

Fondo Garanzia Prima Casa

Nel corso della XIX legislatura sono stati emanati provvedimenti volti a prorogare diverse misure di sostegno per l'acquisto della prima casa, rifinanziando il Fondo di Garanzia per la Prima Casa (istituito con l'art.1, c.48, lett. c), l. n. 147/2013) ed incrementando le categorie dei soggetti ammessi ai benefici del citato Fondo.

Il Fondo istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze rientra nei servizi di sussidiarietà statali a sostegno delle famiglie in quanto permette allo Stato, per il tramite di un apposito fondo affidato legislativamente in gestione a Consap, di intervenire prestando una garanzia funzionale alle famiglie e ai giovani per l'accesso ai mutui con finalità di acquisto della prima casa.

La misura punta a contrastare l'aumento dei tassi di interesse nell'erogazione dei mutui immobiliari e a favorire l'autonomia abitativa delle nuove generazioni, pilastro fondamentale per la ripresa della natalità.

Il Fondo concede garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari dell'importo massimo di 250 mila euro - nella misura del 50% della quota capitale tempo per tempo in essere sui finanziamenti - connessi all'acquisto anche con interventi di ristrutturazione per l'accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario. Gli interventi del Fondo sono assistiti dalla garanzia dello Stato, quale garanzia di ultima istanza.

Il Fondo ha origine decennale ma solo recentemente tale strumento, finalizzato all'acquisto di un bene primario e fondamentale quale l'abitazione, è stato valorizzato anche quale misura che permette un aiuto concreto nei confronti della famiglia e della natalità in generale, cercando di ridimensionare le difficoltà di accesso al mutuo da parte delle famiglie numerose.

Ed è proprio la funzione di sostegno al credito delle famiglie e dei giovani che ha consentito al Fondo non soltanto di mantenere negli anni, dalla sua iniziale istituzione, un ruolo di rilievo nel contesto creditizio, ma anche di rafforzarlo ed espanderlo ulteriormente.

Come accennato, negli ultimi anni è stata aumentata la dotazione del Fondo ed è stato rafforzato il suo intervento: oggi il 20% dei mutui per l'acquisto della prima casa beneficiano del Fondo prima casa: dunque un mutuo su cinque viene stipulato grazie alla garanzia dello Stato.

Relazionando più nel dettaglio, il Fondo è stato rifinanziato con l'assegnazione di 430 milioni di euro per l'anno 2023; di 282 milioni per l'anno 2024; di 130 milioni di euro per l'anno 2025 e di 270 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027. Da ultimo, l'art. 2, comma 1, del d.l. n. 156/2025 ha incrementato la dotazione del Fondo di 75,6 milioni di euro per l'anno 2025.

Inoltre, la Legge di bilancio 2025 (l. n. 207/2024) ha disposto che dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa sia consentito "esclusivamente" (e non più prioritariamente):

- alle giovani coppie il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni;
- ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari;
- ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.

Ferma l'ipotesi di accesso alla garanzia al 50%, la legge di bilancio ha ulteriormente prorogato fino al 31 dicembre 2027 le misure previste per agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione a favore dei soggetti ammessi, tra le quali riveste particolare rilievo l'elevazione della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa fino all'80% della quota capitale prevista dall'art. 64, c. 3, del d.l. n. 73/2021 (il termine temporale di tale disciplina di favore, originariamente previsto per il 30 giugno 2022, è stato prorogato più volte).

Ed, inoltre, l'estensione, prevista dalla legge di bilancio 2024, della categoria dei soggetti beneficiari del regime di maggior favore per l'accesso al Fondo, includendo anche le famiglie con 3, 4, ovvero 5 o più figli minori di 21 anni con la contestuale elevazione rispettivamente a 45.000 del valore massimo dell'ISEE, e all'85% dell'importo della garanzia per i nuclei familiari con quattro figli di età minore di 21 anni ed a 50.000 e al 90% per i nuclei familiari con 5 o più figli minori di 21 anni; ampliando così a ragion veduta la platea dei beneficiari.

