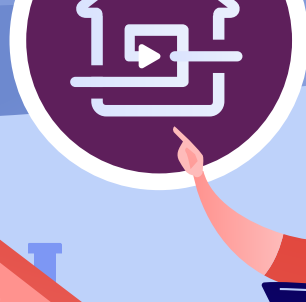


FONDO DI GARANZIA PER I MUTUI PRIMA CASA

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 connessi all'acquisto (anche con accollo da frazionamento) ovvero all'acquisto e a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale.

CHI PUO' FARE RICHIESTA

In generale, per l'accesso alla garanzia del Fondo non sono previsti limiti di reddito dei mutuatari.

All'atto di ammissione della garanzia, in presenza di più domande pervenute nella stessa giornata, il gestore del Fondo attribuisce priorità ai mutui erogati a:



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 (il requisito è soddisfatto se non si sono compiuti 36 anni di età);



NUCLEO MOGEGENITORIALE 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 ABBA 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 stato posto pari al tasso effettivo globale medio sui mutui (TEGM), rilevato dalla pubblicazione trimestrale del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

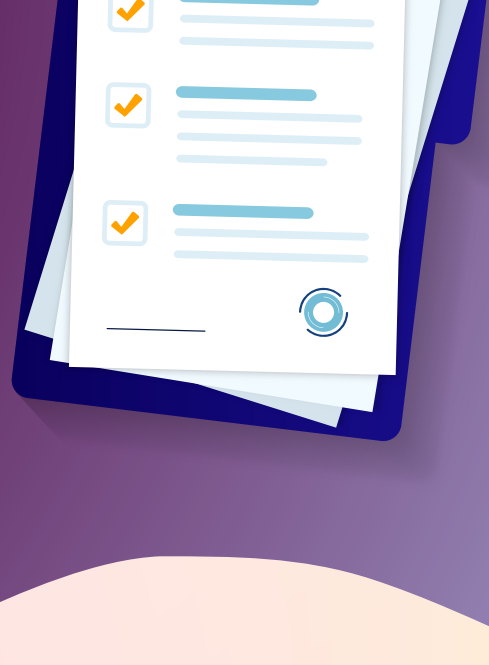
I soggetti finanziari sono tenuti ad indicare, in sede di richiesta della garanzia, le condizioni economiche di maggior favore applicate ai beneficiari in ragione dell'intervento del Fondo.

FINO AL 31 DICEMBRE 2023**:

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 40.000 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%.

È previsto altresì che, per le domande presentate dal 1° dicembre 2022 al 31 dicembre 2023 dai mutuatari con priorità di accesso al Fondo, (che rispettino le condizioni di cui al primo periodo dell'art. 64, comma 3, del DL 73/2021), l'incremento della percentuale di copertura fino all'80% possa essere riconosciuto anche nei casi in cui il TEG sia superiore al TEGM nella misura massima stabilità per legge¹.

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 del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore. Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, i soggetti finanziari sono tenuti ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore e a darne comunicazione secondo le modalità stabilite nel comma 3-bis dell'art. 64, del DL 73/2021.



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 - di immobili adibiti ad abitazione principale, anche con accollo da frazionamento, non rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9 o con caratteristiche di lusso.

COME FARE RICHIESTA

Per accedere al Fondo con la garanzia del 50% o dell'80% occorre compilare il modulo pubblicato sul sito di Consap - Fondo prima casa (consap.it) e presentarlo ad una delle banche e degli intermediari finanziari aderenti, allegando un documento di identità (oppure il Passaporto unitamente al Permesso di Soggiorno per cittadini stranieri).

Nel caso di garanzia dell'80%, al modulo occorre allegare anche la dichiarazione ISEE non superiore a 40.000 euro annui.

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 della garanzia 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 non assicurative, nel rispetto dei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile.

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 stesso per il recupero della somma liquidata.

Al mutuatario, pertanto, resta l'obbligo di restituire per intero le somme pagate dal Fondo al soggetto finanziatore, il quale provvede al recupero della somma pagata 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.



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

FONDO PRIMA CASA (CONSAP.IT)

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 nell'anno in cui è stipulato l'atto di finanziamento
- 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'Agenzia delle Entrate ha chiarito che***:

- il mutuatario deve essere in possesso di un ISEE in corso di validità alla data del contratto di finanziamento. Quindi, tale documento dovrà essere richiesto in un momento antecedente alla stipula dello stesso, mediante la presentazione della relativa Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) in data anteriore (o almeno contestuale) all'atto;
- nel caso di finanziamento cointestato e destinato all'acquisto di immobile ad uso abitativo, l'esenzione dall'imposta sostitutiva è applicabile solo alla parte del finanziamento erogata in favore del soggetto che possiede i requisiti (età inferiore ai 36 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui).

* 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.

** art. 64 del Decreto-Legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito in Legge 23 luglio 2021, n. 106;
 • Legge 30 dicembre 2021, n. 234, art.1, comma 151
 • Legge 29 dicembre 2022, n. 197, art. 1 comma 74

*** Circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021.