



News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

Operatività della disciplina del Fondo di garanzia "*prima casa*"

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che **la legge di stabilità 2014 ha previsto l'istituzione**, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, **di un fondo di garanzia 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 risultava però subordinata alla emanazione di apposito decreto attuativo** (da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della predetta legge n. 147/2013) – **che avrebbe dovuto stabilire**, tra l'altro, **le norme di attuazione del Fondo**, nonché i **criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività della garanzia dello Stato**. Ebbene, sulla Gazzetta Ufficiale del 29 settembre 2014 è stato finalmente pubblicato il decreto interministeriale (DM 31.7.2014 Ministero dell'Economia e delle finanze) **che disciplina le norme di attuazione del fondo di garanzia**, il quale è entrato **in vigore il 14 ottobre 2014**, cui sono attribuite risorse per 200 milioni di euro per ciascuna delle annualità 2014, 2015 e 2016 per, appunto, la concessione di garanzie su mutui ipotecari. Brevemente, si anticipa che **la priorità all'accesso al fondo spetterà: i) alle giovani coppie; ii) ai nuclei familiari mono genitoriali con figli minori; iii) ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari; iv) ai giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico**. Più precisamente, **il decreto interministeriale di cui trattasi, regola**, 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** e per il relativo incremento di dotazione.

Premessa

L'art. 1, comma 48 della legge di stabilità 2014 ha previsto 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 risultava però subordinata alla emanazione di apposito decreto attuativo (da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della predetta legge n. 147/2013) – **che avrebbe dovuto stabilire**, tra l'altro, **le norme di attuazione del Fondo**, nonché i **criteri, le condizioni e le modalità per l'operatività della garanzia dello Stato**. Ebbene, sulla Gazzetta Ufficiale dello scorso 29 settembre 2014, **è stato finalmente pubblicato il decreto interministeriale** (DM 31.7.2014 Ministero dell'Economia e delle finanze) **che disciplina le norme di attuazione del fondo di garanzia, entrato in vigore dal 14 ottobre 2014** (15 giorni successivi alla la sua pubblicazione in gazzetta ufficiale).

Osserva

A decorrere da tale data (14 ottobre 2014), peraltro, **cesserà di essere operativo 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**.

Operazioni ammissibili alla garanzia del Fondo

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**.

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.

Spetterà comunque **al Dipartimento del Tesoro, di concerto con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI)**, stipulare **un protocollo d'intesa nel contesto del quale verranno disciplinate:**

- le **modalità di adesione dei soggetti finanziatori all'iniziativa del Fondo;**
- gli **impegni degli aderenti volti a favorire la conoscenza** da parte dei mutuatari, **della misura di garanzia** disciplinata dal presente decreto;
- le **misure facoltative che i soggetti finanziari possono adottare a tutela dei mutuatari** che presentano difficoltà nel pagamento delle rate del mutuo;
- **l'accettazione da parte dei soggetti finanziari delle regole di gestione del Fondo** previste dal presente decreto.

Osserva

In ogni caso, **i soggetti finanziari che aderiranno al fondo devono astenersi a non richiedere al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative** (queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente) **oltre all'ipoteca sull'immobile.**

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.**

Ammissione alla garanzia

L'ammissione alla garanzia del Fondo avviene esclusivamente per via telematica, nel rispetto della seguente scansione temporale

Modalità di richiesta e funzionamento garanzia	
I fase	Il soggetto finanziatore raccoglie e trasmette al Gestore del fondo il modulo di domanda (che sarà disponibile sul sito del Ministero dell'economia e delle finanze e del Gestore) 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, <u>circa il possesso dei requisiti e delle eventuali priorità.</u>
II fase	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.
III fase	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. 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 fornirne adeguata informazione al

	<p>Gestore e al richiedente il mutuo stesso, nel caso di mancato perfezionamento ovvero di mancata erogazione di un mutuo ammesso alla garanzia del Fondo;</p> <p>→ l'efficacia della garanzia del Fondo decorre in via automatica e senza ulteriori formalità dalla data di erogazione del mutuo.</p>
IV fase	<p>Successivamente all'erogazione del mutuo, i soggetti finanziatori saranno tenuti a comunicare al gestore del fondo, a pena di decadenza della garanzia, entro il termine di 40 giorni, <u>l'avvenuta estinzione anticipata del mutuo, anche a seguito di portabilità del mutuo tramite surroga, o in caso di accollo.</u></p>

