



FOSSATI STUDIO
COMMERCIALE
COMMERCIALE

News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti

Loro sedi

Disponibile on-line il modulo per accedere alla garanzia statale per l'acquisto della abitazione principale

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **dal 27 novembre 2014**, è disponibile la modulistica per richiedere in banca l'accesso al Fondo di garanzia (previsto dal decreto Interministeriale 31 luglio 2014), **per la concessione di garanzie**, a prima richiesta, **su mutui ipotecari, nella misura massima del 50 per cento della quota capitale dei finanziamenti connessi all'acquisto** (e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica) **di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario. L'operatività di tale garanzia è stata garantita a seguito dell'emanazione di apposito decreto attuativo** (DM 31.7.2014 Ministero dell'Economia e delle finanze), **in vigore dal 14 ottobre 2014 che ha regolamentato**, tra l'altro: *i) il quadro normativo di attuazione del Fondo; ii) i criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività della garanzia dello Stato.* Più precisamente, **il fondo di garanzia** di cui trattasi prevede che **la richiesta di accesso alla garanzia debba essere presentata dal soggetto che richiede il mutuo direttamente in banca. Sarà poi la banca ad inviare a Consap Spa**, società pubblica incaricata della gestione delle domande, **la richiesta di accesso alle garanzie.** Le domande potranno essere presentate **dal mese di dicembre 2014**, solo dopo che la banca abbia assicurato l'operatività a favore della propria clientela (termine previsto in 30 giorni lavorativi dall'adesione della banca al Fondo). **L'elenco delle banche aderenti è disponibile sul sito internet dell'ABI. Il modulo**, da presentare direttamente presso la banca aderente **è, invece, disponibile sul sito del Dipartimento del tesoro** http://www.dt.tesoro.it/it/interventi_finanziari/operazioni_finanziarie/fondo_garanzia.html.

Premessa

L'art. 1, comma 48 della legge di stabilità 2014 ha previsto, come noto, **l'istituzione**, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, di un **fondo di garanzia** (cui sono attribuite risorse pari a 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016) **per la concessione di garanzie**, a prima richiesta, **su mutui ipotecari, nella misura massima del 50 per cento della quota capitale dei finanziamenti connessi all'acquisto** (e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica) **di unità immobiliari**, site sul territorio nazionale, **da adibire ad abitazione principale del mutuatario**, con priorità di accesso da parte:

- delle **giovani coppie**;
- dei **nuclei famigliari monogenitoriali** con figli minori;
- ai **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari**;
- ai **giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico**.

L'operatività di tale garanzia è stata garantita a seguito dell'emanazione di apposito decreto attuativo (DM 31.7.2014 Ministero dell'Economia e delle finanze), **in vigore dal 14 ottobre 2014 che ha regolamentato**, tra l'altro:

- il **quadro normativo di attuazione del Fondo**;
- i **criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività della garanzia dello Stato** e per il relativo incremento di dotazione

Osserva

A decorrere da tale data (14 ottobre 2014), peraltro, **è cessato, il regolamento 17 dicembre 2010, n. 256**, recante la disciplina del "*Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali*", **il quale continuerà ad operare soltanto per le richieste già presentate** (ed in corso di elaborazione) **in data precedente all'entrata in vigore del nuovo fondo di garanzia**.

Recentemente, **con il comunicato stampa Min. Economia e Finanze 27.11.2014 n. 269**, è stato messo a **disposizione il modulo per richiedere in banca l'accesso al suddetto Fondo di garanzia** volto a favorire l'erogazione del credito per l'acquisto della prima casa.

Operazioni ammissibili alla garanzia del Fondo

Brevemente, si ricorda che, sono ammissibili **alla garanzia del Fondo**, i mutui ipotecari **di ammontare non superiore ad €250.000,00, erogati in favore dei mutuatari per l'acquisto** (anche con accollo da frazionamento), ovvero **per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica, di unità immobiliari site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario**.

Caratteristiche dell'immobile da acquistare

Non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969, n. 1072.

Il richiedente del mutuo non deve, alla data di presentazione della domanda di mutuo, **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**.

Accesso prioritario al fondo

Nelle attività di ammissione alla garanzia dei mutui ipotecari, in presenza di domande pervenute nella stessa giornata, **verrà assegnata priorità ai mutui erogati a favore dei seguenti soggetti**.

