

ATTI PARLAMENTARI

XVIII LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. **CCLXVI**

n. **1**

RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ SVOLTA DAL FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA

(Anno 2021)

(Articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147)

Presentata dalla Società concessionaria servizi assicurativi pubblici (CONSAP) Spa

Trasmessa alla Presidenza il 18 luglio 2022

PAGINA BIANCA



FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA
DI CUI ALL'ART 1 COMMA 48 LETT. C) LEGGE 27/12/2013, N 147

RELAZIONE EX ART. 41-BIS DEL D.L. N. 104/2020
CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE N. 126/2020

ESERCIZIO 2021

PREMESSA E QUADRO NORMATIVO

L'art. 1, comma 48, lettera c) della L. n. 147 del 27 dicembre 2013 (c.d. Legge di stabilità 2014) ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il nuovo "Fondo di garanzia per la prima casa", con risorse pari a € 200 mln per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016, nonché attività e passività del vecchio "Fondo per la casa", di cui all'art. 13 comma 3-bis del Decreto L. n. 112 del 25 giugno 2008, la cui operatività è cessata in data 29 settembre 2014.

Il Decreto interministeriale del 31 luglio 2014 - emesso dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 226 del 29 settembre 2014 - ha definito i termini e le modalità di intervento del Fondo e ne ha affidato a Consap la gestione, prevedendo all'art. 2, comma 4 l'emanazione da parte del Dipartimento del Tesoro di un apposito Disciplinare per la regolamentazione degli adempimenti, sottoscritto in data 15 ottobre 2014.

In data 8 ottobre 2014 è stato stipulato il Protocollo d'intesa tra il Dipartimento del Tesoro e l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) per la disciplina delle modalità di adesione dei soggetti finanziatori all'iniziativa del Fondo, in attuazione dell'art. 4, comma 2 del suddetto Decreto Interministeriale.

Il Fondo prevede la concessione di garanzie statali su finanziamenti non superiori a € 250 mila - nella misura del 50% della quota capitale tempo per tempo in essere - connessi all'acquisto anche con interventi di ristrutturazione per l'accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

Alle seguenti categorie (c.d. prioritarie) è riconosciuta la priorità nell'accesso al beneficio del Fondo e l'applicazione di un tasso effettivo globale non superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economie e delle Finanze:

- giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani di età inferiore a 35 anni, titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della legge 28.06.2012, n. 92.

L'atto aggiuntivo al Disciplinare formalizzato in data 26 febbraio 2019 oltre ad introdurre l'imputazione delle spese di funzionamento e degli oneri di gestione secondo il sistema di misurazione del tempo/lavorato (c.d. time-sheet), e recepire le previsioni in materia di privacy di cui al Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR), ha modificato il plafond delle spese di gestione portandolo da € 500 mila a € 750 mila.

Il Fondo è stato rifinanziato dal Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. decreto crescita) che ha assegnato ulteriori € 100 mln per l'anno 2019 e ridotto l'accantonamento operato a copertura del rischio dal 10% all'8% del capitale garantito, permettendo così di svincolare risorse per il rilascio di nuove garanzie.

Il c.d. DL agosto (decreto-legge n. 104 del 14 agosto 2020 recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia) ha modificato l'art. 1 comma 48 lett c) della legge della legge 27 dicembre 2013, n. 147 riservando esclusivamente ai prioritari l'accesso al Fondo.

La modifica ha stabilito infatti che le domande di accesso al Fondo devono essere inviate esclusivamente alle predette categorie prioritarie.

Tale limitazione è stata abrogata dal Decreto legge 137/2020 (c.d. Decreto Ristori), che ha ripristinato la vigenza dell'art. 1 comma 48 della lett. C della legge n. 147/2013.

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, (c.d. "Decreto sostegni bis"), sono state emanate nuove importanti disposizioni riguardanti il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa.

In particolare, ferma l'ipotesi di accesso alla garanzia al 50%, è stata prevista la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che rientrando nelle categorie prioritarie hanno anche un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Tale previsione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2022 dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024, che ha determinato peraltro il coefficiente di accantonamento dell'8% per le garanzie elevate all'80%.

