



CONCESSIONARIA
SERVIZI
ASSICURATIVI
PUBBLICI S.P.A.

CONSAP SpA - 2 - Protocollo Uscita
0115296/23 26/06/2023
A.13/SF02



All'attenzione del Presidente del Senato
Dr. Ignazio La Russa
segreteria@gabinettopresidente@senato.it
segreteriaassemblea@pec.senato.it

All'attenzione del Presidente della Camera
Dr. Lorenzo Fontana
camera_profcentrale@certcamera.it

Al
Ministro dell'Economia e delle Finanze
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

Alla
Ministra per la famiglia, la natalità e le pari opportunità
gabinetto.parfam@governo.it

Al
Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti
segreteria.ministro@pec.mit.gov.it

All'attenzione del Presidente della
V Commissione Bilancio
Dr. Nicola Calandrino
comnd5a@senato.it

All'attenzione del Presidente della
V Commissione Bilancio, Tesoro e Programmazione Dr.
Giuseppe Tommaso Vincenzo Mangialavori

All'attenzione del Presidente della
VI Commissione Finanze
Dr. Marco Osnato

All'attenzione del Presidente della
XII Commissione e Affari Sociali
Dr. Ugo Cappellacci
camera_profcentrale@certcamera.it

Oggetto: Relazione ex art 41-bis del D.L. n.104/2020 convertito con modifiche dalla legge n.126/2020 sull'attività svolta dal Fondo di Garanzia per la Prima Casa – ANNO 2022

In adempimento di quanto previsto dall' art. 41-bis del D.L. n.104/2020 convertito con modifiche dalla legge n.126/2020, si trasmette la Relazione sull'attività del Gestore per l'anno 2022.

La suddetta relazione riporta, tra l'altro, le percentuali delle garanzie concesse alle categorie alle quali è riconosciuta priorità, nonché l'attività di verifica svolta dal Gestore sull'applicazione dei tassi da parte degli istituti di credito.

Con i migliori saluti.

L'AMMINISTRATORE DELEGATO
(Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe)



Camera dei Deputati ARRIVO 28 giugno 2023 Prot: 2023/000968/11

FONDO DI GARANZIA PER LA PRIMA CASA
DI CUI ALL'ART 1 COMMA 48 LETT. C) LEGGE 27/12/2013, N 147

RELAZIONE EX ART. 41-BIS DEL D.L. N. 104/2020
CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE N. 126/2020

ESERCIZIO 2022

PREMESSA E QUADRO NORMATIVO

L'art. 1, comma 48, lettera c) della L. n. 147 del 27 dicembre 2013 (c.d. Legge di stabilità 2014) ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze il nuovo "Fondo di garanzia per la prima casa", con risorse pari a € 200 mln per ciascuno degli anni 2014, 2015 e 2016, nonché attività e passività del vecchio "Fondo per la casa", di cui all'art. 13 comma 3-bis del Decreto L. n. 112 del 25 giugno 2008, la cui operatività è cessata in data 29 settembre 2014.

Il Decreto interministeriale del 31 luglio 2014 - emesso dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 226 del 29 settembre 2014 - ha definito i termini e le modalità di intervento del Fondo e ne ha affidato a Consap la gestione, prevedendo all'art. 2, comma 4 l'emanazione da parte del Dipartimento del Tesoro di un apposito Disciplinare per la regolamentazione degli adempimenti, sottoscritto in data 15 ottobre 2014.

In data 8 ottobre 2014 è stato stipulato il Protocollo d'intesa tra il Dipartimento del Tesoro e l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) per la disciplina delle modalità di adesione dei soggetti finanziatori all'iniziativa del Fondo, in attuazione dell'art. 4, comma 2 del suddetto Decreto Interministeriale.

Il Fondo prevede la concessione di garanzie statali su finanziamenti non superiori a € 250 mila - nella misura del 50% della quota capitale tempo per tempo in essere - connessi all'acquisto anche con interventi di ristrutturazione per l'accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario.

