



**Commissione permanente I (Affari Costituzionali)**

**Senato della Repubblica**

**Disegno di legge A.S. 1337**

**Conversione in legge del decreto-legge 27 dicembre 2024, n. 202, recante disposizioni urgenti in materia di termini normativi**

Roma, 14 gennaio 2025

**Gian Battista Baccarini**

**Presidente Nazionale Fiaip**

**Segreteria di Presidenza Nazionale**

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: [presidenzanazionale@fiaipmail.it](mailto:presidenzanazionale@fiaipmail.it)

## 1. Premessa

In piena coerenza con le finalità del provvedimento in esame, di seguito, la proposta finalizzata al **ripristino della versione testuale originaria dell'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013 n. 147 istitutiva del Fondo di Garanzia "mutui prima casa"**, orientato ad agevolare l'accesso al credito finalizzato all'acquisto della "prima" Casa.

Si ricorda, intatti, che il Fondo di Garanzia "mutui prima casa", istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito da Consap, è nato con la finalità di supportare il cittadino nell'acquisto, anche con interventi di ristrutturazione con l'accrescimento dell'efficienza energetica, **di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale**, tramite il rilascio di una garanzia dello Stato su mutui immobiliari di importo massimo di 250 mila euro.

La garanzia del Fondo copre fino al 50% della quota capitale del finanziamento e può crescere fino al 90% dell'importo del mutuo per alcune categorie selezionate, qualora ricorrano determinate condizioni anagrafiche, reddituali, sociali e di numerosità del nucleo familiare.

E' bene, inoltre, premettere che il testo originario dell'art. 1 comma 48, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147, prevedeva la **destinazione della garanzia Consap in via prioritaria (e non esclusiva) a determinate categorie di soggetti** (le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, nonché i giovani di età inferiore ai trentasei anni in possesso di ISEE non superiore a 40.000 euro annui, richiedenti un mutuo di importo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori), mentre **la legge di Bilancio 2025** (Legge n. 207/2024), all'art. 1 comma 115, sostituendo le parole "con priorità" con la parola "esclusivamente", **ha limitato l'accesso al Fondo di garanzia Consap solo alle categorie appena sopra citate, escludendo, di fatto, tutte le altre.**

## 2. Proposta

Ciò premesso si propone l'abrogazione del comma 115 dell'art. 1 della L. 207/2024 (legge di bilancio 2025), **prorogando**, e, pertanto, conservando, di fatto, la possibilità per tutti coloro che ne hanno la necessità, e non solo per determinate categorie di soggetti, di usufruire della garanzia pubblica Consap, agevolando, di fatto, l'accesso al mutuo per l'acquisto della "prima" casa.

Con il recepimento di tale proposta si andrebbe, conseguentemente, a **ripristinare la destinazione di tale garanzia, in via prioritaria, e non più in via esclusiva**, a determinate categorie di soggetti, consentendo, di fatto, anche a tante famiglie altrettanto economicamente e/o socialmente "deboli" (seppur non rientranti nell'elenco sopra citato) di usufruire della garanzia dello Stato, decisiva per la banca ai fini della concessione del mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa.

È evidente, infatti, che la necessità di avere una garanzia pubblica per ottenere la concessione di un finanziamento per acquistare la casa, **interesserà sempre e solo coloro che non hanno le**

**condizioni sociali ed economiche sufficienti ad evitare questa ulteriore garanzia, senza la quale la banca non concederebbe il mutuo o lo concederebbe in misura inferiore, rendendo impossibile, di fatto, l'acquisto dell'abitazione prescelta.**

La proposta emendativa è motivata anche e soprattutto da quanto, in questi dodici anni di vigenza della norma, sia noi agenti immobiliari professionali che le banche, abbiamo riscontrato nella realtà operativa, ovvero, **che il 70% delle operazioni di mutuo per le quali si è resa necessaria la Garanzia Consap non ha riguardato le categorie di soggetti qualificate come "prioritarie" (divenute "esclusive" con la modifica in Legge di Bilancio)** ma famiglie o soggetti bisognosi di tale garanzia seppur non rientranti in quell'elenco, e ciò perché, nella maggior parte dei casi, i soggetti individuati dalla legge come "*destinatari prioritari*" (oggi esclusivi), non hanno, a prescindere da tale garanzia, i requisiti minimi richiesti dagli istituti di credito ai fini della concessione del mutuo (per es. perché privi di un contratto di lavoro a tempo indeterminato o perché non hanno uno stipendio considerato congruo per sostenere le rate del mutuo considerata l'inflazione, ecc...). Ciò si tradurrebbe, da quest'anno in poi, in uno scarso utilizzo di tale strumento che invece ha dimostrato di avere enormi positive potenzialità nel facilitare l'accesso alla Casa.

