

CREDITO AL CREDITO 2014

Credito alle Famiglie



Dipartimento
del Tesoro

Il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa
art. 1, comma 48, lett. c) legge 27.12.2013 n. 147

Silvio D'Amico

Roma, 26 novembre 2014



Recenti interventi legislativi e iniziative sulle politiche abitative

- L 92/2012 (per il Fondo solidarietà sospensione mutui prima casa)
- D.L. 102/2013 conv. legge n. 124 del 2014 (CDP, Fondo sospensione, Fondo affitto e Fondo morosi incolpevoli)
- Legge di stabilità 2014 (legge n. 147 del 2013 - art. 1, comma 48, lettera c)
- DL 28.03.2014, n. 47 «Misure urgenti per l' emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l' EXPO» (edilizia residenziale sociale)
- DEF e nota di aggiornamento 2014
- DL 12.09.2014, n. 133 «Sblocca Italia» conv. legge n. 164 del 2014 (misure rilancio settore immobiliare; incentivazione investimenti abitazioni in locazione)
- d.d.l. Stabilità 2015 (?)

Strumenti MEF per l'abitazione: Fondo di solidarietà acquirenti beni immobili da costruire (D.lgs. n.122/2005)

- presso MEF, Gestore CONSAP S.p.A, Operativo dal 2006 al 2020 (DM 2.2.2006)
- Indennizzo ad acquirenti che, a seguito di situazioni di crisi economica del costruttore, hanno subito la perdita di somme di denaro o altri beni
- Alimentato da contributi obbligatori a carico costruttori (5 per mille dell' importo complessivo fideiussione ex DM 31.10.2006)
- Termine presentazione domande di indennizzo scaduto: 12.000 istanze pervenute
- **Decreto Min. Giustizia-MEF 8 marzo 2013** (G.U. n. 130 del 5.6.2013): definizione aree territoriali interregionali e corrispondenti Sezioni autonome tra cui suddividere le disponibilità del Fondo (circa 60 mln € disponibili al 31.12.2012)
- 1°erogazione: quota pari circa 8% indennizzi riconosciuti (ad oggi pagati 17,5 mln€)
- **Recenti modifiche normative** intervenute:
 - Irrinunciabilità tutela e nullità clausola contraria; estensione tutela al coniuge (art. 10-*quater* DL n. 47/2014 conv. Legge n. 80/2014)
 - Interpretazione autentica art. 13, co.2 (art. 20, co.4-*bis* DL n. 133/2014 conv. Legge n. 164/2014 «Sblocca Italia») acquisto da qualunque procedura esecutiva

(segue) Strumenti MEF per l'abitazione: Fondo solidarietà mutui prima casa (Legge n. 244/2007)

- Istituito con legge n. 244/2007, art. 2 comma 475 e ss. rivisto dalla legge n. 92/2012 e attuato con DM n.132/2010, integrato con DM n. 37/2012
- Dotazione a regime 80 mln € (da originari 20 mln €). Risorse fino al 2015
- Operativo dal 15/11/2010, è gestito dalla CONSAP S.p.A., e consente la sospensione del pagamento delle rate di mutuo (fino a 18 mesi) concesso ai mutuatari in difficoltà (per perdita del lavoro, morte, invalidità/handicap)
- Paga, con oneri a carico dello Stato, gli interessi a favore delle banche nel periodo di sospensione del mutuo
- Ad ottobre 2014 oltre 24.000 domande pervenute (c.a. 70 domande al giorno) di cui 20.000 accolte (40% per perdita del lavoro), Regioni più interessate Lombardia e Lazio.
- Concluso il «piano famiglia» è oggi il principale strumento per i mutuatari in difficoltà

FONDO DI GARANZIA CASA: da una proposta ABI–Confindustria con interessi e obiettivi convergenti

I SOGGETTI:

Famiglie

Banche

Settore Immobiliare

Edilizia

GLI OBIETTIVI PUBBLICI:

Macroeconomici

Coesione sociale

Razionalizzazione/standardizzazione degli strumenti e ottimizzazione delle risorse

Efficienza energetica

LE VARIABILI CONSIDERATE:

le difficoltà di accesso al credito delle famiglie

le procedure di esecuzione immobiliare

il minor costo della garanzia per la finanza pubblica (SEC 2010?)

Il perché della garanzia pubblica

Il ricorso alla garanzia pubblica (Fondo) con controgaranzia Stato:

- ✓ ha acquistato sempre maggiore rilevanza tra le forme di sostegno indiretto (al 31.12.2013 le garanzie Stato erano circa 100 MLD, pari al 6,3 % del PIL)
- ✓ attraverso la «ponderazione zero» riduce l' accantonamento in termini di capitale di rischio per gli Istituti di credito
- ✓ aiuta il finanziatore a superare le asimmetrie informative
- ✓ è un meccanismo di trasferimento e diversificazione del rischio
- ✓ grava sul deficit pubblico per il valore delle escussioni previste

LE ESIGENZE SOTTESE AL NUOVO STRUMENTO

Le difficoltà di accesso al credito nel settore dei mutui immobiliari va correlata principalmente all'incremento del livello di rischiosità del mercato non correlato/remunerato dagli attuali tassi di interesse applicati ai nuovi mutui (tasso medio: variabile pari a 3,66% e tasso fisso 4,85% Lug-Set 2014; a settembre tasso medio al 3% secondo ABI), che hanno raggiunto un livello tra i più bassi negli ultimi decenni. Il problema del mutuatario non è l'eccessivo costo del mutuo, ma la difficoltà di accesso allo stesso.

Alcuni dati:

- a) per l'intero settore immobiliare, secondo l'Agenzia Entrate la variazione del volume di compravendite nel II trim 2014 è al -3,6% rispetto al 2013 (+1,6% nel I trimestre 2014);
- b) a Settembre 2014 rapporto sofferenze lorde/impieghi per il settore delle famiglie consumatrici ha raggiunto il 6,7%. (nel dicembre 2007 era il 2,9% e nel dicembre 2011 al 3,6%); Fonte ABI
- c) a Settembre 2014 il rapporto sofferenze lorde/impieghi per le imprese ha raggiunto il 15,4%.

I

Il Sistema Nazionale di Garanzia

Per “Sistema” si intende dare rilievo alle modalità di perseguimento di un interesse generale, a rilevanza nazionale, mediante un apparato amministrativo nazionale, a carattere associativo, connotato da una pluralità di soggetti pubblici e privati, interrelati attraverso una organizzazione diffusa, caratterizzata da alta flessibilità e complessità di rapporti, da dinamiche sfocianti nella collaborazione o comunque, nella regolazione di eventuali conflitti o divergenze tra i soggetti titolari di competenze diverse. (Cassese)

Es: Servizio Sanitario Nazionale-SSN, Sistema Statistico nazionale-SISTAN, Sistema Scolastico Nazionale, Sistema Universitario Nazionale-Sistema nazionale radiotelevisivo, Servizio nazionale protezione civile, Sistema di tutela ambientale.

Fondi e strumenti ricompresi nel Sistema Nazionale di Garanzia:

- Fondo di garanzia PMI ex art. 2, comma 100, lettera a) Legge n.662/1996;
- Sezione speciale di garanzia «Progetti di ricerca e innovazione» istituita nell’ambito del Fondo di garanzia PMI;
- Fondo di garanzia per la prima casa.

Finalità: riordino del sistema delle garanzie accesso al credito, più efficiente utilizzo risorse pubbliche e garanzia Stato, contenimento potenziali impatti sulla finanza pubblica.

Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa art.1, comma 48, lettera c) legge di Stabilità 2014

Fa parte del **Sistema nazionale della Garanzia**

istituito, presso il **MEF** (Fondi con Garanzia dello Stato di ultima istanza);

Dotazione: 600 milioni di euro (a regime) + plafond Fondo “Giovani coppie” che ha cessato di operare (50 milioni circa). Può essere incrementata con contributi di Regioni e altri enti/organismi pubblici.

È uno **strumento «generalista»** per i mutui, **non di «di nicchia»**

Garanzia a prima richiesta, nella misura massima **50% quota capitale**, tempo per tempo in essere su finanziamenti connessi all'acquisto e ad interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari per abitazione principale del mutuatario.

Priorità: giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, giovani di età inferiore a 35 anni con lavoro atipico, conduttori di alloggi IACP comunque denominati (ampliamento platea beneficiari ex DL n. 47/2014 L. n. 80/2014).

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226)

- ❖ Definizioni (art. 1): giovane coppia, nucleo familiare monogenitoriale con figli minori, ristrutturazione e accrescimento efficienza energetica, lavoro atipico

- ❖ Attività del Gestore CONSAP S.p.A. (art. 2)

- ❖ Operazioni ammissibili a garanzia (artt. 3)
 - Mutui ipotecari erogati da banche/intermediari finanziari max 250.000 €
 - Operazione: Per acquisto; acquisto con accollo da frazionamento; acquisto e ristrutturazione e accrescimento efficienza energetica;
 - L'immobile: sito sul territorio nazionale, adibito ad abitazione principale, NO categorie cat. A1, A8, A9 e immobili di lusso;
 - Requisiti soggettivi: mutuatario non già proprietario di altri immobili ad uso abitativo (salvo successione *mortis causa*, comunione con altro successore, uso gratuito a genitori o fratelli)

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (2)

❖ Priorità (art.3)

(priorità all' accesso in presenza di più domande nell' arco della stessa giornata):

- Giovani coppie
- Nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
- Conduttori alloggi IACP comunque denominati
- Giovani <35 anni con lavoro atipico

Tassi calmierati per le categorie con priorità (TEG < TEGM ex lege n. 108/1996)

❖ Natura e misura della Garanzia (art. 5):

- a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile, permane per l' intera durata del finanziamento
- concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (3)

- ❖ Protocollo d'intesa MEF - ABI per quadro di regole comuni alle banche (art. 4)
- ❖ Ammissione alla garanzia del Fondo (art. 6): procedura informatizzata; alimentata dalla banca; modello di domanda; automaticità efficace.
- ❖ Procedura per intervento garanzia (art. 7): comunicazione insolvenza anche parziale (dopo 90 gg); intimazione (entro 12 mesi); richiesta di escussione (6 mesi) procedure di recupero; documentazione da allegare
- ❖ Obbligo di restituzione del mutuatario e surrogazione legale (art. 8)
- ❖ Responsabilità del mutuatario (per dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti): obbligo del Gestore di comunicazione a autorità competenti (art.9)
- ❖ Casi di inefficacia della garanzia (art.10):
 - per fatti noti alla banca: dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti, qualitativamente e quantitativamente rilevanti ai fini dell'ammissibilità al Fondo, se noti alla banca.
 - ipotesi previste o desumibili dalla normativa di riferimento

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (4)

- ❖ Ipotesi di decadenza della garanzia, per fatto della Banca:
 - Mancata comunicazione da parte della banca al Gestore dell' avvenuto perfezionamento mutuo o comunicazione mancata erogazione, entro 90 gg dalla conferma ammissione alla Garanzia (art.6, comma 1, lett. c)
 - Mancata comunicazione da parte della banca al Gestore di estinzione anticipata del mutuo anche a seguito portabilità o in caso di acollo, entro 40 gg. dall' avvenuta estinzione (art. 6, comma 4)
 - Mancata richiesta attivazione garanzia ovvero mancata comunicazione ripresa pagamento rate mutuo da parte della banca al Gestore, trascorsi 6 mesi dalla data di ricevimento intimazione (art. 7, comma 5)
 - Mancata integrazione della documentazione a corredo della richiesta di attivazione della garanzia, entro 180 gg. dalla data della richiesta del Gestore (art. 7, comma 9)

Attuazione della norma: il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29/09/2014, n. 226) (5)

- ❖ Procedura di inefficacia e decadenza (art. 11): comunicazione di avvio procedimento; 30 gg. per controdeduzioni, scritti difensivi, altra documentazione della Banca; osservazioni conclusive e delibera del Gestore entro 60 gg.)
- ❖ Operatività della garanzia dello Stato di ultima istanza in caso di inadempimento del Fondo in relazione agli impegni assunti
- ❖ Contribuzione di Regioni, province autonome, altri enti pubblici ed organismi pubblici alla dotazione del Fondo
- ❖ Disposizioni transitorie e finali per Fondo giovani coppie ex DL n. 112/2008: cessazione operatività del Fondo dalla data di entrata in vigore del D.I. 31/7/2014 (30 settembre 2014); per le operazioni già ammesse continuano ad applicarsi le norme del D.I. del 17/12/2010 e s.m.i.

Protocollo MEF - ABI e disciplinare MEF – CONSAP

- **8/10/2014:** stipula del **Protocollo d' intesa tra MEF e ABI** (previsto ex art. 4 D.I. 31 luglio 2014).
 - procedure snelle e semplificate per l' operatività del Fondo
 - modulo per l' accesso al Fondo dei soggetti finanziatori (allegato al Prot.)
 - misure facoltative a tutela dei mutuatari con difficoltà nel pagamento delle rate di mutuo (sospensione pagamenti rate e/o altre misure), con permanenza della garanzia per l' intera durata del finanziamento
 - massima divulgazione dell' iniziativa: diffusione contenuti protocollo da parte MEF e ABI; modulo di domanda per l' accesso alla garanzia del fondo pubblicato sui siti MEF, Consap, ABI e banche; comunicazione adesione da parte delle banche
 - piena operatività dell' adesione da parte delle banche entro 30 gg. (+ 30 gg dall' adozione del manuale).

- **15/10/2014:** sottoscrizione del **Disciplinare tra MEF e Gestore CONSAP S.p.A.** recante modalità di svolgimento del servizio, rapporti economici e forme di vigilanza (registrato alla Corte dei Conti).

Alcune indicazioni operative

- Modulo di adesione banche allegato al Protocollo d' intesa MEF-ABI, va inviato a CONSAP e MEF è operativo entro 30 gg lavorativi (va data comunicazione sui siti internet e nelle filiali delle banche aderenti)
- Modulo di domanda per i mutuatari (già definito, presto sul sito MEF, ABI, CONSAP e banche aderenti)
- Manuale d' uso del Gestore (24 novembre 2014, sul sito CONSAP area riservata accessibile per la banche aderenti al Fondo previo accreditamento sul sistema)
- Elenco dei soggetti finanziatori aderenti disponibile sui siti internet ABI e CONSAP (al 25 novembre 2014 sono 24 soggetti, ma il dato è in costante aggiornamento)

Grazie per l'attenzione

silvio.damico@tesoro.it



Dipartimento
del Tesoro

CREDITO AL CREDITO 2014

Roma, 26/11/2014

17