

**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**