

Forum PA 2015



Dipartimento
del Tesoro

LA CASA UNA GARANZIA!
(Il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa)

Silvio D'Amico
Ministero dell'economia e delle finanze

Roma, 27 maggio 2015



Recenti interventi legislativi e iniziative sulle politiche abitative

- L 92/2012 (per il Fondo solidarietà sospensione mutui prima casa)
- D.L. 102/2013 conv. legge n. 124 del 2014 (CDP, Fondo sospensione, Fondo affitto e Fondo morosi incolpevoli)
- Legge di stabilità 2014 (legge n. 147 del 2013 - art. 1, comma 48, lettera c)
- DL 28.03.2014, n. 47 «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'EXPO» (edilizia residenziale sociale)
- DL 12.09.2014, n. 133 «Sblocca Italia» conv. legge n. 164 del 2014 (misure rilancio settore immobiliare; incentivazione investimenti abitazioni in locazione)

Misure per la casa

Il MEF - Dipartimento del Tesoro ha promosso nel tempo diverse misure per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili. L'obiettivo è dare un sostegno alle famiglie e ai cittadini, facilitando l'accesso al credito e rilanciando così anche l'economia nazionale.

Le iniziative più significative riguardano:

- Fondo di solidarietà di beni immobili da costruire (crack immobiliari). Indennizzi in caso di fallimento del costruttore.
- Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa. Sospensione fino a 18 mesi delle rate sul mutuo sulla prima casa.
- Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa – 50% di garanzia pubblica (con controgaranzia dello Stato) per mutui fino a 250.000 euro per prima casa,.

La gestione di tutti e tre i fondi del MEF è stata affidata a Consap Spa.

Fondo di solidarietà acquirenti beni immobili da costruire (D.lgs. n.122/2005)

- istituito presso il MEF, Gestore CONSAP S.p.A, Operativo dal 2006 al 2020 (DM 2.2.2006) Indennizzo ad acquirenti che, a seguito di situazioni di crisi economica del costruttore, hanno subito la perdita di somme di denaro o altri beni Alimentato da contributi obbligatori a carico costruttori (5 per mille dell'importo complessivo fideiussione ex DM 31.10.2006). Termine presentazione domande di indennizzo scaduto: 12.000 istanze pervenute per complessivi € 750 mln ca. Ad oggi è stata erogata la prima quota di acconto in favore di n. 5.524 istanti, per un totale di 19,9 mln di euro.
- **Recenti modifiche normative** intervenute:
 - Irrinunciabilità tutela e nullità clausola contraria; estensione tutela al coniuge (art. 10–*quater* DL n. 47/2014 conv. Legge n. 80/2014)
 - acquisto da qualunque procedura esecutiva - interpretazione autentica art. 13, comma 2 (art. 20, co.4-*bis* DL n. 133/2014 conv. Legge n. 164/2014 «Sblocca Italia»)

Fondo solidarietà mutui prima casa (Legge n. 244/2007)

- Istituito con legge n. 244/2007, art. 2 comma 475 e ss. rivisto dalla legge n. 92/2012 art. 3, commi 48 e 49 e attuato con DM n.132/2010, integrato con DM n. 37/2012
- Dotazione a regime 80 mln € (da originari 20 mln €). Risorse fino al 2015
- Operativo dal 15/11/2010, è gestito dalla CONSAP S.p.A., e consente la sospensione del pagamento delle rate di mutuo (fino a 18 mesi) concesso ai mutuatari in difficoltà (per perdita del lavoro, morte, invalidità/handicap)
- Paga, con oneri a carico dello Stato, gli interessi a favore delle banche nel periodo di sospensione del mutuo
- a maggio 2015 grazie al Fondo sono state accolte, nel complesso, 31.815 domande (sulle 43.495 pervenute) ed erogati 48,9 milioni di euro.
- è oggi il principale strumento per i mutuatari in difficoltà per la sospensione dell' rata del mutuo.
- il nuovo accordo ABI - Associazioni dei consumatori per il credito alle famiglie del 31 marzo 2015 (in vigore fino al 31/12/2017) prevede sospensione solo la quota capitale della rata ed è «residuale» rispetto al Fondo del MEF.



Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa art.1, comma 48, lettera c) legge di Stabilità 2014

Fa parte del **Sistema nazionale della Garanzia**

istituito, presso il **MEF** (Fondi con Garanzia dello Stato di ultima istanza);

Dotazione: 600 milioni di euro (a regime) + plafond Fondo "Giovani coppie" che ha cessato di operare (50 milioni circa). Può essere incrementata con contributi di Regioni e altri enti/organismi pubblici.

È uno **strumento «generalista»** per i mutui, **non di «di nicchia»**

Garanzia a prima richiesta, nella misura massima **50% quota capitale**, tempo per tempo in essere su finanziamenti connessi all'acquisto e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari per abitazione principale del mutuatario.

Priorità: giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, giovani di età inferiore a 35 anni con lavoro atipico, conduttori di alloggi IACP comunque denominati (ampliamento platea beneficiari ex DL n. 47/2014 L. n. 80/2014): tassi calmierati.

Per tutti: no garanzie personali (oltre l'ipoteca e l'assicurazione)

Il Sistema Nazionale di Garanzia

Per “Sistema” si intende dare rilievo alle modalità di perseguimento di un interesse generale, a rilevanza nazionale, mediante un apparato amministrativo nazionale, a carattere associativo, connotato da una pluralità di soggetti pubblici e privati, interrelati attraverso una organizzazione diffusa, caratterizzata da alta flessibilità e complessità di rapporti, da dinamiche sfocianti nella collaborazione o comunque, nella regolazione di eventuali conflitti o divergenze tra i soggetti titolari di competenze diverse. (Cassese)

Es: Servizio Sanitario Nazionale-SSN, Sistema Statistico nazionale-SISTAN, Sistema Scolastico Nazionale, Sistema Universitario Nazionale-Sistema nazionale radiotelevisivo, Servizio nazionale protezione civile, Sistema di tutela ambientale.

Fondi e strumenti ricompresi nel Sistema Nazionale di Garanzia:

- Fondo di garanzia PMI ex art. 2, comma 100, lettera a) Legge n.662/1996;
- Sezione speciale di garanzia «Progetti di ricerca e innovazione» istituita nell’ambito del Fondo di garanzia PMI;
- Fondo di garanzia per la prima casa.
- Fondo di garanzia per l’efficienza energetica

Finalità: riordino del sistema delle garanzie per accesso al credito, più efficiente utilizzo risorse pubbliche e garanzia Stato, contenimento impatti su finanza pubblica.

Il perché della garanzia pubblica

Il ricorso alla garanzia pubblica (Fondo) con controgaranzia Stato:

- ✓ ha acquistato sempre maggiore rilevanza tra le forme di sostegno indiretto (al 31.12.2014 le garanzie Stato erano circa 43,1 MLD, pari al 2,7 % del PIL, con un calo significativo di 55.6 miliardi)
- ✓ attraverso la «ponderazione zero» riduce l'accantonamento in termini di capitale di rischio per gli Istituti di credito
- ✓ aiuta il finanziatore a superare le asimmetrie informative
- ✓ è un meccanismo di trasferimento e diversificazione del rischio
- ✓ grava sul deficit pubblico per il valore delle escussioni previste

FONDO DI GARANZIA CASA

da una proposta ABI–Confindustria con obiettivi convergenti

I SOGGETTI:

Famiglie

Banche

Settore Immobiliare

Edilizia

GLI OBIETTIVI PUBBLICI:

Macroeconomici

Coesione sociale

Razionalizzazione/standardizzazione degli strumenti e ottimizzazione delle risorse

Efficienza energetica

LE VARIABILI CONSIDERATE:

le difficoltà di accesso al credito delle famiglie

le procedure di esecuzione immobiliare

il minor costo della garanzia per la finanza pubblica (SEC2010)



LE ESIGENZE SOTTESE AL NUOVO STRUMENTO

Le difficoltà di accesso al credito nel settore dei mutui immobiliari va correlata principalmente all'incremento del livello di rischio del mercato non remunerato dagli attuali tassi di interesse applicati ai nuovi mutui (tasso medio: variabile pari a 1,00% e tasso fisso 1,40% maggio 2015, fonte ABI), che hanno raggiunto un livello tra i più bassi negli ultimi decenni. Il problema del mutuatario non è l'eccessivo costo del mutuo, ma la difficoltà di accesso allo stesso.