Alle seguenti categorie (c.d. prioritarie) è riconosciuta la priorità nell'accesso al beneficio del Fondo e l'applicazione di un tasso effettivo globale non superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economie e delle Finanze:

- giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- 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. Tale categoria è stata sostituita dalla categoria "Giovani under 36" introdotta dal Decreto sostegni bis in vigore dal 26 maggio 2021.

L'atto aggiuntivo al Disciplinare formalizzato in data 26 febbraio 2019 oltre ad introdurre l'imputazione delle spese di funzionamento e degli oneri di gestione secondo il sistema di misurazione del tempo/lavorato (c.d. time-sheet), e recepire le previsioni in materia di privacy di cui al Regolamento Europeo n. 2016/679 (GDPR), ha modificato il plafond delle spese di gestione portandolo da € 500 mila a € 750 mila.

Il Fondo è stato rifinanziato dal Decreto Legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. decreto crescita) che ha assegnato ulteriori € 100 mln per l'anno 2019 e ridotto l'accantonamento operato a copertura del rischio dal 10% all'8% del capitale garantito, permettendo così di svincolare risorse per il rilascio di nuove garanzie.

Il c.d. DL agosto (decreto-legge n. 104 del 14 agosto 2020 recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia) ha modificato l'art. 1 comma 48 lett c) della legge della legge 27 dicembre 2013, n. 147 riservando esclusivamente ai prioritari l'accesso al Fondo.

Tale limitazione è stata abrogata dal Decreto legge 137/2020 (c.d. Decreto Ristori), che ha ripristinato la vigenza dell'art. 1 comma 48 della lett. C della legge n. 147/2013.

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.L. 25 maggio 2021 n. 73, (c.d. "Decreto sostegni bis"), sono state emanate nuove importanti disposizioni riguardanti il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa.

In particolare, ferma l'ipotesi di accesso alla garanzia al 50%, è stata prevista, fino al 31 dicembre 2021, la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che rientrando nelle categorie prioritarie hanno anche un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Dato l'ampio ricorso allo strumento, la Legge 30 dicembre 2021, n.234, art.1, comma 151, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024", è intervenuta prorogando al 31 dicembre 2022 la garanzia del Fondo elevata all'80%.

Successivamente, la Legge 29 dicembre 2022, n. 197, art.1, comma 75 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025", ha rifinanziato il Fondo e prorogato ulteriormente la garanzia all'80% fino al 31 marzo 2023.

Da ultimo, il 22 giugno 2023 è stato approvato dalla Camera dei Deputati il DDL AC N. 1151-A, di conversione in legge del decreto-legge 10 maggio 2023 n. 51, al cui interno l'articolo Art. 4-sexies. – (Proroga di termini in materia di agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione), estende l'operatività del regime straordinario del Fondo al 30 settembre 2023. L'iter di conversione è in corso di prosecuzione presso il Senato della Repubblica.

Il legislatore è di nuovo intervenuto con la Legge 17.11.2022 n. 175 - legge di conversione del Decreto Aiuti ter, per far fronte alla problematica conseguente al rialzo dei tassi che di fatto ha precluso, da parte degli istituti di credito, l'offerta di mutui a tasso calmierato nel caso di garanzie all'80%.

La nuova previsione normativa ha disposto, per le domande presentate dal 1 dicembre 2022 al 30 giugno 2023, che la garanzia elevata all'80% può essere riconosciuta, ricorrendone le condizioni, anche nei casi in cui il TEG sia superiore al Tasso TEGM, nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso IRS a 10 anni pubblicato ufficialmente del trimestre sulla base del quale è stato calcolato il TEGM in vigore.

In ultimo, la legge 24 febbraio 2023, n.14, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2022, n. 198, recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi" (c.d. Decreto Milleproroghe), ha esteso fino al 30 giugno 2023 la vigenza della garanzia all'80%.