In ultimo, si segnala l'approvazione dell'art. 40-ter della Legge 21 maggio 2021, n. 69 che ha sostituito l'art. 41 bis del Decreto Legge 26 ottobre 2019, n.124, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 dicembre 2019, n.157.

Detta norma prevede - per le richieste presentate entro il termine del 31.12.2022 - per i soggetti che abbiano stipulato un mutuo ipotecario per acquistare la prima casa ed il cui immobile sia stato pignorato dall'Istituto di credito erogante in data antecedente al 21 marzo 2021, la possibilità di richiedere la rinegoziazione del mutuo alla banca erogatrice, oppure un finanziamento ad una banca terza, con surroga nella garanzia ipotecaria, il cui ricavato verrà utilizzato per estinguere il mutuo esistente, anche con l'assistenza della garanzia del Fondo prima casa.

Con la presente relazione, Consap fornisce i dati e le informazioni concernenti la misura al 31 dicembre 2021, con particolare riguardo alle categorie c.d. prioritarie e ai tassi effettivamente applicati dagli Istituti Finanziatori, nei confronti dei beneficiari prioritari e non prioritari del finanziamento.

-oOo-

➤ Dotazione del Fondo

Della dotazione complessiva del Fondo al 31 dicembre 2021 pari a circa € 1.119,6 mln – costituita per circa € 49,2 mln dalle risorse residue del cessato "Fondo per la casa (c.d. Fondo Giovani Coppie)", per circa € 570,4 mln dalle somme accreditate per il periodo 2014 – 2016, per € 100,0 mln dal rifinanziamento operato dal decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. *Decreto crescita*), per € 10,0

mln dal rifinanziamento operato dalla legge finanziaria per l'anno 2020, per € 100 mln dalla legge n. 77 del 17/7/2020 e per ulteriori € 290 mln dal D.L. n. 73 del 25/05/2021 – c.d. *Decreto sostegni bis* – la disponibilità residua risulta pari a circa € 151,5 mln, al netto delle risorse impegnate a fronte dei nuovi accontamenti ricalcolati in base alla legge finanziaria per l'anno 2020 (6,5% dell'importo garantito) e alla legge finanziaria dell'anno 2021 (8% per la garanzia all'80%) e sia per gli oneri, i costi di gestione e le escussioni pagate.

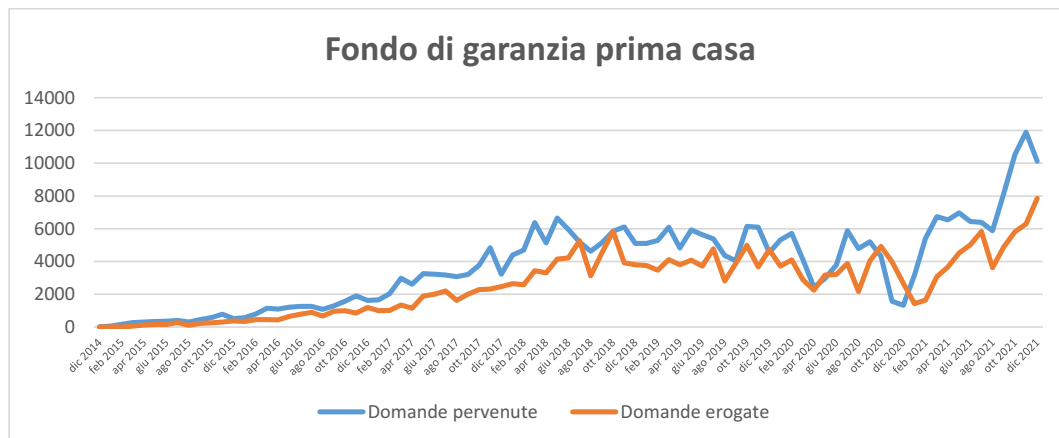
Sono stati stanziati ulteriori € 250 mln per l'anno 2022 dal D.L. n. 73 del 25/05/2021 e € 242 mln dalla legge finanziaria n. 234 del 30/12/2021.

