione si applica anche nel caso in cui entro il 31 dicembre 2023 sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, a condizione che l'atto definitivo venga stipulato entro il 31 dicembre 2024.

© Copyright ABI/2023 S.p.A. - Marzo 2024

L'ELENCO DELLE BANCHE E DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ADERENTI È DISPONIBILE SUL SITO INTERNET DEL GESTORE DEL FONDO

FONDO PRIMA CASA (CONSAP.IT)

*
- Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art 1, comma 48, lett. c) che ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa;
- Decreto interministeriale 31 luglio 2014 con il quale sono state emanate le norme di attuazione del Fondo ed è stata individuata Consap SpA quale soggetto gestore del Fondo;
- Protocollo d'intesa tra il Ministero dell'economia e delle finanze e l'ABI, siglato l'8 ottobre 2014, con il quale sono state disciplinate le modalità di adesione all'iniziativa da parte delle banche e degli intermediari finanziari.

**
- Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito in Legge 23 luglio 2021, n. 106, art. 64, comma 3
- Legge 30 dicembre 2021, n.234, art.1, comma 151
- Legge 29 dicembre 2022, n. 197, art. 1, comma 74
- Legge 30 dicembre 2020, n. 213, art.1, commi da 7 a 13
- Decreto-Legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito in Legge 23 febbraio 2024, n. 18, art. 3, comma 12-septies

***
- Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito in Legge 23 luglio 2021, n. 106, art. 64, commi da 6 a 10
- Legge 30 dicembre 2021, n.234, art.1, comma 151
- Legge 29 dicembre 2022, n. 197, art. 1, comma 74
- Decreto-Legge 30 dicembre 2023, n. 215, convertito in Legge 23 febbraio 2024, n. 18, art. 3, commi da 12-terdecies a12-quinquiesdecies

ACU · Associazione Consumatori Utenti · ASSOCIAZIONE CONSUMATORI · ALTROCONSUMO · ADOC · ADUSBEF · CODACONS · FEDERCONSUMATORI · Casa per l'Ambiente · Unione Nazionale Tutela Consumatori Ambiente · Unione Nazionale Consumatori · Unione Consumatori · CONFCONSUMATORI · MOVIMENTO CONSUMATORI · U.Di.Con.