



Lunedì 6 ottobre 2014

## Mutui, lo Stato si fa garante

Pagina a cura di Sibilla Di Palma

Il mercato dei mutui per l'acquisto della casa mostra segnali di ripresa (+30% di erogazioni nei primi sette mesi del 2014 rispetto allo stesso periodo dello scorso anno) e un'ulteriore spinta potrebbe arrivare anche dallo Stato. È stato, infatti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto che regola il Fondo di garanzia per i finanziamenti fino a 250 mila euro destinati all'acquisto e alla ristrutturazione della prima casa.

**ItaliaOggi**



Vediamo come funziona e quali sono le condizioni.

Come funziona. Il Fondo di garanzia per la prima casa è stato introdotto dalla legge di Stabilità per il 2014 (lettera c, comma 48, articolo 1, legge 147/2013) e sarà attivato a breve. Il decreto che lo istituisce è stato infatti pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 226 c del 29 settembre 2014; per renderlo effettivamente operativo manca ora solo il protocollo d'intesa tra il ministero dell'economia e l'Associazione bancaria italiana che disciplinerà l'accesso degli istituti di credito alle garanzie e darà avvio alla concessione dei mutui. Il Fondo potrà contare su uno stanziamento complessivo di 600 milioni di euro per il triennio 2014/2016 e potrà concedere garanzie da parte dello Stato nella misura massima del 50% della quota capitale sui mutui ipotecari per l'acquisto, la ristrutturazione e il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili destinati a prima casa.

Le condizioni di accesso. Per poter accedere occorre rispettare alcune condizioni. In primis, l'importo dei mutui ipotecari non può superare i 250 mila euro. L'abitazione da acquistare o riqualificare non deve inoltre appartenere alle categorie catastali / (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) né presentare caratteristiche riconducibili agli immobili di lusso. Il decreto stabilisce inoltre che alcune categorie hanno priorità di accesso a fondo. Tra queste, le giovani coppie, i nuclei familiari con un solo genitore con figli minori e i giovani con età inferiore a 35 anni inquadrati con un contratto di lavoro atipico. Alla data di presentazione della domanda è necessario poi che il mutuatario non sia proprietario di altri immobili a uso abitativo (a eccezione di quelli acquisiti per successione o in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli). La gestione del Fondo sarà affidata a Consap, concessionaria servizi assicurativi pubblici controllata al 100% dal ministero dell'economia e delle finanze, che procederà a esaminare le domande, istruire le pratiche ed erogare le somme dovute in caso di esito positivo.

Cosa avviene in caso di inadempimento. Nel caso di accesso al fondo e di inadempimento da parte del mutuatario, trascorsi 90 giorni dalla scadenza della prima rata (rimasta anche parzialmente insoluta), il soggetto finanziatore informa il gestore. Entro dodici mesi dalla comunicazione, invia al mutuatario l'intimazione al pagamento. Se quest'ultimo non salda il debito entro sei mesi, il soggetto finanziatore può chiedere al gestore l'intervento della garanzia del Fondo. A quel punto il mutuatario avr

l'obbligo di restituire le somme pagate dal Fondo e gli interessi maturati a decorrere dal giorno del pagamento fino alla data di rimborso.

Un fondo in aiuto di chi perde il lavoro. A fianco del Fondo di garanzia operano inoltre altri strumenti che offrono tutela ai mutuatari. Uno di questi è il Fondo di solidarietà per la sospensione del pagamento (fino a 18 mesi) dell'intera rata del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. La possibilità è riservata a chi si trova a vivere situazioni di temporanea difficoltà.

In particolare, la sospensione può essere chiesta in caso di morte o riconoscimento di handicap grave dell'intestatario del mutuo ovvero di invalidità civile non inferiore all'80%; cessazione del rapporto di lavoro subordinato a tempo determinato o indeterminato (a eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa). Cause di impedimento valide anche nel caso in cui si chieda di sospendere le rate per la cessazione di rapporto di lavoro parasubordinato e di rappresentanza commerciale o di agenzia.

© Riproduzione riservata

---