Si segnala infine, l'approvazione dell'art. 40-ter della Legge 21 maggio 2021, n. 69 che ha sostituito l'art. 41 bis del Decreto Legge 26 ottobre 2019, n.124, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 dicembre 2019, n.157.

Detta norma prevede - per le richieste presentate entro il termine del 31.12.2022 - per i soggetti che abbiano stipulato un mutuo ipotecario per acquistare la prima casa ed il cui immobile sia stato pignorato dall'Istituto di credito erogante in data antecedente al 21 marzo 2021, la possibilità di richiedere la rinegoziazione del mutuo alla banca erogatrice, oppure un finanziamento ad una banca terza, con surroga nella garanzia ipotecaria, il cui ricavato verrà utilizzato per estinguere il mutuo esistente, anche con l'assistenza della garanzia del Fondo prima casa.

Con la presente relazione, Consap fornisce i dati e le informazioni concernenti la misura al 31 dicembre 2022, con particolare riguardo alle categorie c.d. prioritarie e ai tassi effettivamente applicati dagli Istituti Finanziatori, nei confronti dei beneficiari prioritari e non prioritari del finanziamento.

-oOo-

➤ Dotazione del Fondo

Della dotazione complessiva del Fondo al 31 dicembre 2022 pari a circa € 1.611,6 mln – costituita per circa € 49,2 mln dalle risorse residue del cessato “Fondo per la casa (c.d. Fondo Giovani Coppie)”, per circa € 570,4 mln dalle somme accreditate per il periodo 2014 – 2016, per € 100,0 mln dal rifinanziamento operato dal decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. *Decreto crescita*), per € 10,0 mln dal rifinanziamento operato dalla legge finanziaria per l'anno 2020, per € 100 mln dalla legge n. 77 del 17.7.2020, per € 290 mln dal D.L. n. 73 del 25.05.2021 – c.d. *Decreto sostegni bis* – e per ulteriori € 250 mln per l'anno 2022 dal D.L. n. 73 del 25.05.2021 e € 242 mln dalla legge finanziaria n.234 del 30.12.2021- la disponibilità residua, dai dati preliminari risulta pari a circa € 74,7 mln, al netto delle risorse impegnate a fronte dei nuovi accontamenti ricalcolati in base alla legge finanziaria per l'anno 2020 (6,5% dell'importo garantito) e alla legge finanziaria dell'anno 2021 (8% per la garanzia all'80%) e sia per gli oneri, i costi di gestione e le escussioni pagate.

Infine, si segnala che sono stati stanziati ulteriori € 430 mln per l'anno 2023 come da art. 1, comma 75 della Legge n. 197 del 29.12.2022 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025).