➤ Operatività del Fondo

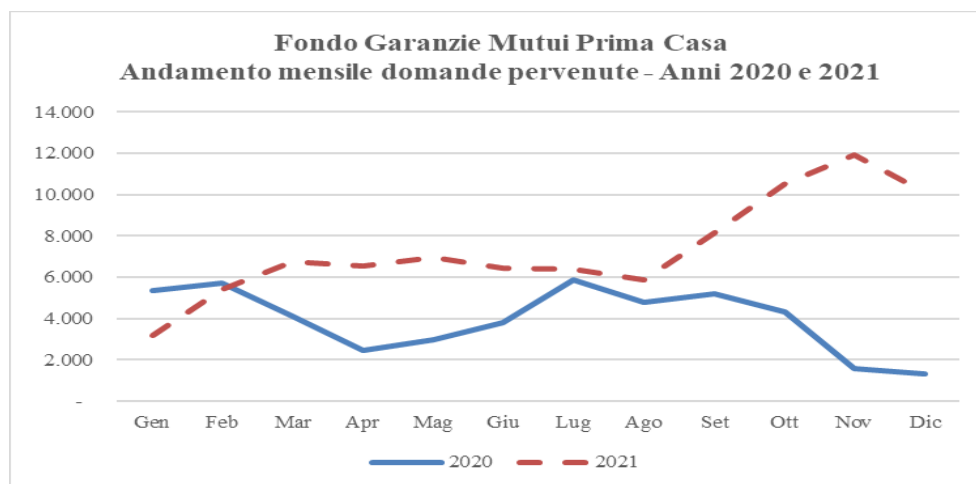
Nell'anno 2021 risultano pervenute n. 88.220 richieste di ammissione alla garanzia di cui n. 76.626, istruite positivamente sulla base dei requisiti prescritti per l'iniziativa, n. 4.184 in corso di istruttoria, pendente il relativo termine, e n. 7.410 respinte per mancanza dei requisiti soggettivi e/o istruttori.

Si precisa che per i mutui ipotecari oggetto di procedura esecutiva non è stata formalizzata alcuna richiesta di garanzia da parte dei soggetti finanziatori.

Di seguito il grafico con l'andamento mensile delle istanze di accesso l'andamento mensile delle richieste pervenute e dei finanziamenti erogati con la garanzia del Fondo a tutto il 2021.



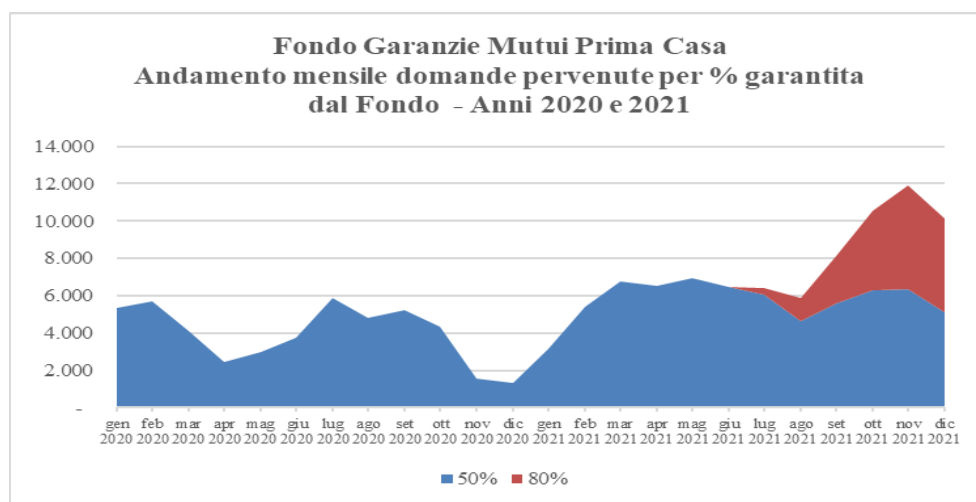
Il grafico successivo mette a confronto l'andamento mensile delle istanze pervenute negli anni 2020 e 2021.



I volumi di richieste registrati nel 2020 sono condizionati dalle misure di contenimento della pandemia e dalla previsione normativa di cui al c.d. Dl agosto 2020 che ha riservato l'accesso al beneficio esclusivamente ai prioritari.

