

Il Fondo di garanzia per la prima casa. Il successo di uno strumento sociale

dimensioneinformazione.com/il-fondo-di-garanzia-per-la-prima-casa-il-successo-di-uno-strumento-sociale/

12 febbraio 2024

Economia

di

Vincenzo Sanasi D'Arpe



Vincenzo Sanasi d'Arpe - Amministratore delegato di Consap S.p.A.

Il corso dell'attuale Legislazione è volto a realizzare con particolare impegno concrete misure a sostegno delle politiche di welfare, ovvero quelle politiche che tendono al benessere dell'individuo nella società e nel concreto atteggiarsi del vivere quotidiano.

Tra le numerose iniziative sono senz'altro da annoverarsi le proposte legislative avviate per sostenere le famiglie e investire, nel suo complesso, il trend demografico; tema cruciale da cui passa il futuro del nostro Paese alla luce del nuovo record di esigue nascite, dell'elevato

numero di decessi e, più in generale, dei faticosi limiti che il “sistema famiglia” incontra nell’attuale scenario sociale complessivamente esaminato.

È necessario, tuttavia, considerare che questi temi non hanno una valenza strettamente politica: essi sono, al contrario, punti di convergenza anche per istituzioni, organizzazioni, centri culturali che perseguono obiettivi squisitamente etici e sociali.

Il **Santo Padre** ha da tempo invitato a mutare l’angolo di prospettiva, affermando che *“la famiglia non è parte del problema, ma della sua soluzione”*, incoraggiando a considerare la famiglia come la vera fonte della felicità sociale.

Lo Stesso – con ammirevole precisione storica e culturale – ha annotato che affitti elevati, salari insufficienti, scarsità di aiuti alle madri lavoratrici sono solo esempi di ostacoli reali su cui ha chiesto di intervenire in maniera tempestiva: *“Il mercato libero, senza gli indispensabili correttivi, diventa selvaggio e produce situazioni e disuguaglianze sempre più gravi”*.

In questa analisi, culturale prima che religiosa, non ha fatto mancare un monito sulle condizioni delle donne, spesso al bivio tra carriera e maternità *“oppure schiacciate dal peso della cura per le proprie famiglie, soprattutto in presenza di anziani fragili e persone non autonome”*.

Sono frutto anche di queste riflessioni i recenti interventi inseriti nella Legge di Bilancio 2024 quali:

1. il c.d. “bonus mamme”, ovvero uno sconto sui contributi a valere per tutte le madri lavoratrici con due o più figli con contratti a tempo indeterminato comportante un aumento del 9,19% del reddito lordo in busta paga che impatterà, secondo le simulazioni svolte, circa il 6% delle donne occupate;
2. il congedo parentale retribuito all’80% a valere entro i 6 anni di vita della prole;
3. aumento del bonus nido prevedente un massimale fino a 600 euro l’anno per pagare nidi pubblici e privati;
4. la garanzia dello Stato sul mutuo prima casa, erogata dal Fondo di Garanzia per la prima casa, esteso anche alla categoria delle d. famiglie numerose, comportante l’erogazione della garanzia statale fino al 90% per le famiglie con almeno tre figli e con un Isee fino a 50 mila euro l’anno.

Gli interventi suddetti sono senz’altro in linea con quanto preannunciato nel Documento programmatico di bilancio 2024 redatto dal Ministero dell’Economia e delle Finanze, secondo cui *“gran parte delle risorse aggiuntive del 2024 saranno utilizzate per la riduzione e il potenziamento del taglio del cuneo fiscale, per supportare le famiglie più numerose”*.

Consap S.p.A., interamente partecipata dal **Ministero dell’Economia e delle Finanze**, ha, pertanto, la possibilità e l’onere di contribuire al progresso sociale, sostenendo con impegno e determinazione l’operatività concreta di molte delle misure statali, appena elencate, di recente attuazione.

Il presente intervento mi permette, dunque, di condividere alcune considerazioni sul **Fondo di Garanzia per la prima casa** che, come già esposto, rientra nei servizi di sussidiarietà statali a sostegno delle famiglie e della natalità in generale, in quanto permette allo Stato,

per il tramite, appunto, 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. Il Fondo ha una origine decennale, ma solo recentemente questo strumento, finalizzato all'acquisto di un bene primario e fondamentale quale l'abitazione, è stato "reinterpretato" anche quale misura che permette un ulteriore aiuto concreto nei confronti della famiglia e della natalità in generale, cercando di neutralizzare il diniego al mutuo da parte degli istituti di credito privati nei confronti delle famiglie numerose. Storicamente, il Fondo ha origine con la Legge di Stabilità 2014, che ha istituito, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Fondo di garanzia per la prima casa nell'ambito di un iniziale progetto di riordino generale del sistema delle garanzie per l'accesso al credito delle famiglie e delle imprese ed in sostituzione del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie, previsto dall'art. 13, comma 3 bis del D.L. n 112/2008.

Come già precisato, con Decreto Ministeriale 31 luglio 2014 sono state emanate le norme di attuazione della disciplina, individuando proprio **Consap** quale soggetto gestore di tale importante garanzia statale che ha un notevole impatto sul sistema creditizio nazionale. Il Fondo, in particolare, concede garanzie c.d. a prima richiesta su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari, nella misura massima del 90% della quota capitale, sui finanziamenti connessi all'acquisto di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale del mutuatario, privilegiando, tra i suoi destinatari, particolari classi di categorie sociali con specifiche priorità (le c.d. categorie prioritarie).