Alcuni dati:

- a) per l'intero settore immobiliare, secondo l'ISTAT la variazione del volume di compravendite nel 2014 registrano una crescita dell'1,6% circa sul 2013. (Agenzia entrate + 1,8%)
- b) a gennaio 2015 rapporto sofferenze lorde/impieghi per il settore delle famiglie consumatrici ha raggiunto il 7% (6,5% a gennaio 2014; 2,9% a fine 2007); Fonte ABI
- c) a gennaio 2015 il rapporto sofferenze lorde/impieghi per le imprese ha raggiunto il 16,3% (13,4% un anno prima; 3,6% a fine 2007), per il credito al settore edilizio ha raggiunto il 26,1% Fonte ABI

Alcune indicazioni tratte dalla relazione annuale di Banca d'Italia (26.5.2015)

«Nel 2014 il mercato delle abitazioni è stato ancora caratterizzato da una debole domanda, pur con alcuni segni di miglioramento»

«La flessione dei prestiti per l'acquisto di abitazioni (...) si è fortemente attenuata (-0,3 per cento a marzo 2015)»

«In linea con le evidenze provenienti dagli intermediari, i risultati del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni mostrano una maggiore facilità ad ottenere un mutuo da parte delle famiglie»

«Le erogazioni dei nuovi mutui, dopo tre anni di calo sostenuto, hanno registrato un aumento su base annua di oltre il 10 per cento, rimanendo tuttavia ancora inferiori ai rimborsi; la tendenza è proseguita nei primi mesi del 2015 (15 per cento in marzo)»

«Dalla fine del 2013 i tassi sui nuovi contratti di mutuo (TAEG) si sono ridotti di quasi un punto percentuale (scendendo al 2,9 per cento nel marzo del 2015)»

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226)

- ❖ Definizioni (art. 1): giovane coppia, nucleo familiare monogenitoriale con figli minori, ristrutturazione e accrescimento efficienza energetica, lavoro atipico
- ❖ Attività del Gestore CONSAP S.p.A. (art. 2)
- ❖ Operazioni ammissibili a garanzia (art. 3)
 - Mutui ipotecari erogati da banche/intermediari finanziari max 250.000 €
 - Operazione: Per acquisto; acquisto con accollo da frazionamento; acquisto e ristrutturazione e accrescimento efficienza energetica;
 - L'immobile: sito sul territorio nazionale, adibito ad abitazione principale, NO categorie cat. A1, A8, A9 e immobili di lusso;
 - Requisiti soggettivi: mutuatario non già proprietario di altri immobili ad uso abitativo (salvo successione *mortis causa*, comunione con altro successore, uso gratuito a genitori o fratelli)

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (2)

❖ Priorità (art.3)

(priorità all'accesso in presenza di più domande nell'arco della stessa giornata):

- Giovani coppie
- Nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
- Conduttori alloggi IACP comunque denominati
- Giovani <35 anni con lavoro atipico

Tassi calmierati per le categorie con priorità (TEG<TEGM ex lege n. 108/1996)

❖ Natura e misura della Garanzia (art. 5):

- a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile, permane per l'intera durata del finanziamento
- concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (3)

- ❖ Protocollo d'intesa MEF - ABI per quadro di regole comuni alle banche (art. 4)
- ❖ Ammissione alla garanzia del Fondo (art. 6): procedura informatizzata; alimentata dalla banca; modello di domanda; automaticità efficacia.
- ❖ Obbligo di restituzione del mutuatario e surrogazione legale (art. 8)
- ❖ Responsabilità del mutuatario (per dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti): obbligo del Gestore di comunicazione a autorità competenti (art.9)
- ❖ Casi di inefficacia della garanzia (art.10): per fatti noti alla banca: dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti, qualitativamente e quantitativamente rilevanti ai fini dell'ammissibilità al Fondo.