La linea tratteggiata della serie relativa al 2021 evidenzia la ripresa del ricorso allo strumento, conseguente il ripristino della originaria più ampia platea di beneficiari e, da settembre 2021, l'importante incremento dovuto all'introduzione della garanzia all'80% prevista per le categorie prioritarie con ISEE inferiore a 40 mila euro.

Di seguito, il grafico con l'andamento mensile delle richieste di accesso, pervenute dal 1° gennaio 2020 fino al 31 dicembre 2021 con il confronto dei volumi di istanze con garanzie al 50% (colore blu) e all'80% (colore rosso).



➤ ANALISI DEI FINANZIAMENTI EROGATI

A fronte delle citate n. 76.626 istanze accolte, i finanziatori hanno erogato mutui relativi a n. 51.045 istanze per circa € 5.975 mln (complessivamente nel 2021 n. 53.613 mutui erogati per complessivi € 6.285 mln, anche a fronte di istanze – n. 2.568 – pervenute nel 2020 per € 311 mln).

Ai complessivi € 5.975 mln corrisponde un importo garantito iniziale di € 3.223 mln (50% - 80% del capitale finanziato) e un importo accantonato iniziale di € 219 mln. Per i n. 53.613 mutui erogati nel 2021, al 31 dicembre 2021 il garantito in essere ammonta a circa € 2.943 mln.

Il dettaglio delle n. 76.626 istanze accolte risulta il seguente:

- n. 51.045 finanziamenti erogati dalle banche (garanzie avviate), di cui:
 - ❖ n. 50.996 garanzie in regolare ammortamento
 - ❖ n. 37 garanzie estinte per mutui erogati e rimborsati nel corso dello stesso anno e che hanno determinato il rientro dell'accantonamento iniziale nella disponibilità del Fondo
 - ❖ n. 1 garanzia segnalata in sofferenza
 - ❖ n. 4 garanzie sospese
 - ❖ n. 7 garanzie concluse per portabilità
- n. 19.358 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate)
- n. 6.223 finanziamenti non erogati dalle banche, a seguito di esito negativo dell'indagine sul merito creditizio ovvero di rinuncia da parte del beneficiario (garanzie mai avviate)

A tutto il 31 dicembre 2021 risultano pervenute n. 320.665 richieste di ammissione alla garanzia di cui n. 286.493 accolte sulla base dei requisiti prescritti per l'iniziativa, n. 4.184 in corso di istruttoria, pendente il relativo termine, e n. 29.988 respinte per mancanza dei requisiti soggettivi e/o istruttori.

A fronte delle citate n. 286.493 istanze accolte, a tutto il 31 dicembre 2021 i finanziatori hanno erogato mutui relativi a n. 221.145 istanze per un importo complessivo erogato pari a circa € 24.997 mln, cui corrisponde un importo garantito iniziale di € 12.735,0 mln e un importo accantonato di € 837,2 mln (6,5% dell'importo garantito).

Le n. 286.493 istanze accolte risultano così dettagliate:

- n. 221.145 finanziamenti erogati dalle banche (garanzie avviate)
- n. 19.358 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate)
- n. 45.990 finanziamenti non erogati dalle banche, a seguito di esito negativo dell'indagine sul merito creditizio ovvero di rinuncia da parte del beneficiario (garanzie mai avviate).

Delle n. 221.145 garanzie avviate, al 31 dicembre 2021 ne risultano ancora in vita n. 213.626 - 212.389 in regolare ammortamento e n. 1.237 sospese a seguito di moratorie e segnalazioni a sofferenza, - per un importo inizialmente finanziato pari a complessivi € 24.109,9 mln con un garantito in essere di circa € 11,7 mln cui corrisponde un accantonamento attuale, al netto del capitale reimmesso, pari a circa € 772 mln

Nell'anno 2021 risultano liquidate ai soggetti finanziatori n. 115 richieste di escussione della garanzia (n. 218 a tutto il 2021), per un importo pari a € 5,8 mln (€ 11,3 mln a tutto il 2021) che

