

Ai gentili clienti
Loro sedi

Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa: nuove regole dal 21 settembre 2013

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che il **decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri** - Dipartimento della gioventù e del servizio civile nazionale, **in vigore dal 21 settembre 2013**, ha apportato alcune modifiche al regolamento 17 dicembre 2010, n. 256 (che disciplina il "Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali"), **al fine di garantire una migliore funzionalità del Fondo di garanzia**, per l'acquisto della prima casa da **parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali**. In particolare, in base alle modifiche apportate: *i)* i **mutui ammissibili** alla garanzia del Fondo **sono di ammontare non superiore a 200.000 euro** e saranno sottoscritti con un **tasso massimo non superiore al tasso effettivo globale medio sui mutui**, pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi della legge n. 108/1996; *ii)* tra i requisiti che i mutuatari devono possedere alla data di presentazione della domanda di mutuo, **il reddito complessivo** rilevato dall'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) **non superiore a 40.000 euro**. **L'immobile da acquistare** per essere adibito ad abitazione principale: *i)* **non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9**; *ii)* **non deve avere una superficie utile superiore a 95 mq**; *iii)* **non deve avere le caratteristiche di lusso**. Nella concessione della garanzia viene data priorità ai casi nei quali l'immobile sia situato nei comuni ad alta tensione abitativa. Si rammenta, infine, che il **Gestore**, nelle attività di ammissione alla garanzia, in presenza di domande pervenute nella stessa giornata e di contestuale parziale indisponibilità delle dotazioni del Fondo, **assegna priorità alle giovani coppie coniugate e ai nuclei familiari anche monogenitoriali con figli minori, i cui componenti non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato**.

Premessa

Il **decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri** - Dipartimento della gioventù e del servizio civile nazionale, **in vigore dal 21 settembre 2013**, ha apportato alcune modifiche al 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**.

Osserva

Il Fondo ha sostanzialmente l'obiettivo di **offrire le garanzie necessarie per consentire di ottenere un mutuo per l'acquisto della prima casa** alle **giovani coppie** o ai **nuclei familiari anche monogenitoriali con figli minori**, titolari di **contratti di lavoro atipici o a tempo determinato**.

Le giovani coppie o i nuclei familiari, in possesso dei requisiti previsti dalla normativa, per accedere ai finanziamenti devono compilare il modello di domanda, allegare la documentazione richiesta e recarsi presso le filiali dei soggetti finanziatori aderenti all'iniziativa.

Caratteristiche della garanzia del fondo

La Garanzia del Fondo è concessa nella misura del 50% (cinquanta per cento) **della quota capitale**, tempo per tempo in essere, **degli oneri determinati** secondo quanto previsto dalla Convenzione e **degli eventuali interessi contrattuali calcolati in misura non superiore al tasso legale in vigore alla data** e, comunque, **per un ammontare non superiore a € 75.000,00 (settantacinquemila/00)**.

Osserva

La Garanzia è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile ed è efficace a decorre, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo.

Requisiti per l'accesso al mutuo

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo **i mutui ipotecari erogati in favore dei Mutuatari per l'acquisto dell'abitazione principale**.

Relativamente alle caratteristiche degli immobili, **l'immobile da acquistare, per essere adibito ad abitazione principale, non dovrà:**

→ **rientrare nelle categorie catastali A1** (abitazioni signorili), **A8** (ville) e **A9** (castelli, palazzi), ovvero non **deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969;**

→ **avere una superficie superiore a 95 metri quadrati** (anziché 90 rispetto a quanto richiesto prima delle modifiche apportate).

I mutui ammissibili alla garanzia del Fondo **devono essere** peraltro:

→ **di ammontare non superiore a 200.000 euro,**

→ **sottoscritti con un tasso massimo non superiore al tasso effettivo globale medio** sui mutui pubblicato trimestralmente dal ministero dell'Economia.

