D.L. 102/2013 “Misure di sostegno all’accesso all’abitazione e al settore immobiliare”

13 Settembre 2013

Oltre ai contenuti di carattere fiscale del decreto legge 102 del 31 agosto “Misure di sostegno all’accesso all’abitazione e al settore immobiliare” vanno approfondite, dopo le anticipazioni peraltro già fornite nelle scorse settimane, anche le disposizioni che si propongono di **riattivare il circuito dei mutui per la casa**.

Il decreto legge consente alla Cassa Depositi e Prestiti di fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l’erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali, vale a dire un plafond (da attivare tramite convenzione tra Cassa Depositi e Prestiti e ABI) a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati e l’acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti.

Con la provvista messa a disposizione dalla Cassa Depositi e Prestiti le banche potranno finanziare l’acquisto dell’abitazione principale e gli interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico degli immobili.

Le risorse stanziate dalla Cassa Depositi e Prestiti per queste operazioni ammontano per ora a 2 miliardi di euro.

L’acquisto di covered bond o di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui,che riprende una proposta formulata congiuntamente da ANCE e ABI, consente di fornire provvista alle banche ad un costo più basso, in quanto i covered bond hanno, di norma, un rischiosità più bassa rispetto alle obbligazioni normali.

Il decreto legge 102/2013 rifinanzia, inoltre, con 60 milioni di euro il Fondo di garanzia per i mutui a favore dei giovani per l’acquisto della prima casa, strumento scarsamente utilizzato ma ora accessibile anche ai
lavoratori atipici.

Per l’accesso 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.

La garanzia del Fondo è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata, irrevocabile ed è efficace a decorrere dalla data di erogazione del mutuo che non deve, in ogni caso, superare i 200.000 euro.

La garanzia, concessa nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere, consentirà alle banche di diminuire la rischiosità di controparte e, quindi, di ridurre i requisiti di capitale anche ai fini di Basilea 2.

E’ stato poi rifinanziato con 40 milioni il Fondo di solidarietà per i mutui per l’acquisto della prima casa, che interviene in caso di temporanea difficoltà economica del mutuatario dovuta alla perdita di lavoro o all’insorgere di condizioni gravi di non autosufficienza.