

# CREDITO AL CREDITO 2014

## Credito alle Famiglie



Dipartimento  
del Tesoro

Il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa  
art. 1, comma 48, lett. c) legge 27.12.2013 n. 147

*Silvio D'Amico*

Roma, 26 novembre 2014



# 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)
- DEF e nota di aggiornamento 2014
- DL 12.09.2014, n. 133 «Sblocca Italia» conv. legge n. 164 del 2014 (misure rilancio settore immobiliare; incentivazione investimenti abitazioni in locazione)
- d.d.l. Stabilità 2015 (?)

# Strumenti MEF per l'abitazione: Fondo di solidarietà acquirenti beni immobili da costruire (D.lgs. n.122/2005)

- presso 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
- **Decreto Min. Giustizia-MEF 8 marzo 2013** (G.U. n. 130 del 5.6.2013): definizione aree territoriali interregionali e corrispondenti Sezioni autonome tra cui suddividere le disponibilità del Fondo (circa 60 mln € disponibili al 31.12.2012)
- 1°erogazione: quota pari circa 8% indennizzi riconosciuti (ad oggi pagati 17,5 mln€)
- **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)
  - Interpretazione autentica art. 13, co.2 (art. 20, co.4-*bis* DL n. 133/2014 conv. Legge n. 164/2014 «Sblocca Italia») acquisto da qualunque procedura esecutiva

## (segue) Strumenti MEF per l'abitazione: 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 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
- Ad ottobre 2014 oltre 24.000 domande pervenute (c.a. 70 domande al giorno) di cui 20.000 accolte (40% per perdita del lavoro), Regioni più interessate Lombardia e Lazio.
- Concluso il «piano famiglia» è oggi il principale strumento per i mutuatari in difficoltà

# FONDO DI GARANZIA CASA: da una proposta ABI–Confindustria con interessi e 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 (SEC 2010?)

# 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 31.12.2013 le garanzie Stato erano circa 100 MLD, pari al 6,3 % del PIL)
- ✓ 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

# 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 rischiosità del mercato non correlato/remunerato dagli attuali tassi di interesse applicati ai nuovi mutui (tasso medio: variabile pari a 3,66% e tasso fisso 4,85% Lug-Set 2014; a settembre tasso medio al 3% secondo 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'Agenzia Entrate la variazione del volume di compravendite nel II trim 2014 è al -3,6% rispetto al 2013 (+1,6% nel I trimestre 2014);
- b) a Settembre 2014 rapporto sofferenze lorde/impieghi per il settore delle famiglie consumatrici ha raggiunto il 6,7%. (nel dicembre 2007 era il 2,9% e nel dicembre 2011 al 3,6%); Fonte ABI
- c) a Settembre 2014 il rapporto sofferenze lorde/impieghi per le imprese ha raggiunto il 15,4%.

I

# 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.

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

# 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).

# 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 (artt. 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 efficace.
- ❖ Procedura per intervento garanzia (art. 7): comunicazione insolvenza anche parziale (dopo 90 gg); intimazione (entro 12 mesi); richiesta di escussione (6 mesi) procedure di recupero; documentazione da allegare
- ❖ 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, se noti alla banca.
  - ipotesi previste o desumibili dalla normativa di riferimento

# Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (4)

- ❖ Ipotesi di decadenza della garanzia, per fatto della Banca:
  - Mancata comunicazione da parte della banca al Gestore dell' avvenuto perfezionamento mutuo o comunicazione mancata erogazione, entro 90 gg dalla conferma ammissione alla Garanzia (art.6, comma 1, lett. c)
  - Mancata comunicazione da parte della banca al Gestore di estinzione anticipata del mutuo anche a seguito portabilità o in caso di accollo, entro 40 gg. dall' avvenuta estinzione (art. 6, comma 4)
  - Mancata richiesta attivazione garanzia ovvero mancata comunicazione ripresa pagamento rate mutuo da parte della banca al Gestore, trascorsi 6 mesi dalla data di ricevimento intimazione (art. 7, comma 5)
  - Mancata integrazione della documentazione a corredo della richiesta di attivazione della garanzia, entro 180 gg. dalla data della richiesta del Gestore (art. 7, comma 9)

# Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (5)

- ❖ Procedura di inefficacia e decadenza (art. 11): comunicazione di avvio procedimento; 30 gg. per controdeduzioni, scritti difensivi, altra documentazione della Banca; osservazioni conclusive e delibera del Gestore entro 60 gg.)
- ❖ Operatività della garanzia dello Stato di ultima istanza in caso di inadempimento del Fondo in relazione agli impegni assunti
- ❖ Contribuzione di Regioni, province autonome, altri enti pubblici ed organismi pubblici alla dotazione del Fondo
- ❖ Disposizioni transitorie e finali per Fondo giovani coppie ex DL n. 112/2008: cessazione operatività del Fondo dalla data di entrata in vigore del D.I. 31/7/2014 (30 settembre 2014); per le operazioni già ammesse continuano ad applicarsi le norme del D.I. del 17/12/2010 e s.m.i.

# 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. (+ 30 gg dall' adozione del manuale).
  
- **15/10/2014:** sottoscrizione del **Disciplinare tra MEF e Gestore CONSAP S.p.A.** recante modalità di svolgimento del servizio, rapporti economici e forme di vigilanza (registrato alla Corte dei Conti).

# Alcune indicazioni operative

- Modulo di adesione banche allegato al Protocollo d' intesa MEF-ABI, va inviato a CONSAP e MEF è operativo entro 30 gg lavorativi (va data comunicazione sui siti internet e nelle filiali delle banche aderenti)
- Modulo di domanda per i mutuatari (già definito, presto sul sito MEF, ABI, CONSAP e banche aderenti)
- Manuale d' uso del Gestore (24 novembre 2014, sul sito CONSAP area riservata accessibile per la banche aderenti al Fondo previo accreditamento sul sistema)
- Elenco dei soggetti finanziatori aderenti disponibile sui siti internet ABI e CONSAP (al 25 novembre 2014 sono 24 soggetti, ma il dato è in costante aggiornamento)

***Grazie per l'attenzione***

silvio.damico@tesoro.it



Dipartimento  
del Tesoro

CREDITO AL CREDITO 2014

Roma, 26/11/2014

17