Intervento della garanzia in caso di inadempimento del mutuatario

Nel caso di inadempimento del mutuatario, il **soggetto finanziatore**, decorsi 90 giorni dalla data di scadenza della prima rata rimasta anche parzialmente insoluta, **informa il Gestore**, per via telematica, **comunicando l'ammontare dell'esposizione in linea capitale.**

Entro il termine di 12 mesi dalla comunicazione di inadempimento, anche solo parziale del mutuatario, il **soggetto finanziatore invia al mutuatario** (e per conoscenza al gestore del fondo in via telematica) **l'intimazione al pagamento dell'ammontare dell'esposizione complessiva**, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero altro mezzo equivalente, **contenente la diffida al pagamento della somma dovuta.**

Entro 6 mesi dalla data di ricevimento della lettera di intimazione da parte del mutuatario senza che lo stesso abbia provveduto al pagamento, **il soggetto finanziatore può:**

- **chiedere al Gestore**, mediante posta elettronica certificata, **l'intervento della garanzia del Fondo;**
- **avviare**, a proprie spese, **la procedura per il recupero del credito di propria spettanza** e degli accessori nel rispetto dei limiti di legge.

Osserva

Trascorso il predetto termine di 6 mesi, senza che il soggetto finanziatore abbia richiesto al Gestore l'attivazione della garanzia, ovvero non abbia comunicato la ripresa del pagamento delle rate del mutuo, la **medesima garanzia decade**. Diversamente, invece, **qualora il mutuatario riprenda il pagamento delle rate**, sarà **facoltà del soggetto finanziatore**, nell'ipotesi di un nuovo inadempimento, **richiedere nuovamente l'intervento della garanzia.**

Alla richiesta di attivazione della garanzia al gestore, **dovrà essere allegata a quest'ultimo la seguente documentazione.**

Documentazione da inviare per l'attivazione del fondo di garanzia

Una dichiarazione del soggetto finanziatore che attesti:

- **l'avvenuta erogazione del mutuo** al mutuatario;
- la **data di erogazione del mutuo** a favore del mutuatario;
- **l'ultima rata rimasta insoluta** e l'indicazione del capitale residuo;
- **l'inadempienza del mutuatario** accertata con la messa in mora dello stesso.

Copia della ricevuta di ritorno della raccomandata di intimazione al pagamento dell'ammontare dell'esposizione complessiva inviata al mutuatario (e per conoscenza al gestore).

Copia del contratto del mutuo.

Copia del piano di ammortamento consegnato al mutuatario con le relative scadenze, ripartito per sorte capitale ed interessi.

Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta (completa della documentazione sopra descritta), **il Gestore provvede alla corresponsione dell'importo spettante ai soggetti finanziatori**, secondo l'ordine cronologico di ricevimento delle richieste.

Nel caso in cui successivamente all'intervento del Fondo, il mutuatario provveda al pagamento totale o parziale del debito residuo al soggetto finanziatore, **quest'ultimo riversare al Fondo**, entro e non oltre 45 giorni, le **somme riscosse nella misura eccedente la quota non garantita dal Fondo medesimo.**

Osserva

A seguito dell'erogazione delle somme a garanzia, **sorge l'obbligo in capo al mutuatario di restituire le somme pagate dal Fondo**, oltre agli interessi al saggio legale maturati a decorrere dal giorno del pagamento fino alla data del rimborso ed alle spese sostenute per il recupero. Peraltro, il **soggetto finanziatore**, all'esito delle procedure di recupero, **una volta soddisfatto il credito di propria pertinenza, è tenuto a rimborsare al Fondo le eventuali ulteriori somme.**

Si rammenta, infine, che:

- **ferma restando la validità della garanzia in essere nei confronti del soggetto finanziatore** per tutta la durata del mutuo, **qualora dovesse risultare che la garanzia sul finanziamento sia stata concessa sulla base di dati, notizie o dichiarazioni mendaci,**

inesatte o reticenti **del mutuatario**, verrà data comunicazione all'**Agenzia delle Entrate** competente per territorio, **la quale potrà procedere con l'irrogazione delle sanzioni di legge, con facoltà di trasmettere i relativi atti all' Autorità giudiziaria**, nei casi di comportamenti che possano configurare un reato perseguibile d'ufficio;

→ **la validità della garanzia in essere nei confronti del soggetto finanziatore è dichiarata inefficace nel caso in cui la non veridicità dei predetti dati**, notizie o dichiarazioni fornite dal mutuatario **era altresì nota al soggetto finanziatore**;

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

Cordiali saluti