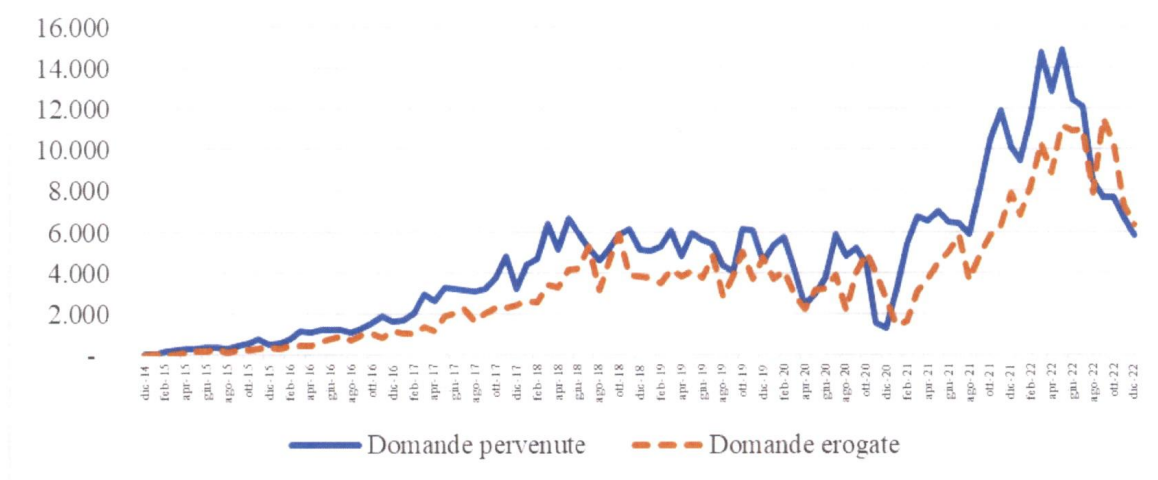
➤ Operatività del Fondo

Nell'anno 2022 risultano pervenute n. 124.230 richieste di ammissione alla garanzia di cui n.114.499 istruite positivamente sulla base dei requisiti prescritti per l'iniziativa, n. 2.345 in corso di istruttoria, pendente il relativo termine, e n. 7.386 respinte per mancanza dei requisiti soggettivi e/o istruttori.

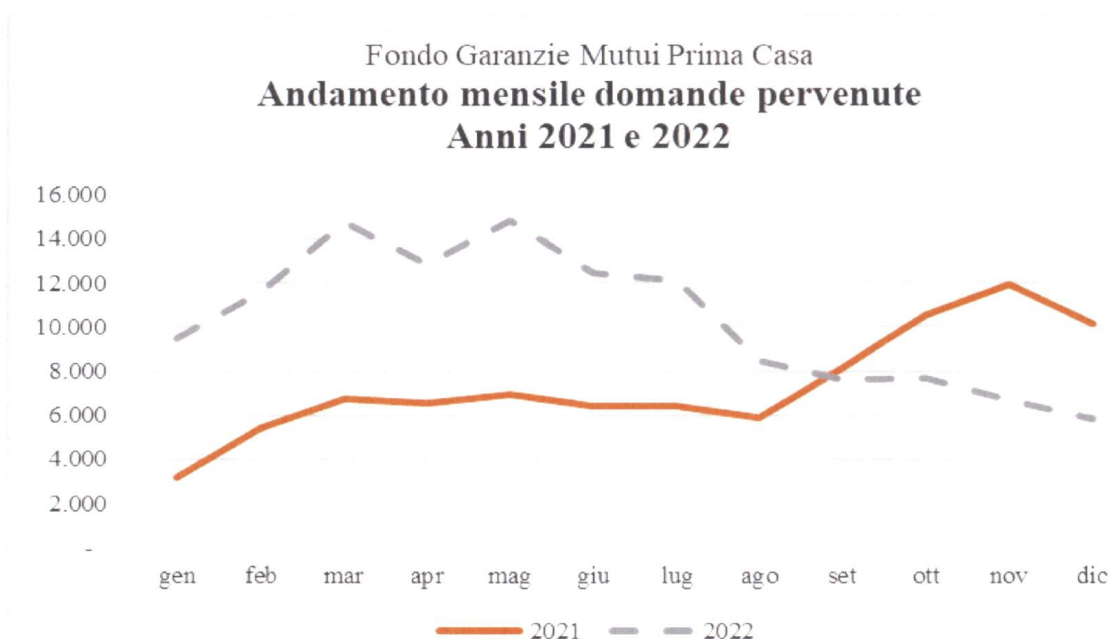
Si precisa che per i mutui ipotecari oggetto di procedura esecutiva, in data 23 dicembre 2022 è stata formalizzata da una Banca terza n. 1 richiesta ammessa alla garanzia del Fondo all'esito della positiva istruttoria di questo gestore; Il finanziamento di € 219,345 è stato erogato in data 31 gennaio 2023.

Di seguito il grafico con l'andamento mensile delle istanze di accesso, delle richieste pervenute e dei finanziamenti erogati con la garanzia del Fondo a tutto il 2022.

