



BOREATTI COLANGELO®
Studio Legale Associato

FONDO DI GARANZIA MUTUI PRIMA CASA: novità per chi vuole avvalersi dell'aiuto straordinario messo a disposizione dallo Stato.

**Prorogato al 31.12.2022 il termine per presentare istanza di accesso.
Le istanze possono essere presentate anche da chi ha la prima casa all'asta.**

(a cura dell'avv. Elisa Boreatti – Studio Legale Associato Boreatti Colangelo)

Il **Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa** è stato istituito nel 2014 e, recentemente, il Decreto Sostegni-bis e la legge di Bilancio sono intervenuti per rimodularne la disciplina provvedendo, da una parte, a prorogarne la scadenza della presentazione della domanda di accesso fino al 31 dicembre del 2022 e, dall'altra, ad ampliare la platea dei soggetti che possono beneficiare della garanzia pubblica.

Il Fondo di Garanzia è stato istituito *ab origine* per essere un **aiuto straordinario** che lo Stato offre **ai cittadini che si trovano in una situazione** economica tale da rendere alquanto difficoltoso per loro ottenere la concessione di un mutuo per l'acquisto della prima casa.

Nello specifico l'aiuto consiste nel fatto che lo Stato si fa garante rispetto all'istituto di credito del pagamento di una percentuale **fino al 50% del mutuo richiesto per l'acquisto o l'efficientamento energetico di un immobile**, non di lusso, sito sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

Per accedere al fondo non vengono richiesti requisiti di età o di particolare composizione del nucleo familiare, ma solo che il soggetto istante non posseda già un immobile ad uso abitativo nel momento in cui presenta la domanda. A quest'ultima regola, tuttavia, fa eccezione il caso in cui l'intestatario del mutuo sia una persona che ha ricevuto uno o più immobili per **via successoria** causa morte: in tal caso, infatti, anche lui può presentare l'istanza (e questo è consentito anche se il possesso risulta in comunione con un altro successore e in uso a titolo gratuito).

Va segnalato, però, che se non vi sono particolari requisiti. c.d. soggettivi. che devono essere rispettati nel momento in cui viene presentata la domanda, la normativa in punto di Fondo Garanzia prevede comunque che, a parità di istanze presentate, vengano preferite quelle che provengano da soggetti c.d. prioritari. Questi, in particolare, sono:

- **giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni),**
- **nuclei familiari monogenitoriali con figli minori,**
- **giovani di età inferiore ai 36 anni,**
- **conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati.**

La garanzia del Fondo, come detto, è concessa nella misura massima del 50% della quota capitale in essere sui finanziamenti che vengono chiesti (finanziamento che comunque non può superare € 250.000,00).

Nel corso degli anni, tuttavia, il Fondo è stato “rivisto e potenziato”. A tal proposito è quindi interessante segnalare due importanti novità:

- **la prima** prevede che per “determinati intestatari del finanziamento” (quali possono essere per esempio coloro che hanno una dichiarazione ISEE con reddito annuo pari o inferiore a € 40.000,00) la **garanzia offerta dallo Stato possa passare fino all’80%** della quota capitale del mutuo;

- **la seconda** prevede che oggi possono usufruire parimenti del Fondo di Garanzia Mutui **anche coloro che hanno la “prima casa” oggetto di pignoramento**. Tuttavia per poter presentare l’istanza il soggetto debitore deve avere determinati requisiti e, in particolare:

a) essere un consumatore;

b) che il creditore sia una banca, una società per la cartolarizzazione dei crediti o un intermediario finanziario autorizzato;

c) l’ipoteca di primo grado del creditore deve gravare sull’abitazione principale ed il debitore deve aver rimborsato almeno il 5% della quota capitale;

d) che sia pendente una procedura esecutiva il cui atto di pignoramento deve essere notificato entro il 21 marzo 2021;

e) che l’istanza di rinegoziazione, presentabile una sola volta, sia presentata entro il 31 dicembre 2022;

f) che il credito complessivo calcolato ai sensi dell’art. 2855 C.C. non superi i € 250.000,00;

g) che l’importo della rinegoziazione sia pari a quello d’asta ridotto del 25% se l’immobile è già all’asta, e quello di stima se la prima asta non si è ancora tenuta; mentre nel caso in cui il debito residuo sia inferiore al prezzo base d’asta ridotto del 25% va offerto in

rinegoziazione l'intero importo del debito residuo comprensivo di spese di pignoramento e di interessi (interessi contrattuali per le due annate anteriori al pignoramento e per quella in corso al momento del pignoramento e interessi legali per le annate successive);

h) il nuovo mutuo a seguito della rinegoziazione, non deve essere inferiore a 10 anni né superare i 30 anni o gli ottanta anni di età del debitore.

Al verificarsi di tale situazione **il vantaggio per l'istituto di credito, o per la società erogante il finanziamento, sta proprio nel fatto che l'impegno del debitore/consumatore/esecutato viene garantito al 50% dal Fondo.** In tal modo qualora si verifici un nuovo inadempimento da parte del debitore, la banca è garantita anche dalla possibilità di recuperare direttamente dal Fondo la metà del denaro prestato.

Il vantaggio per il debitore esecutato, invece, va individuato nel fatto che egli è messo nelle condizioni, nonostante non sia un buon pagatore, di poter ottenere la rinegoziazione del mutuo o nuova liquidità per poter pagare i debiti evitando così la vendita all'asta della sua casa.