Consap, in linea con quanto disposto dall'art. 8 del Decreto 31 luglio 2014, provvede a recuperare, inclusi gli interessi legali e le spese sostenute per il recupero, mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo. Al 31 dicembre 2021 risulta comunicato dal soggetto finanziatore il recupero dell'importo di € 45.677 relativo ad una posizione per la quale il mutuatario ha provveduto autonomamente alla vendita. Il soggetto finanziatore, soddisfatto il proprio credito, ha riversato la predetta somma al Fondo quale eccedenza, ai sensi dell'art 8 comma 3 del decreto 31 luglio 2014, a completa copertura della quota di garanzia liquidata. Attualmente l'importo riversato al Fondo ammonta a complessivi € 342.132 e riguarda 4 posizioni tutte interamente recuperate tramite vendita dell'immobile da parte del mutuatario.

--oOo--

A tutto il 31/12/2021 le garanzie avviate hanno riguardato per circa il **60%** giovani nella fascia di età compresa tra i venti e i trentacinque anni, come meglio rappresentato nel successivo grafico n. 1.

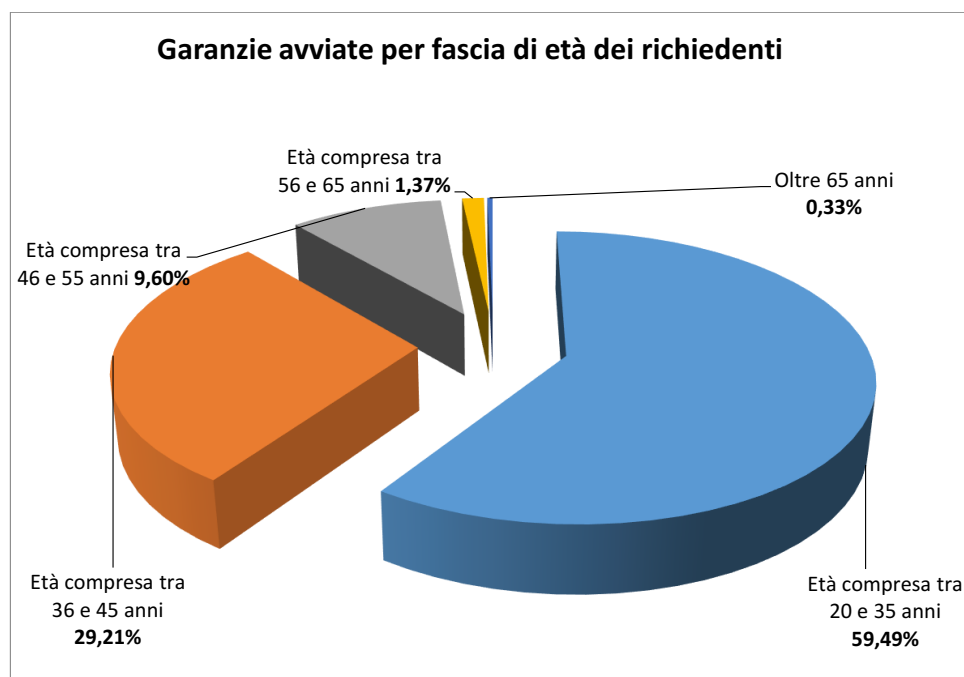


grafico n. 1

Al 31 dicembre 2021 i finanziamenti erogati alle categorie ammesse con priorità rappresentano circa il 12% del totale.

Il sottostante grafico a torta e la successiva tabella riportano il dettaglio delle percentuali di mutui concessi ai c.d. prioritari.

