



DICEMBRE 2020



# FONDO PRIMA CASA

Cos'è e come funziona

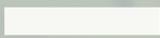
**Dott. Emiliano Bezzi**



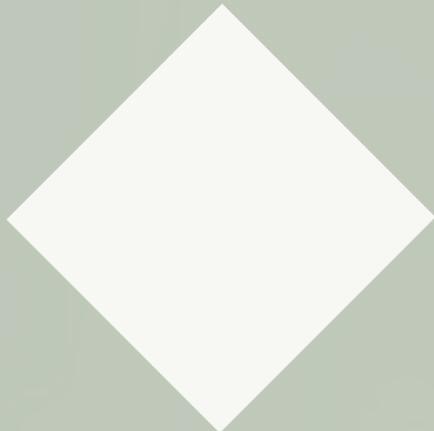
# INDICE

1. CARATTERISTICHE DEI SOGGETTI FINANZIATORI
2. REQUISITI DELL'IMMOBILE
3. REQUISITI DEL FINANZIAMENTO
4. REQUISITI DEI RICHIEDENTI
5. CARATTERISTICHE DELLA GARANZIA DI STATO
6. INTERVENTI LEGISLATIVI





## INTRODUZIONE



LEGGE 147/2013: L'art 1 comma 48 lett. c) della Legge 27 Dicembre 2013, n. 147 ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il Fondo di garanzia per la prima casa (Fondo prima casa).

La garanzia prestata dal Fondo Prima Casa costituisce uno strumento fondamentale utilizzabile per ottenere un finanziamento pari al 100% del prezzo relativo all'acquisto della prima casa.

Le banche, infatti, finanziano generalmente fino all'80% del prezzo di compravendita.

## **CARATTERISTICHE DEI SOGGETTI FINANZIATORI**

Trattasi di Banche e Intermediari Finanziari che abbiano aderito all'iniziativa a seguito del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Dipartimento e ABI.

## **REQUISITI DELL'IMMOBILE**

1. L'immobile per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale.
2. 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.

## REQUISITI DEL FINANZIAMENTO:

1. La garanzia riguarda esclusivamente mutui ipotecari erogati per l'acquisto, ovvero per l'acquisto anche con interventi di ristrutturazione, purché con accrescimento dell'efficienza energetica, di unità immobiliari ubicate sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del mutuatario. È ammissibile anche l'acquisto con accollo da frazionamento.

2. L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000 euro.

3. Il tasso applicato e le condizioni del mutuo sono negoziabili con i finanziatori.



## REQUISITI DEL FINANZIAMENTO:

4. Anche in caso di ammissione alla garanzia del Fondo, resta in facoltà dei soggetti finanziatori l'erogazione del mutuo.
5. I finanziatori si impegnano a non chiedere ai mutuatari garanzie aggiuntive, non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato.





# REQUISITI DEI RICHIEDENTI



---

## SOGGETTI PRIORITARI

1. giovani coppie coniugate con o senza figli;
2. nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
3. conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari;
4. giovani di età inferiore a 35 anni, titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della legge 28.06.2012, n. 92.



# REQUISITI DEI RICHIEDENTI



- ➔ ***Per i mutui ai quali è riconosciuta la priorità il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.***
- ➔ I richiedenti, anche non prioritari, all'atto della presentazione della domanda non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo ad eccezione di quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

# CARATTERISTICHE DELLA GARANZIA DI STATO

1. La Garanzia è concessa nella misura del 50% della quota capitale.
2. La Garanzia è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile, efficace a decorrere dalla data di erogazione del mutuo.



# INTERVENTI LEGISLATIVI

1. L'articolo 41-bis, comma 1, lettera a) del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, ha previsto l'accesso al fondo ***in via esclusiva alle categorie prioritarie.***

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della **L. 176/2020**, che **ha abrogato l'art. 41 bis comma 1 lettera a) del DL 104/2020**, riacquistano efficacia le disposizioni dell'articolo 1, comma 48, lettera c), terzo periodo, della legge 27 dicembre 2013, n.147: **le domande di accesso al Fondo potranno nuovamente essere inviate anche dalle categorie non prioritarie, fermo restando i requisiti previsti dalla normativa.**



DOTT. EMILIANO BEZZI

Consulente tecnico legale in  
ambito bancario finanziario

“

*UN INVESTIMENTO IN CONOSCENZA PAGA SEMPRE I MIGLIORI  
INTERESSI*

”

# GET IN TOUCH WITH US



SITO WEB

[www.melomerito.info](http://www.melomerito.info)

ASSISTENZA

[assistenza@melomerito.info](mailto:assistenza@melomerito.info)

PRIVACY

[dpo@melomerito.info](mailto:dpo@melomerito.info)