Fondo Garanzie Mutui Prima Casa
Andamento mensile domande pervenute ed erogate
 Dicembre 2014 - Dicembre 2022



Il grafico successivo mette a confronto l'andamento mensile delle istanze pervenute negli anni 2021 e 2022.

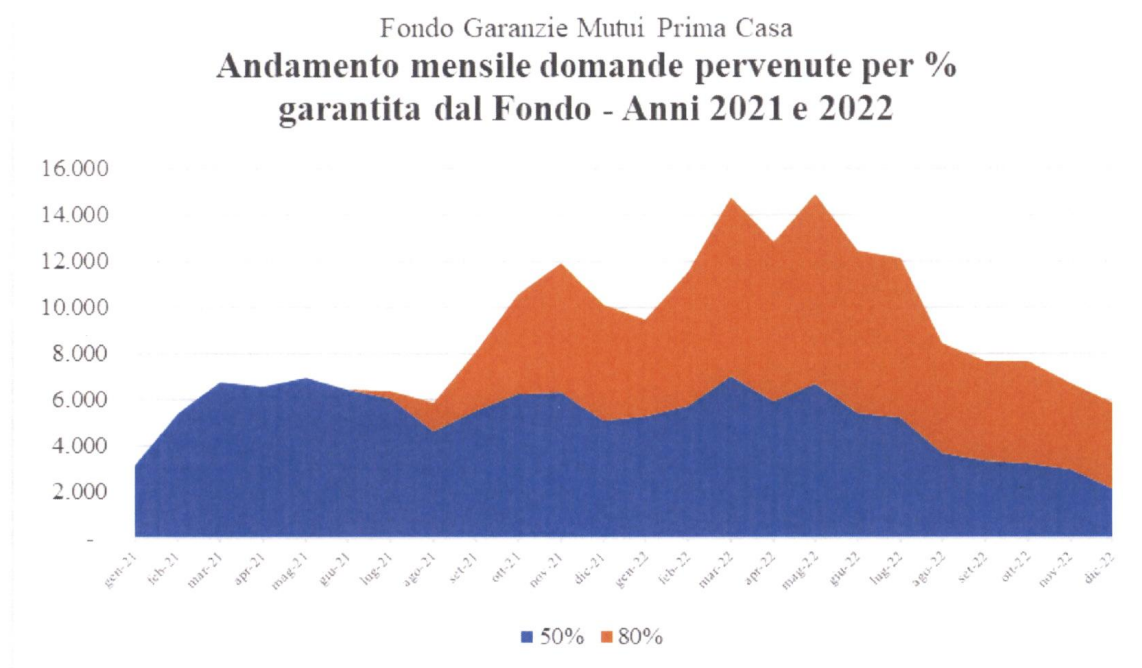


I volumi di richieste registrati nel 2021 sono condizionati dall'introduzione della garanzia elevata all'80% misura prevista dal Decreto Sostegni bis, in vigore dal 26 maggio 2021, che ha determinato un ampio ricorso allo strumento facendo quasi raddoppiare dal successivo mese di ottobre il volume di domande pervenute mensilmente.

Osservando la serie del 2022, dopo gli eccezionali volumi registrati fino a luglio, si assiste alla prima flessione delle richieste per effetto del rialzo dei tassi che di fatto ha precluso, da parte degli istituti di credito, l'offerta di mutui a tasso calmierato da riconoscere alle categorie prioritarie.

Come noto, il legislatore è intervenuto con la legge di conversione del decreto Aiuti ter, che per le domande presentate dal 1° dicembre 2022, ha introdotto, nei casi in cui il TEG superi il TEGM, il meccanismo del differenziale favorendo di nuovo il ricorso alla misura.

Di seguito, il grafico con l'andamento mensile delle richieste di accesso, pervenute dal 1° gennaio 2021 fino al 31 dicembre 2022 con il confronto dei volumi di istanze con garanzie al 50% (colore blu) e all'80% (colore rosso).