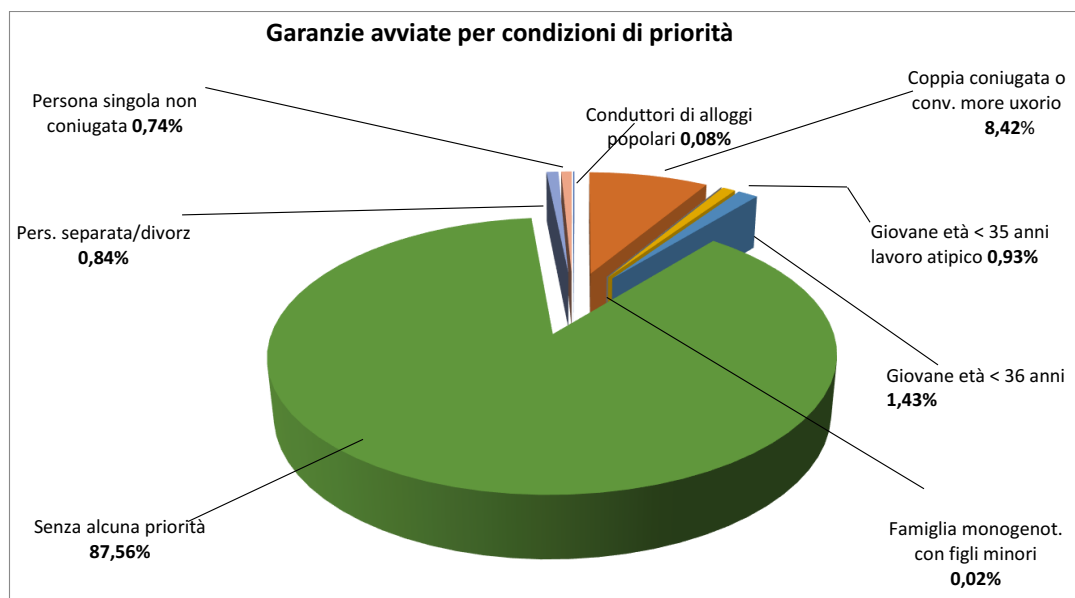


grafico n. 2

Condizioni di priorità	n. finanziamenti erogati in ammortamento	Importo erogato €	Numero percentuale finanziamenti erogati
Nessuna condizione	187.710	€ 20.985.581.107,47	87,56%
Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni	15.994	€ 2.017.037.824,56	8,42%
Giovane di età inferiore a 36 anni (*)	2.765	€ 343.885.888,67	1,43%
Giovane di età inferiore a 35 anni titolare di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art.1 della legge 28 giugno 2012, n. 92 (**)	2.104	€ 221.937.623,48	0,93%
Persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente almeno con un proprio figlio minore	1.936	€ 200.256.240,25	0,84%
Persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi	1.654	€ 176.238.634,43	0,74%
Conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati	193	€ 18.264.157,41	0,08%
Famiglia monogenitoriale con figli minori	33	€ 3.715.799,36	0,02%
Totale complessivo	212.389	€ 23.966.917.275,63	100,00%

(*) condizione di priorità introdotta dal Decreto sostegni bis del 25.5.2021

(**) prioritari sostituiti dalla categoria Giovani under 36 introdotta dal Decreto sostegni bis.

Analizzando la distribuzione territoriale delle garanzie avviate **a tutto il 31/12/2021**, si rileva nella macroarea del Nord Italia la più alta percentuale di finanziamenti erogati che rappresentano il **64%** del numero totale, a fronte delle percentuali registrate nel centro (18,71%) e nel sud del Paese (17,17) sostanzialmente allineate (cfr. grafico n. 3).

