

# CREDITO AL CREDITO 2015

*Fare squadra per la ripresa*



Dipartimento  
del Tesoro

## **ACCESSO E SOSTENIBILITÀ DEL CREDITO: STRUMENTI PER IL CONSUMO E L'INVESTIMENTO**

*Silvio D'Amico*

**Roma, 25 novembre 2015**



# 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)**

**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 2016 : Esenzione IMU-TASI per l'abitazione principale; Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica e acquisto di mobili**

# 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 21,3 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



# 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 €). Con gli attuali tassi potrebbe avere risorse fino al 2020

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 2015 circa 31.000 domande pervenute (c.a. 50 domande al giorno) di cui 26.000 accolte (93% per perdita del lavoro), Regioni più interessate Lombardia e Lazio

In base all'Accordo per la sospensione del credito tra ABI e Associazioni dei consumatori 31.3.2015 priorità al Fondo di solidarietà



# FONDO DI GARANZIA CASA: 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?)



# Cresce il ricorso alla garanzia pubblica (Fondo pubblico con controgaranzia Stato)



ha acquistato sempre maggiore rilevanza tra le forme di sostegno indiretto

(al 31.12.2013 le garanzie Stato erano 100 MLD, pari al 6,3 % del PIL; anche nella L.S. 2016 sono previste nuove garanzie pubbliche)

attraverso la «ponderazione zero» riduce l'accantonamento in termini di capitale di rischio per gli Istituti di credito

Grava(va) sul deficit pubblico per il valore delle escussioni (SEC 2010?)

# LE ESIGENZE SOTTESE ALLO STRUMENTO

Le difficoltà di accesso al credito nel settore dei mutui immobiliari andava correlata principalmente all'incremento del livello di rischiosità del mercato non correlato/remunerato dagli attuali tassi di interesse applicati ai nuovi mutui (Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,81%

(2,75% il mese precedente; 5,72% a fine 2007) *Fonte ABI.*

Il problema del mutuatario non è l'eccessivo costo del mutuo, ma la difficoltà di accesso allo stesso.

## Alcuni dati:

per l'intero settore immobiliare, secondo l'ISTAT la variazione del volume di compravendite nel II trim 2015 è al 6,2% rispetto al 2014 (-3,6% nel I trimestre 2015)

a settembre 2015 rapporto sofferenze lorde/impieghi per il settore delle famiglie consumatrici ha raggiunto il 7,1% (6,6 a luglio 2014; 2,9% a fine 2007) *Fonte ABI*

a settembre 2015 il rapporto sofferenze lorde/impieghi per le imprese ha raggiunto il 17,4% (14,8% un anno prima; 3,6% a fine 2007)

# Verso il Sistema Nazionale di Garanzia (art. 1, co 48 LS 2014)

L'art. 1 comma 48 L. 147/2013 (L.S. 2014) prevede il Sistema Nazionale della 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
- Fondo Efficienza energetica

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

**Benefici per tutti i mutuatari:** no garanzie aggiuntive non assicurative (art. 4 co. 3).

# L'Attivazione del Fondo: un percorso rapido per un iter complesso

il Decreto interministeriale 31 luglio 2014 (G.U.R.I. 29.09.2014, n. 226)

Protocollo di intesa MEF – ABI ( 8.10.2014 )

Disciplinare MEF Consap S.p.A. per la gestione del Fondo (15/10/2014)

Adesione banche (la prima il 14.10.2014)

Manuale operativo (24.11.2014)

Modulo di domanda per i mutuatari sul sito MEF ABI e Consap  
(dicembre 2014)

Interconnessione Consap – Banche (dicembre 2014)

La piena operatività a fine dicembre 2014

# La disciplina del DM 31 luglio 2014

## Operazioni ammissibili a garanzia del Fondo

- 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)

## Natura e misura della Garanzia

- 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

# 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).

# 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 (disponibile sul sito MEF, ABI, CONSAP e banche aderenti) **aggiornato di recente**

---



Manuale d'uso del Gestore (sul sito CONSAP area riservata alle banche aderenti al Fondo previo accreditamento sul sistema) **aggiornato di recente**

---



Elenco dei soggetti finanziatori aderenti disponibile sui siti internet ABI e CONSAP (al 13 novembre 2015 sono 147 soggetti) **in costante aggiornamento**

---

# Alcuni dati relativi al Fondo di Garanzia per i mutui per la prima casa al 13 NOVEMBRE 2015

<b>TOTALE DOMANDE PERVENUTE</b>	<b>3.513</b>	<b>posizioni per complessivi</b>	<b>€</b>	<b>401.555.938</b>
<b>così ripartite</b>				
<b>RICHIESTE IN ISTRUTTORIA</b>	277	posizioni per complessivi	€	34.505.758
<b>RICHIESTE RIFIUTATE</b>	544	posizioni per complessivi	€	63.035.475
<b>RICHIESTE ACCETTATE</b>	2.692	posizioni per complessivi	€	304.014.705
<b>Le 2.692 richieste ammesse al Fondo sono così ripartite</b>				
<b>FINANZIAMENTI EROGATI</b>	1.437	posizioni per complessivi	€	157.499.179
<b>FINANZIAMENTI IN ATTESA DI EROGAZIONE</b>	990	posizioni per complessivi	€	116.489.931
<b>FINANZIAMENTI NON EROGATI</b>	265	posizioni per complessivi	€	30.025.595

Fonte CONSAP

## Banche aderenti all'iniziativa n. 147

## (segue) Alcuni dati relativi al Fondo di Garanzia per i mutui per la prima casa al 13 NOVEMBRE 2015



# Risultati e Prospettive

- Grande adesione del sistema bancario
- Semplicità e automaticità dell' intervento
- Nessuna escussione ad oggi
- Il posizionamento del Fondo nel mutato scenario dei mutui
- d.d.I. di Stabilità 2016 (?)



Dipartimento  
del Tesoro

***Grazie per l'attenzione***

**[silvio.damico@tesoro.it](mailto:silvio.damico@tesoro.it)**