➤ ANALISI DEI FINANZIAMENTI EROGATI

A fronte delle citate n. 114.499 istanze accolte, i finanziatori hanno erogato mutui relativi a n.92.306 istanze per circa € 11.589 mln (complessivamente nel 2022 n. 110.451 mutui erogati per complessivi € 13.863 mln, anche a fronte di istanze presentate nel 2021).

Ai complessivi € 11.589 mln corrisponde un importo garantito iniziale di € 7.714 mln (50% - 80% del capitale finanziato) e un importo accantonato iniziale di € 578 mln. Per i n. 110.451 mutui erogati nel 2022, al 31 dicembre 2022 il garantito in essere ammonta a circa € 9.195 mln.

Il dettaglio delle n. 114.499 istanze accolte risulta il seguente:

- n. 92.306 finanziamenti erogati dalle banche (garanzie avviate), di cui:
 - ❖ n. 92.261 garanzie in regolare ammortamento
 - ❖ n. 33 garanzie estinte per mutui erogati e rimborsati nel corso dello stesso anno e che hanno determinato il rientro dell'accantonamento iniziale nella disponibilità del Fondo
 - ❖ n. 2 garanzie segnalate in sofferenza
 - ❖ n. 5 garanzie sospese
 - ❖ n. 5 garanzie concluse per portabilità

- n. 11.597 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate)
- n. 10.596 finanziamenti non erogati dalle banche, a seguito di esito negativo dell'indagine sul merito creditizio ovvero di rinuncia da parte del beneficiario (garanzie mai avviate)

A tutto il 31 dicembre 2022 risultano pervenute n. 444.980 richieste di ammissione alla garanzia di cui n. 404.850 accolte sulla base dei requisiti prescritti per l'iniziativa, n. 2.345 in corso di istruttoria pendente il relativo termine, e n. 37.785 respinte per mancanza dei requisiti soggettivi e/o istruttori.

A fronte delle citate n. 404.850 istanze accolte, a tutto il 31 dicembre 2022 i finanziatori hanno erogato mutui relativi a n. 331.601 istanze per un importo complessivo erogato pari a circa € 38.861 mln, cui corrisponde un importo garantito iniziale di € 21.930 mln e un importo accantonato di € 1.525 mln (6,5% e 8% dell'importo garantito).

Le n. 404.850 istanze accolte risultano così dettagliate:

- n. 331.601 finanziamenti erogati dalle banche (garanzie avviate)
- n. 11.597 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate)
- n. 61.652 finanziamenti non erogati dalle banche, a seguito di esito negativo dell'indagine sul merito creditizio ovvero di rinuncia da parte del beneficiario (garanzie mai avviate).

Delle n. 331.601 garanzie avviate, al 31 dicembre 2022 ne risultano ancora in essere n. 320.079 – 318.878 in regolare ammortamento e n. 1.201 sospese a seguito di moratorie e segnalazioni a sofferenza – per un importo inizialmente finanziato pari a complessivi € 37.515 mln con un garantito in essere di circa € 20.358 mln cui corrisponde un accantonamento attuale, al netto del capitale reimmesso, pari a circa € 35.729 mln.

Nell'anno 2022 risultano liquidate ai soggetti finanziatori n. 81 richieste di escussione della garanzia (n. 299 a tutto il 2022), per un importo pari a € 4,4 mln (€ 15,6 mln a tutto il 2022) che Consap, in linea con quanto disposto dall'art. 8 del Decreto 31 luglio 2014, provvede a recuperare, inclusi gli interessi legali e le spese sostenute per il recupero, mediante il ricorso alla procedura di iscrizione a ruolo. Al 31 dicembre 2022 risulta comunicato dai soggetti finanziatori il recupero dell'importo di € 185.042,02 relativo a n. 3 posizioni per le quali i mutuatari hanno provveduto autonomamente alla vendita. Il soggetto finanziatore, soddisfatto il proprio credito, ha riversato la predetta somma al Fondo quale eccedenza, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del decreto 31 luglio 2014, a completa copertura della quota di garanzia liquidata. Attualmente l'importo riversato al Fondo ammonta a complessivi € 514.672,47 e riguarda n. 10 posizioni tutte interamente recuperate tramite vendita dell'immobile da parte del mutuatario.