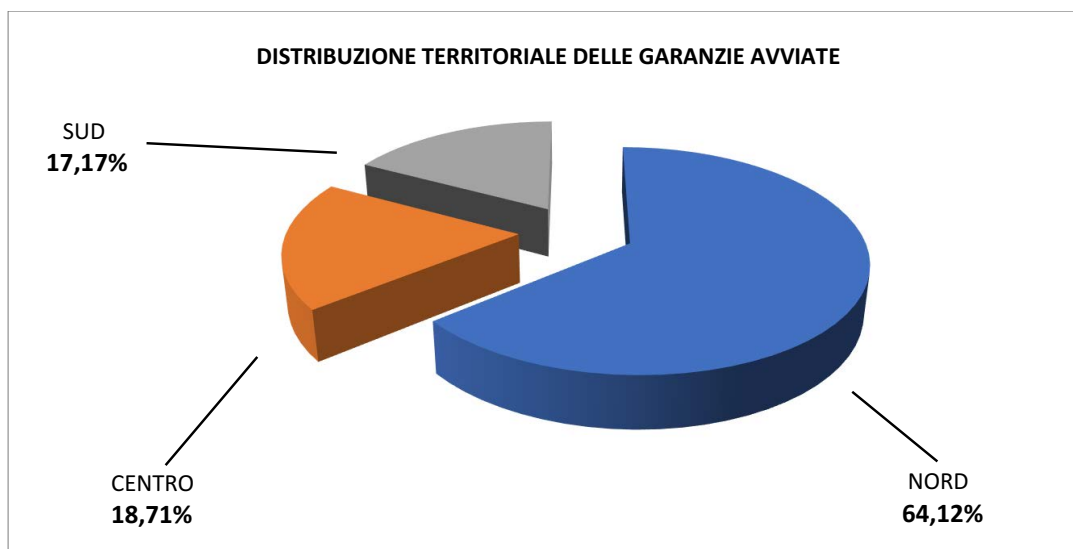


grafico n. 3

Il grafico n. 4 mostra come il totale dei finanziamenti garantiti riguardi operazioni per acquisto di abitazione principale (circa il **98%**) con valori residuali per le altre tipologie di trasferimento della proprietà previste dalla normativa del Fondo.

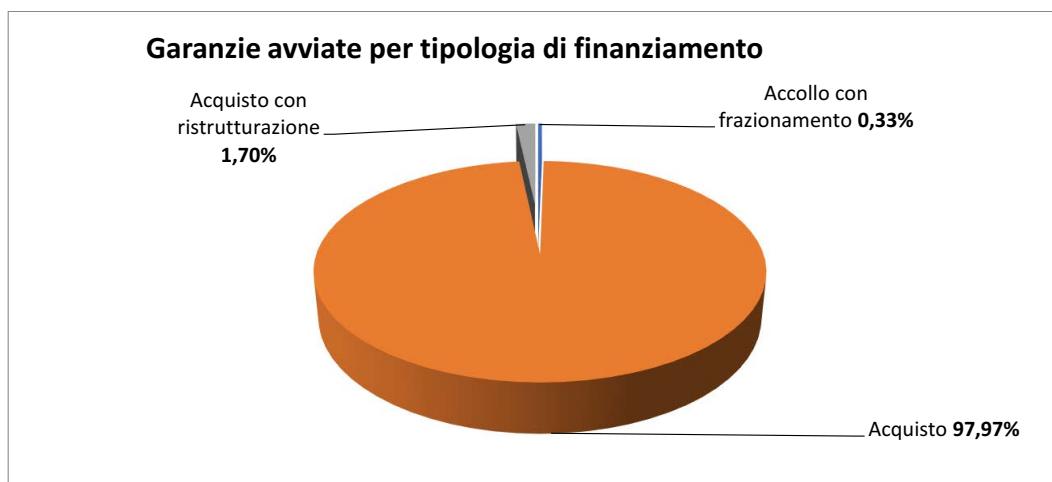


grafico n. 4

➤ Gestione a stralcio Fondo Giovani Coppie

Relativamente alla cessata iniziativa (c.d. Fondo Giovani Coppie), al 29 settembre 2014 (data di cessazione) risultavano n. 203 finanziamenti in essere per circa € 23,2 mln e n. 68 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate): di questi ultimi, solo n. 47 sono stati successivamente erogati portando il numero dei finanziamenti in essere a 250 per circa € 28,7 mln.

A tutto il 31 dicembre 2021 risultano ancora in essere n. 196 finanziamenti per un importo inizialmente erogato pari complessivamente a € 22,1 mln, cui corrisponde un accantonamento attuale, al netto del capitale reimmesso, di circa € 1,7 mln (per il vecchio Fondo giovani Coppie

l'accantonamento previsto dalla norma risulta pari al 10% del capitale finanziato tempo per tempo in essere).

➤ **Rapporti con i soggetti finanziatori e con i beneficiari**

A seguito della formalizzazione del Protocollo d'Intesa tra il Dipartimento del Tesoro e l'Associazione Bancaria Italiana (ABI), n. 250 soggetti finanziatori risultano aver aderito all'iniziativa a tutto il 31/12/2021, tramite la sottoscrizione di apposito atto con il quale hanno accettato le regole di gestione del Fondo nonché le relative modalità di accesso telematico per l'inoltro delle domande.

L'elenco delle banche aderenti è pubblicato da Consap nella sezione dedicata all'iniziativa del sito internet istituzionale.