Osserva

A titolo meramente informativo, si ricorda che, **il vecchio Decreto n. 256/2010 ammetteva alla garanzia del Fondo mutui di ammontare non superiore a 200.000 euro**, sottoscritti con un tasso:

- massimo pari o equivalente a Euribor + 150 punti base per mutui di durata superiore a venti anni a tasso variabile,
- massimo pari o equivalente a Euribor + 120 punti base per mutui di durata inferiore a venti anni a tasso variabile,
- massimo pari o equivalente a I.R.S. + 150 punti base per mutui di durata superiore a venti anni a tasso fisso,
- massimo pari o equivalente a I.R.S. + 120 punti base per mutui di durata inferiore a venti anni a tasso fisso.

I Mutuatari devono avere, alla data di presentazione della domanda di mutuo, i seguenti requisiti:

- ✓ **età inferiore a 35 anni** (anche **per le coppie coniugate tale requisito deve essere soddisfatto da entrambi i componenti il nucleo familiare**);
- ✓ **un reddito complessivo** rilevato dall'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) **non superiore a 40.000 euro** (il vecchio regolamento prevedeva **un reddito complessivo** rilevato dall'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) **non superiore a 35.000 euro**).

Osserva

Non è più richiesto, rispetto al passato, **che la metà del reddito complessivo dei richiedenti debba provenire da un contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato**: nelle attività di ammissione alla garanzia, **il fondo assegna priorità alle giovani coppie coniugate e ai nuclei familiari anche monogenitoriali con figli minori, i cui componenti non risultano occupati con rapporti di lavoro a tempo indeterminato.**

- ✓ **non essere proprietari 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**.

Ad ogni modo, nella concessione della garanzia **viene data priorità ai casi nei quali l'immobile sia situato in aree a forte tensione abitativa.**

Osserva

Si tratta, ad esempio, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché dei Comuni confinanti con gli stessi, e degli altri Comuni capoluogo di Provincia

La procedura per la richiesta della garanzia

Analogamente al passato, il soggetto che intende usufruire di tale agevolazione **deve presentare richiesta alla Banca compilando uno specifico modulo**. A tale modulo dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- ✓ **fotocopia della carta di identità** di tutti i richiedenti
- ✓ **attestazione ISEE** rilasciata da un soggetto abilitato
- ✓ **specifici documentazione prevista dal Quadro riepilogativo degli status soggettivi abilitanti all'accesso alla garanzia del Fondo**

L'ammissione alla garanzia del Fondo avviene esclusivamente per via telematica rispettando le seguenti **modalità**:

- ✓ **il finanziatore raccoglie la documentazione** attestante il rispetto dei requisiti dei Mutuatari;
- ✓ il finanziatore comunica al gestore la richiesta di attivazione della garanzia del Fondo;
- ✓ **il gestore assegna alla richiesta un numero di posizione progressivo**, secondo l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il minuto di arrivo della richiesta, **verifica la disponibilità del Fondo e comunica entro 15 giorni lavorativi al finanziatore l'avvenuta ammissione alla garanzia del Fondo**.

Osserva

Nel caso in cui le disponibilità del Fondo risultino totalmente impegnate, il Gestore nega l'ammissione alla garanzia, dandone comunicazione al finanziatore e al Dipartimento entro 3 giorni lavorativi.

- ✓ **il finanziatore**, una volta acquisita positiva conferma dell'avvenuta ammissione alla garanzia del Fondo, **comunica al Gestore entro 30 giorni lavorativi l'avvenuto perfezionamento dell'operazione di mutuo**, ovvero, la eventuale mancata erogazione di tale mutuo.

L'efficacia della garanzia del Fondo decorre in via automatica, senza ulteriori formalità dalla data di erogazione del mutuo.

In caso di inadempimento del Mutuatario la Banca, decorsi 90 giorni dalla data di scadenza della prima rata rimasta anche parzialmente insoluta, **invia al mutuatario l'intimazione al pagamento tramite lettera raccomandata dandone comunicazione anche al Gestore del Fondo**. Qualora il cliente entro 100 giorni dall'invio della lettera **non effettui alcun pagamento, la Banca può richiedere l'intervento della garanzia del Fondo e avviare nei confronti del cliente la procedura per il recupero della quota del credito non garantita dal fondo.**

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

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO