DL casa: nuovi strumenti per le banche per far ripartire i mutui casa

9 Settembre 2013

L'art. 6 del DL 102 del 31 agosto 2013 sulla casa ("Misure di sostegno all'accesso all'abitazione e al settore immobiliare"), consente alla Cassa Depositi e Prestiti (Cdp) di poter **fornire liquidità** a medio-lungo termine **alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie** attraverso due canali:

· un **plafond** a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati.

· l'acquisto di **obbligazioni bancarie garantite** (*covered bond*) **oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui** esistenti.

Con questi fondi messi a disposizione dalla Cassa le banche potranno finanziare l'acquisto dell'abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione ed l'efficientamento energetico degli immobili.

Le risorse stanziate dalla Cdp per queste operazioni ammontano a 2 miliardi di euro, ma c'è già da parte del Governo e dalla stessa Cassa Depositi e Prestiti la disponibilità ad aumentarle.

Per attivare il plafond è necessaria la sottoscrizione di una convenzione tra la Cdp e l'Abi che definirà, tra l'altro, i contratti tipo che le banche utilizzeranno per contrarre i finanziamenti.

Sulle risorse del plafond erogate alle banche si applica il regime fiscale agevolato di cui al comma 24 dell'art. 5 del DL n. 269 /2003.

Per quanto riguarda la possibilità per la Cassa Depositi e Prestiti di acquistare covered bond o titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui, l'idea è quella di fornire, anche in questo caso, liquidità alle banche ad un costo più basso: i covered bond, infatti, hanno, di norma, un rischiosità più bassa rispetto alle obbligazioni normali e, quindi, gli istituti di credito potrebbero sfruttare questo canale di finanziamento per fare provvista a basso costo e applicare, di conseguenza, tassi più contenuti alla clientela finale.

La norma accoglie la proposta sviluppata dall'Ance, insieme all'Abi, e costituisce una prima risposta al problema di superare, in modo strutturale, gli ostacoli che impediscono la raccolta delle banche sulle scadenze medio-lunghe.

L'art. 6 rifinanzi, inoltre, con 60 milioni di euro il **Fondo di garanzia** di cui all'art. 13 comma 3 bis del Decreto Legge n. 112/2008 **per i mutui a favore dei giovani per l'acquisto della prima casa.**

Il Governo ha ritenuto opportuno cambiare anche alcuni aspetti del regolamento del Fondo in considerazione dello scarso utilizzo di questo strumento: tra le modifiche apportate c'è la possibilità di usufruirne anche per i lavoratori atipici (per la loro individuazione vedi art. 1 legge n. 92/12).

E' utile ricordare che, per accedere al Fondo, i beneficiari del finanziamento devono avere un' età inferiore a 35 anni e un reddito ISEE complessivo non superiore a 35 mila euro. L'importo massimo del mutuo non deve superare i 200.000 euro mentre l'immobile, che deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi).

La Garanzia del Fondo è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata, irrevocabile ed è efficace a decorrere, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo. La garanzia, inoltre, è concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere.

Questa norma, che rifinanzia il Fondo di Garanzia per i mutui a favore dei giovani e ne estende i potenziali beneficiari, va incontro alla richiesta dell'Ance di migliorare l'accesso al credito delle categorie più disagiate della popolazione, di fatto escluse dal mercato immobiliare.

La garanzia del Fondo consentirà alle banche di diminuire la rischiosità di controparte e, quindi, di ridurre i requisiti di capitale anche ai fini di Basilea 2. L'effetto finale dovrà essere un contenimento dei tassi d'interesse per le famiglie nonchè un più facile accesso al credito da parte di soggetti oggi

esclusi.
Inoltre, è stato rifinanziato con 40 milioni il **Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa**, lo strumento introdotto con la Legge n. 244 del 24/12/2007, art. 2, co. 475.
L'obiettivo del fondo è quello di sostenere le famiglie più disagiate nel pagamento delle rate di mutuo.
Il Fondo interviene in caso di temporanea difficoltà economica del mutuatario dovuta alla perdita di lavoro o all'insorgere di condizioni gravi di non autosufficienza.
In questi casi, il mutuatario può richiedere la sospensione delle rate di mutuo per un periodo massimo di 18 mesi. Il Fondo rimborserà alle banche gli oneri finanziari corrispondenti alla quota interessi delle rate sospese.
Per accedere al Fondo l'importo dei mutui non deve superare i 250.000 euro e l'indicatore reddituale ISEE del titolare non deve essere superiore a 30.000 euro.