Il Gestore, tramite contatti telefonici e con l'ausilio di una casella di posta elettronica dedicata alla richiesta di informazioni, assiste le banche nell'attività di inserimento e di gestione delle domande di ammissione e fornisce chiarimenti circa i requisiti prescritti e la documentazione idonea all'istruzione delle richieste di accesso.

➤ **Attività di verifica ex art. 2, co.3 lett. d), Decreto Interministeriale 31 luglio 2014**

Nel corso del 2021 Consap, in linea con quanto disposto dal Decreto, ha effettuato un'attività di verifica a campione a fronte delle garanzie avviate.

L'attività di verifica delle dichiarazioni rese dal mutuatario con il modulo di domanda è stata condotta su un campione di garanzie avviate.

Il controllo ha riguardato i dati autocertificati dal richiedente con particolare attenzione al requisito dell'impossidenza (verifica eseguita mediante consultazione telematica dei servizi catastali gestiti dall'Agenzia del Territorio), alla tipologia di acquisto e ai criteri di priorità.

Nel corso dell'anno l'attività di controllo non ha evidenziato alcuna irregolarità.

➤ **Durata residua del Fondo**

La disponibilità residua del Fondo al 31 dicembre 2021 risulta pari a circa € 151,5 mln.

In considerazione della disponibilità residua e dell'ulteriore incremento per l'anno 2022 pari a € 492 mln si può ipotizzare un'operatività del Fondo fino a tutto il 2022.

➤ **Verifica sull'applicazione dei tassi da parte degli istituti di credito**

Per l'operatività dell'iniziativa è stato approntato un applicativo informatico per la trasmissione telematica delle richieste di ammissione alla garanzia del Fondo con accesso profilato dei soggetti finanziatori aderenti all'iniziativa. Il soggetto finanziatore registra nell'applicativo tutti i dati dell'operazione di finanziamento indicando, qualora ne ricorrano i presupposti, anche i requisiti di priorità autocertificati dal beneficiario.

Nell'ambito delle domande pervenute nella stessa giornata viene assegnata precedenza nella cronologia istruttoria ai mutui richiesti dai soggetti prioritari. In fase di erogazione del mutuo il soggetto finanziatore inserisce nell'applicativo le condizioni di finanziamento, tra cui il tasso applicato al mutuo.

Prima della emanazione dell'art 64 comma 3 del decreto legge n. 73 del 25 maggio 2021, c.d. Sostegni bis, il tasso comunicato in applicativo dalle banche era rappresentato dal Tasso iniziale applicato al finanziamento; per i prioritari il sistema non consente l'applicazione di tassi superiori al Tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108, avviando, in caso di superamento, l'iter amministrativo per la revoca della garanzia.

A seguito dell'emanazione del Decreto sostegni bis, l'applicativo è stato implementato prevedendo, nella fase di avvio della garanzia, l'inserimento dei seguenti tassi applicati al finanziamento:

- per le categorie non prioritarie, il Tasso annuale effettivo globale (TAEG) a livello informativo e il Tasso annuo nominale (TAN) per generare il piano di ammortamento.
- per le categorie prioritarie, in aggiunta ai suddetti tassi, anche il Tasso effettivo globale (TEG) applicato al mutuo sul quale viene effettuato un controllo in automatico che impedisce l'avvio della garanzia nel caso in cui il TEG risulti superiore al Tasso effettivo globale medio (TEGM).

Il tasso medio di interesse delle garanzie concesse nell'esercizio 2021 risulta pari all'1,18% in relazione alle richieste avanzate con priorità e all'1,99% per quelle senza priorità. Il tasso medio di interesse praticato dalle banche per l'anno 2021 risulta di conseguenza pari a circa l'1,75%.

In occasione delle verifiche a campione effettuate per il tramite dei contratti di mutuo è stata accertata la corrispondenza dei tassi applicati dalle banche al finanziamento con quelli indicati in applicativo di gestione della misura.

L'Amministratore Delegato
(Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe)

Firmato digitalmente da: Vincenzo Federico Sanasi D'Arpe
Organizzazione: CONSAP SPA/04570621005
Data: 28/06/2022 16:24:38

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



182660194060