Come si evince dalle disposizioni indicate dalla citata Legge di stabilità anno 2014, la previsione di tale Fondo risulta diretta al riordino del sistema delle garanzie per l'accesso al credito delle famiglie e delle categorie sociali più fragili e, pertanto, costituiva, sin dalla sua iniziale previsione, espressione dell'efficiente utilizzo delle risorse pubbliche e delle garanzie dello Stato nell'ambito dell'allora istituendo sistema nazionale di garanzie pubbliche. Nell'attuale configurazione, esito di diversi interventi normativi tesi ad una sempre maggiore valorizzazione, il Fondo di Garanzia per la prima casa si atteggia 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.

I Fondi di garanzia in generale, cui il Fondo in questione è da annoverarsi, difatti, a differenza dei c.d. fondi di rotazione, non consistono in aiuti in danaro, ma offrono un'agevolazione, sotto forma di garanzia, particolarmente utile sia nella fase iniziale della valutazione, da parte del sistema bancario, circa la meritevolezza del credito da parte del potenziale mutuatario, sia nella successiva fase patologica determinata dalla mancata restituzione del capitale nei confronti dell'istituto di credito. Questo vale senz'altro per il Fondo di garanzia in questione, che offre ai beneficiari non una somma di denaro ma un'agevolazione sotto forma di garanzia in caso di mancata restituzione alla banca del capitale.

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.

Si pensi, *in primis*, alle modifiche che hanno interessato la disciplina del Fondo prima casa nel periodo dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, rendendo l'intervento di **Consap** concreto e specchio dei bisogni della società in quel preciso momento.

Rammentiamo a tal proposito l'art. 64 del **Decreto Sostegni bis** che, tra le varie misure a favore di giovani ritenute necessarie nei difficili anni pandemici, è intervenuto prevedendo, tra le categorie c.d. prioritarie previste dal Fondo nell'accesso alla garanzia, anche gli under 36, innalzando, al contempo, la misura massima della garanzia fino all'80% della quota capitale (in luogo del precedente 50%), per i mutui di importo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. Nella stessa ottica di ritenere il Fondo una importantissima misura di sostegno per i nuclei familiari si pongono le disposizioni introdotte di recente dalla **Legge di Bilancio 2024** che confermano – come ho più volte ribadito – il ruolo cruciale del Fondo nell'accesso al credito di giovani e famiglie in difficoltà in un contesto di tassi di interesse in rialzo.

La prima disposizione in tal senso è la prevista proroga fino al 31 dicembre 2024 della possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% a valere sul Fondo medesimo; misura che trova il suo fondamento nella necessità di continuare a tutelare le categorie più fragili e supportarle nell'acquisto di un bene primario, quale la casa di abitazione, anche alla luce del contesto macroeconomico caratterizzato da forti spinte inflazionistiche e dalle decisioni di politica monetaria adottate dalla Banca Centrale Europea.

Proprio la rilevanza di questa misura ha determinato il Governo a rafforzare la dotazione del fondo di garanzia gestito da **Consap**, assegnando allo strumento ulteriori 282 milioni di euro a valere per il solo anno 2024.

La seconda ulteriore importantissima disposizione di "rafforzamento" del Fondo di garanzia per la prima casa, nella rinnovata ottica di sua qualificazione quale strumento di sostegno statale, è il recente emendamento all'impianto normativo determinante l'ingresso di una nuova categoria prioritaria alla sua fruibilità, ovvero le famiglie numerose.

Intervento, quest'ultimo, fortemente voluto da più parti sociali – da quelle religiose a quelle laiche – in quanto amplia le categorie di soggetti beneficiari a cui è riconosciuta la priorità di accesso al Fondo di Garanzia prima casa includendovi anche i seguenti nuclei familiari:

- le famiglie con tre figli di età inferiore a 21 anni con un valore **ISEE** non superiore a 40.000 euro annui;
- le famiglie con quattro figli di età inferiore a 21 anni con un valore ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- le famiglie con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con un valore ISEE non superiore a 000 euro annui.

Sulle domande di finanziamento – che rammentiamo hanno un limite di finanziabilità molto elevato, superiore all'80% – la garanzia del Fondo sarà rilasciata ai suddetti nuclei familiari, rispettivamente, nella misura massima dell'80%, dell'85% e del 90% della quota capitale in

essere sui finanziamenti concessi.

Secondo uno studio realizzato da Il Sole 24 Ore, su dati **Istat** e Notariato, nel corso del 2022 un mutuo su quattro è stato stipulato grazie alla garanzia dello Stato concessa dal Fondo mutui prima casa.

Consap, in qualità di gestore del Fondo, è parte fondamentale del sistema complessivo del suo funzionamento, svolgendo con particolare cura il monitoraggio e la valutazione degli effettivi soggetti cui la misura di sostegno deve essere attribuita.

Anche questa funzione, parte di un complessivo meccanismo, è fondamentale affinché la misura di sostegno del Fondo centri gli elevati obiettivi, sociali ed etici che si prefigurano, raggiungendo effettivamente i soggetti e le categorie più fragili per le quali è prevista la misura.