Consap - dimostrando consueta sensibilità su tali tematiche nell'esercizio delle proprie funzioni - si è attivata al fine di rendere concrete tali misure e, nel suo ruolo, continuerà a monitorare i bisogni dell'utenza rappresentandoli al MEF anche nell'ottica di una possibile futura estensione delle tutele ad ulteriori categorie attualmente non ricomprese.

Di seguito i dati estrapolati dalla gestione di Consap:

Fondo Mutui Prima Casa - Dati aggiornati al 30 aprile 2026					
Anno	Numero domande pervenute	Mutui ammessi alla garanzia del Fondo		Mutui garantiti ed erogati	
		Numero	Importo totale dei mutui	Numero	Importo totale dei mutui
2022	124.320	118.357	14.817.564.414	109.048	13.754.415.222
2023	73.850	70.967	8.064.241.986	62.174	7.130.539.772
2024	90.286	86.498	10.247.059.714	72.284	8.507.328.856
2025	85.193	84.627	10.776.423.794	78.292	9.951.472.487
Gennaio-Aprile 2026	25.832	24.085	3.112.628.384	19.689	2.539.864.619
Totale	399.481	384.534	47.017.918.291	341.487	41.883.620.957

Il Fondo influisce direttamente sull'attività di *credit management* delle banche supportando l'accesso al credito e mitigandone il rischio.

In concreto la banca, verificata la completezza e la regolarità formale del modulo di domanda, provvede ad inviarlo a Consap che esamina la domanda e comunica l'esito istruttorio entro 20 giorni dall'arrivo della richiesta. Successivamente la banca, entro 90 giorni, comunica a Consap il perfezionamento del mutuo garantito ovvero la mancata erogazione dello stesso.

L'investimento nel Fondo Prima Casa ha un effetto moltiplicatore sull'economia reale.

Facilitando l'accesso al mutuo lo Stato non solo sostiene il diritto all'abitare permettendo l'ingresso nel mercato di soggetti che altrimenti resterebbero esclusi, ma stimola e dinamizza l'intero settore edilizio (costruzioni, ristrutturazioni e agenzie immobiliari) e dell'arredamento, attiva i consumi collegati e riduce parzialmente le disuguaglianze.

Le evidenze finora osservate sui mutui assistiti dal Fondo Prima Casa mostrano un profilo di rischio contenuto: a fronte di 514.799 mutui in essere, si registrano 2.496 (circa 2.500) escussioni della garanzia. Si tratta di un'incidenza ridotta che conferma, anche sul piano empirico, la bassa rischiosità di questo segmento e la limitata perdita attesa, stimata nell'ordine al 2%.

Una breve riflessione merita, infine, una recente innovazione tecnica introdotta dalla Legge di Bilancio 2026 (l. n. 199/2025) che è intervenuta sull'articolo 1, comma 48, lettera c).

In particolare, il nuovo comma stabilisce che il Fondo prima casa può assumere impegni di garanzia entro un limite massimo complessivo, stabilito ogni anno dalla legge di bilancio. Il calcolo tiene conto dell'esposizione già esistente al 31 dicembre dell'anno precedente e delle nuove garanzie che si prevede di concedere nel corso dell'anno di riferimento. Per il 2026, il limite massimo degli impegni è fissato in 43.000 milioni di euro.

Determinare annualmente il tetto massimo tramite la legge di bilancio permette al governo di monitorare l'impatto del Fondo sul debito pubblico e sulla stabilità dei mercati.

In conclusione, il Fondo prima Casa nell'attuale configurazione, esito di importanti e continui interventi normativi tesi ad una sempre maggiore valorizzazione, si attegga quale strumento di politica economica con funzione anticiclica, più simile al sostegno al credito per le famiglie e le categorie sociali più fragili, differenziandosi dalla sua iniziale previsione maggiormente assimilabile agli strumenti di politica abitativa, nel cui perimetro lo attraevano le disposizioni in materia di sostegno all'accesso all'abitazione ed al settore immobiliare.