A ciò si aggiungono le **criticità create dal cambiamento repentino e improvviso della norma** che, non avendo previsto un "periodo cuscinetto", sta mettendo e metterà (se non si interviene tempestivamente) in difficoltà tante famiglie alla ricerca della casa o, peggio ancora, famiglie che si sono già impegnate ad acquistarla, alle quali l'Istituto di credito aveva prospettato un certo importo di mutuo confidando nella garanzia pubblica ora non più usufruibile. A questo punto, infatti, **la banca non concederà più il mutuo o ridurrà l'importo finanziabile rendendo, di fatto, impossibile procedere con l'acquisto della casa.**

Inoltre, come noto, rinunciare all'acquisto significa, per molti, rimanere in affitto, il che comporterà un **aggravamento della già critica situazione inerente il mercato delle locazioni**, soprattutto nelle grandi città a forte vocazione turistica, universitaria e lavorativa, alimentando il grave problema dell'emergenza abitativa.

Perciò, se non si interviene immediatamente, si rischia concretamente di vanificare, a livello pratico, l'intento della norma originaria, ovvero quello di facilitare l'accesso alla Casa.

Inoltre, è importante attenzionare come nel documento elaborato dal "*Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili*" coordinato dall'ABI (Associazione Bancaria Italiana), nell'evidenziare la strategica funzione e la concreta utilità della garanzia Consap ai fini della dinamicità virtuosa del mercato immobiliare della prima casa, sia stata proposta **l'estensione della garanzia pubblica a tutti i finanziamenti e mutui definibili "green"**, quale strumento finanziario a concreto supporto della transizione ecologica immobiliare oramai destinata ad una repentina accelerazione a seguito della recente definitiva approvazione della Direttiva Energetica Europea "Case Green", necessariamente da recepire nel nostro ordinamento entro maggio del 2026.

È bene anche ricordare come cinque anni fa, si fosse creata la stessa identica situazione e furono le medesime argomentazioni, appena sopra esposte, che determinarono il **riallineamento della norma**. Più nel dettaglio nel 2020 con il decreto "Agosto" (convertito in legge n. 126 del 13 ottobre 2020), si era stabilito che le domande di accesso al Fondo dovessero essere inviate **esclusivamente** da talune categorie (come attualmente previsto dalla manovra di Bilancio 2025), poi, poche settimane dopo, tramite il decreto "Ristori" (convertito in legge n. 176 del 18 dicembre 2020), venne abrogata tale disposizione, ripristinando di fatto, come si richiede quest'oggi, l'articolato originario della L. 147/2013, andando a consentire nuovamente l'accesso al Fondo anche alle categorie non prioritarie.

A ciò si aggiunge come, il 20 dicembre scorso, presso la Camera dei Deputati, sia stato accolto **l'ordine del giorno n. 9/2112-bis-A/145** presentato dall'On. Mazzetti, **che, di fatto, ha impegnato il Governo a ripristinare il principio alla base della versione testuale originaria dell'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013 n. 147**, ovvero quello di consentire l'accesso al Fondo, accompagnato spesso da condizioni bancarie (tassi di interesse) più favorevoli, anche alle fasce "deboli" della popolazione che non rientrano nelle categorie di soggetti indicati dalla legge 147/2013, consentendo l'acquisto della casa a molte famiglie che comunque faticano a comprarla.

È bene, infatti, sottolineare come **oggi acquistare casa sia sempre più complesso per tutti**, complice, su tutti, la recente "forte" inflazione, perciò, per evitare di alimentare un disagio sociale in essere, si rende ancora più necessario e doveroso non penalizzare chi fatica economicamente e socialmente più di altri.

Si ritiene, infine, opportuno, evidenziare che **la modifica suggerita non ha nessun impatto sulla finanza pubblica**, in quanto l'introduzione del comma 115 all'art. 1 della legge di bilancio 2025 non ha determinato nessun risparmio di spesa, per cui la sua auspicata abrogazione non necessita di copertura.

### **3. Conclusioni**

In conclusione, **si ritiene opportuno e socialmente virtuoso dare continuità alla stesura testuale del provvedimento originario, estendendo nuovamente la garanzia assicurata dal Fondo "mutui prima casa", a tutti coloro che, in possesso di determinati requisiti, ne avranno fattivamente bisogno (seppur mantenendo "la via prioritaria" per determinante categorie di soggetti)**, in quanto in questi anni la misura ha concretamente avuto una funzione decisiva e strategica per il mercato immobiliare e per tutta la comunità, almeno, per tre ordini di ragioni:

- facilita l'accesso alla "casa" intesa come abitazione principale;
- incentiva il percorso di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare anche alla luce di quanto stabilito dalla Direttiva Energetica UE "Case Green";
- contribuisce alla vitalità virtuosa del mercato immobiliare con conseguenti benefici per il sistema economico, sociale e occupazionale Nazionale.