Protocollo MEF - ABI e disciplinare MEF – CONSAP

- **8/10/2014:** stipula del **Protocollo d'intesa tra MEF e ABI** (previsto ex art. 4 D.I. 31 luglio 2014).
 - procedure snelle e semplificate per l'operatività del Fondo
 - modulo per l'accesso al Fondo dei soggetti finanziatori (allegato al Prot.)
 - misure facoltative a tutela dei mutuatari con difficoltà nel pagamento delle rate di mutuo (sospensione pagamenti rate e/o altre misure), con permanenza della garanzia per l'intera durata del finanziamento
 - massima divulgazione dell'iniziativa: diffusione contenuti protocollo da parte MEF e ABI; modulo di domanda per l'accesso alla garanzia del fondo pubblicato sui siti MEF, Consap, ABI e banche; comunicazione adesione da parte delle banche
 - piena operatività dell'adesione da parte delle banche entro 30 gg. lavorativi, dal momento della loro adesione (Il "manuale d'uso" è stato chiuso in data 24 novembre 2014).
- **15/10/2014:** sottoscrizione del **Disciplinare tra MEF e Gestore CONSAP S.p.A.**

ti sul Fondo di garanzia per i mutui
prima casa al 19 maggio 2015

Domande Pervenute 982 per un totale di euro 111.691.531

di cui:

Accettate 808 per un totale di euro 90.914.974

Le domande presentate da soggetti con la priorità all'accesso sono:

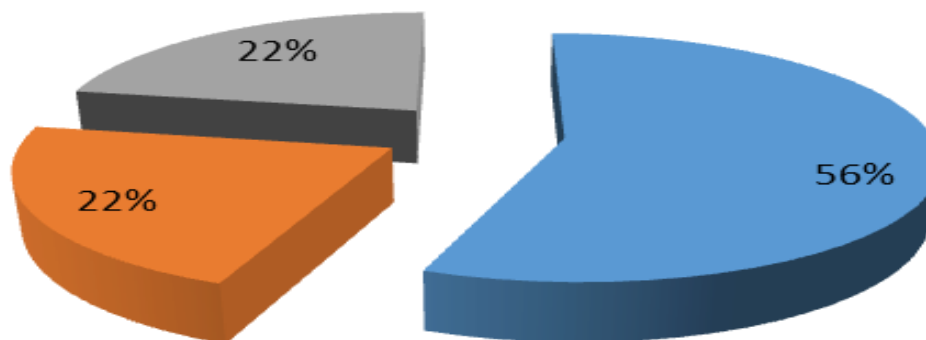
- | | |
|---|-----|
| ➤ Giovani Coppie | 200 |
| ➤ Nuclei Monogenitoriali | 54 |
| ➤ Conduttori di alloggi popolari | 13 |
| ➤ Giovani Under 35 titolari di rapporti di lavoro atipico | 75 |

Le banche aderenti all'iniziativa sono n. 138 circa il 20% delle Banche in Italia

SEGUE Alcuni dati sul Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa (2)

DOMANDE PRESENTATE

■ NORD ■ CENTRO ■ SUD



AREA GEOGRAFICA	DOMANDE PRESENTATE	IMPORTO RICHIESTO
NORD	549	65.128.880
CENTRO	215	25.315.844
SUD	218	21.246.807
Totale complessivo	982	111.691.531

Alcune indicazioni operative

- Elenco dei soggetti finanziatori aderenti disponibile sul sito internet CONSAP alla pagina www.consap.it (a maggio 2015 sono 138 soggetti, ma il dato è in costante aggiornamento)
- la banca aderente si impegna a dare comunicazione nel proprio sito internet e presso le filiali della propria adesione all'iniziativa del fondo;
- Resta comunque facoltà delle banche l'erogazione del mutuo
- Modulo di domanda per i mutuatari è disponibile in banca (è scaricabile dal sito MEF, www.dt.tesoro.it e CONSAP, www.consap.it)
- La domanda di accesso al Fondo va presentata direttamente alla Banca o Intermediario finanziario aderente all'iniziativa
- La domanda vale come autocertificazione e dichiarazione sostitutiva di atto notorio (sanzioni penali in caso di falsa dichiarazione)
- il fondo è aperto a tutti; per alcune categorie è prevista l'applicazione di un tasso calmierato del finanziamento (tasso effettivo globale - TEG non superiore al tasso effettivo globale medio – TEGM) e di una priorità (vale solo in fase di esaurimento delle risorse).

Grazie per l'attenzione

silvio.damico@tesoro.it



Dipartimento
del Tesoro

FORUM PA
Roma, 27/05/2015