Soggetti che godono della priorità in sede di ammissione alla garanzia

Giovani coppie, intese quali **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.

Nuclei familiari mono genitoriali con figli minori. Trattasi dei seguenti soggetti:

- **persona singola non coniugata**, nè convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sè conviventi;
- **persona separata/divorziata ovvero vedova**, convivente **con almeno un proprio figlio minore**.

Conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari.

Giovani di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un **rapporto di lavoro atipico o a tempo determinato**.

Osserva

Per i mutui ai quali è assegnata priorità, il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

Soggetti finanziatori

Possono effettuare le operazioni di erogazione dei mutui garantiti dal Fondo, i seguenti operatori finanziari.

Soggetti finanziatori

Le banche iscritte all'albo di cui all'art. 13 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del medesimo decreto legislativo.

Gli intermediari finanziari iscritti all'elenco previsto dal previgente art. 107 dello stesso decreto legislativo.

Osserva

L'elenco delle banche aderenti è disponibile sul sito internet dell'ABI.

Natura e misura della garanzia

La garanzia del Fondo **presenta le seguenti caratteristiche.**

Caratteristiche della garanzia del fondo

La garanzia del fondo è a **prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile** e permane per l'intera durata del finanziamento.

La garanzia del Fondo **è concessa nella misura del 50 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere, nei limiti dei mutui concedibili per i quali è stata data positiva approvazione dal gestore del fondo.**

Per ogni operazione di finanziamento ammessa all'intervento della garanzia, **verrà accantonato a coefficiente di rischio, un importo non inferiore al 10 per cento dell'importo garantito del finanziamento stesso.**

Il Modulo di richiesta

L'ammissione alla garanzia del Fondo avviene esclusivamente per via telematica, nel rispetto della seguente modalità operativa.

In primo luogo, il **soggetto finanziatore raccoglie e trasmette al Gestore del fondo il modulo di domanda** (recentemente reso disponibile dal MEF) **contenente la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà rilasciata dal richiedente il mutuo**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **circa il possesso dei requisiti e delle eventuali priorità.**

Osserva

Il modulo, da presentare direttamente presso la banca aderente, è disponibile sul sito del Dipartimento del tesoro:
http://www.dt.tesoro.it/it/interventi_finanziari/operazioni_finanziarie/fondo_garanzia.html

Osserva

La suddetta richiesta deve essere presentata dal soggetto che richiede il mutuo direttamente in banca e potrà essere **presentata da fine dicembre**, solo dopo che la banca abbia assicurato l'operatività a favore della propria clientela (termine previsto in 30 giorni lavorativi dall'adesione della banca al Fondo).

Si rammenta, infine, che, alla ricezione del suddetto modulo, da parte del soggetto finanziatore, il gestore del fondo dovrà:

- assegnare alla richiesta tramessa dal soggetto finanziatore un numero di posizione progressivo, secondo l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il minuto di arrivo della richiesta stessa;
- verificare la disponibilità del Fondo;
- comunicare entro 20 giorni al finanziatore l'avvenuta ammissione alla garanzia del Fondo,
- oppure, nel caso in cui le disponibilità del Fondo risultino totalmente impegnate, il Gestore dovrà negare l'ammissione alla garanzia, dandone tempestiva comunicazione al finanziatore e al Dipartimento del tesoro entro i successivi 5 giorni.

Una volta acquisita la conferma dell'avvenuta ammissione alla garanzia del Fondo, **il soggetto finanziatore dovrà comunicare al gestore del fondo**, entro 90 giorni, **l'avvenuto perfezionamento dell'operazione di mutuo ovvero la eventuale mancata erogazione dello stesso**.

Osserva

Si precisa, al riguardo, che:

- **la mancata comunicazione** dell'avvenuto perfezionamento dell'operazione di mutuo, ovvero la comunicazione della mancata erogazione entro i termini previsti, comporta la decadenza della ammissione alla garanzia del Fondo;
- il soggetto finanziatore è tenuto a fornire **adeguata informazione al Gestore e al richiedente il mutuo stesso**, nel caso di mancato perfezionamento ovvero di mancata erogazione di un mutuo ammesso alla garanzia del Fondo;
- **l'efficacia della garanzia del Fondo decorre in via automatica** e senza ulteriori formalità dalla data di erogazione del mutuo.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti