

FONDO GARANZIA PRIMA CASA 2019



DEFINIZIONE

E' un'iniziativa promossa da Governo al fine di favorire l'accesso al credito da parte di giovani sotto i 35 anni per acquistare la prima abitazione, effettuare ristrutturazioni edilizie o interventi di efficienza energetica sull'immobile da destinare ad abitazione principale.

Nel fondo di Garanzia rientrano i seguenti mutui casa 2019:

Mutuo acquisto prima casa;
Mutuo acquisto prima casa con interventi di ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica;
Mutuo acquisto con accollo da frazionamento (da costruttore).

L'ammontare massimo del finanziamento sul quale richiedere l'accesso alla garanzia, non può superare i 250 mila euro.

Chi eroga il mutuo, banca o intermediario, essendo convenzionato al fondo si impegna a non richiedere garanzie aggiuntive al richiedente, fatta eccezione per l'assicurazione mutuo e l'ipoteca sull'immobile. Per il mutuo acquisto con ristrutturazione con interventi di efficienza energetica, la banca può chiedere ulteriore documentazione come l'APE attestazione di prestazione energetica.

Chi presenta domanda mutuo acquisto prima casa con il fondo di Garanzia, che non deve essere più alto di 250 mila euro, ha diritto al riconoscimento di un tasso calmierato del finanziamento, negoziabile con la banca o l'intermediario e alla Garanzia dello Stato tramite il fondo.

La garanzia che non può essere revocata in alcun modo dopo l'erogazione del mutuo, è sul 50% della quota

capitale. Se il richiedente non riesce a pagare le rate del mutuo anche parzialmente, e riceve un sollecito formale per mancato pagamento, la banca avvisa il gestore Consap.

Se dopo 1 anno il cliente continua a non versare le rate arretrate anche dopo aver ricevuto la raccomandata A/r contenente la diffida, che può essere inviata anche tramite pec, la banca dopo 6 mesi può chiedere al gestore di intervenire con la Garanzia e coprire le rate mancanti con il Fondo. Il rimborso dovrebbe avvenire entro 30 giorni.

Il cliente moroso diventa debitore non più della banca ma nei confronti del Ministero dell'economia limitatamente alle somme coperte dal Fondo di garanzia per rate precedentemente non pagate, sulle quali vengono calcolati gli interessi legali a partire dal giorno di pagamento della Consap alla banca. Sarà poi il gestore ad avviare le azioni di recupero nei confronti del cliente tramite iscrizione a ruolo delle somme, ovvero, tramite cartella esattoriale.

Il ricorso alla copertura da parte della Consap, può essere richiesta dalla banca qualora vi sia un'altra rata non pagata dal cliente.

Resta bene intesa, la possibilità del cliente di richiedere sempre e comunque la sospensione pagamento rate mutuo prima casa al massimo per 18 mesi in caso dell'insorgere di cause come temporanea indisponibilità, basso reddito in caso di licenziamento, disoccupazione, cassa integrazione, decesso o handicap grave.

MODALITA' DI ACCESSO

Chi pensa di avere i requisiti per accedere alle agevolazioni del Fondo di Garanzia, può presentare domanda mutui prima casa presso le banche cui si recano per richiedere il mutuo, utilizzando il modulo che presto sarà disponibile sul sito del Dipartimento del Tesoro, sul sito della Consap, ABI o consultando l'Elenco Banche/Intermediari finanziari aderenti fondo di Garanzia mutui prima casa.

L'interessato per presentare domanda di concessione del mutuo, deve quindi utilizzare obbligatoriamente il modulo predisposto dal Ministero e fornito alle banche al quale va allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal cliente attestante il possesso dei requisiti e delle eventuali priorità.

Il richiedente del mutuo ipotecario presenta la domanda alla banca convenzionata o altro intermediario, effettuati i controlli sul possesso dei requisiti, l'istituto di credito trasmette il modulo per via telematica alla Consap che gestisce il fondo di Garanzia mutui per la prima casa 2019 che a sua volta attribuisce alla domanda un numero progressivo in base all'ordine di presentazione delle richieste.

Entro i successivi 20 giorni, la Consap risponde e comunica alla banca o intermediario, l'esito della domanda, quindi positiva se c'è l'accesso al fondo, o negativa per mancanza di requisiti, in questo caso il rifiuto ufficiale avviene entro i successivi 5 giorni.

A seguito della risposta positiva, la banca ha poi 90 giorni di tempo per perfezionare l'operazione mutuo o la sua mancata erogazione, infatti, malgrado gli incentivi e le agevolazioni previste dallo Stato cui hanno diritto i cittadini per l'acquisto della prima casa, è sempre la banca, in ultima istanza, a decidere di accettare o meno la domanda di mutuo.

REQUISITI DI ACCESSO

Possono presentare la domanda tutti coloro che sono in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa Fondo di Garanzia prima casa tutti i cittadini ma viene data la priorità a:

- a) Giovani coppie di coniugi o conviventi che abbiano costituito il nucleo familiare da almeno 2 anni, dove almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni di età al momento della presentazione della domanda di finanziamento.
- b) Nuclei familiari monogenitoriali con figli minori: quindi famiglie costituite da un single non coniugato o convivente con l'altro genitore dei propri figli minorenni conviventi, o da nuclei formati da una persona separata o divorziata o vedova convivente con almeno un figlio minore.
- c) Affittuari di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari (IACP), ATER ecc.
- d) Giovani sotto i 35 anni con contratto di lavoro atipico, ovvero, chi ha un contratto a tempo determinato di inserimento, part time, di intermittenza o a chiamata, contratto di lavoro job sharing, a progetto o occasionale.

Al momento della presentazione della domanda di mutuo il richiedente non deve risultare possessore di altri immobili ad uso abitativo fatta eccezione dell'immobile acquistato a seguito di successione quindi come erede del congiunto anche se in comunione con altri eredi e concesso in comodato gratuito tra genitori o fratelli.

Tutti i cittadini con priorità alle giovani coppie under 35 anni, nuclei monogenitoriali con figli sempre sotto i 35 anni, giovani con contratto atipico o affittuari di alloggi sociali IACP, possono accedere alla Garanzia dello Stato per ottenere un mutuo prima casa se l'immobile oggetto dell'agevolazione è:

Ubicato sul territorio italiano;
Immobile ad uso abitativo.

L'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969, n.1072.

FINANZIAMENTI

Il fondo di garanzia prima casa non è stato rifinanziato dalla nuova legge di Bilancio 2019, pertanto il Fondo è stato al momento in grado di operare fino a fine febbraio, ma non oltre.

E' poi stato rifinanziato dal governo con il decreto sblocca cantieri.

La Legge di Stabilità 2019 non ha destinato ulteriori risorse al fondo, per cui se non si troveranno altre risorse, il fondo mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa garantito dallo Stato, terminerà nel 2019. Arrivano infine in Aprile 2019 buone notizie. Dopo aver rischiato la chiusura, il Fondo di Garanzia Consap sarà rifinanziato. Lo ha annunciato il vicepremier Di Maio, spiegando in un articolo sul proprio blog. Dopo aver esaurito le risorse a fine febbraio, il Fondo di Garanzia Mutui prima casa sarà dotato di altri 100 milioni di euro. Tornerà così attivo lo strumento che si è rivelato prezioso negli ultimi anni per favorire l'accesso al credito di coloro che, avendo lavoro non stabile o vivendo situazioni particolari, non hanno l'opportunità di stipulare mutui a cuor leggero.