--oOo--

A tutto il 31.12.2022 le garanzie avviate hanno riguardato per oltre il **65%** giovani con età inferiore a 36 anni, come meglio rappresentato nel successivo grafico n.1.

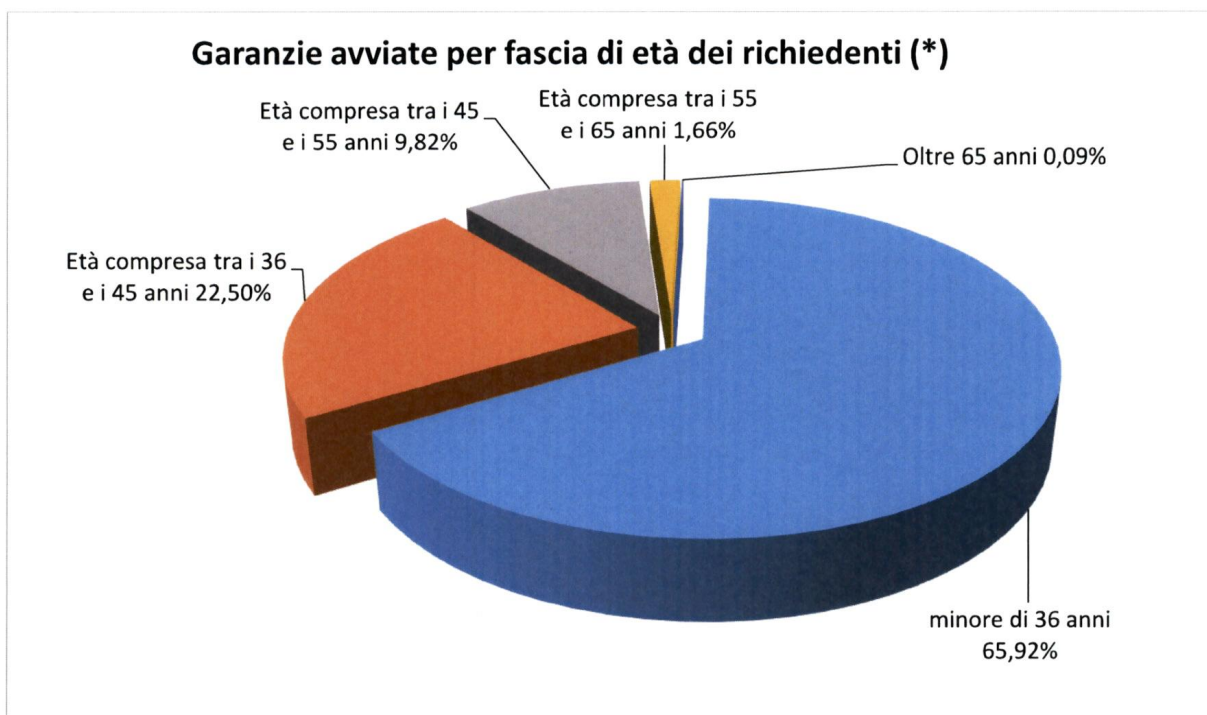


grafico n. 1

(*) L'età è stata rilevata alla data di istruttoria dell'istanza di accesso al Fondo. In presenza di più beneficiari è stata considerata l'età del richiedente più giovane.

Il sottostante grafico a torta e la successiva tabella riportano il dettaglio delle percentuali di mutui concessi ai c.d. prioritari.

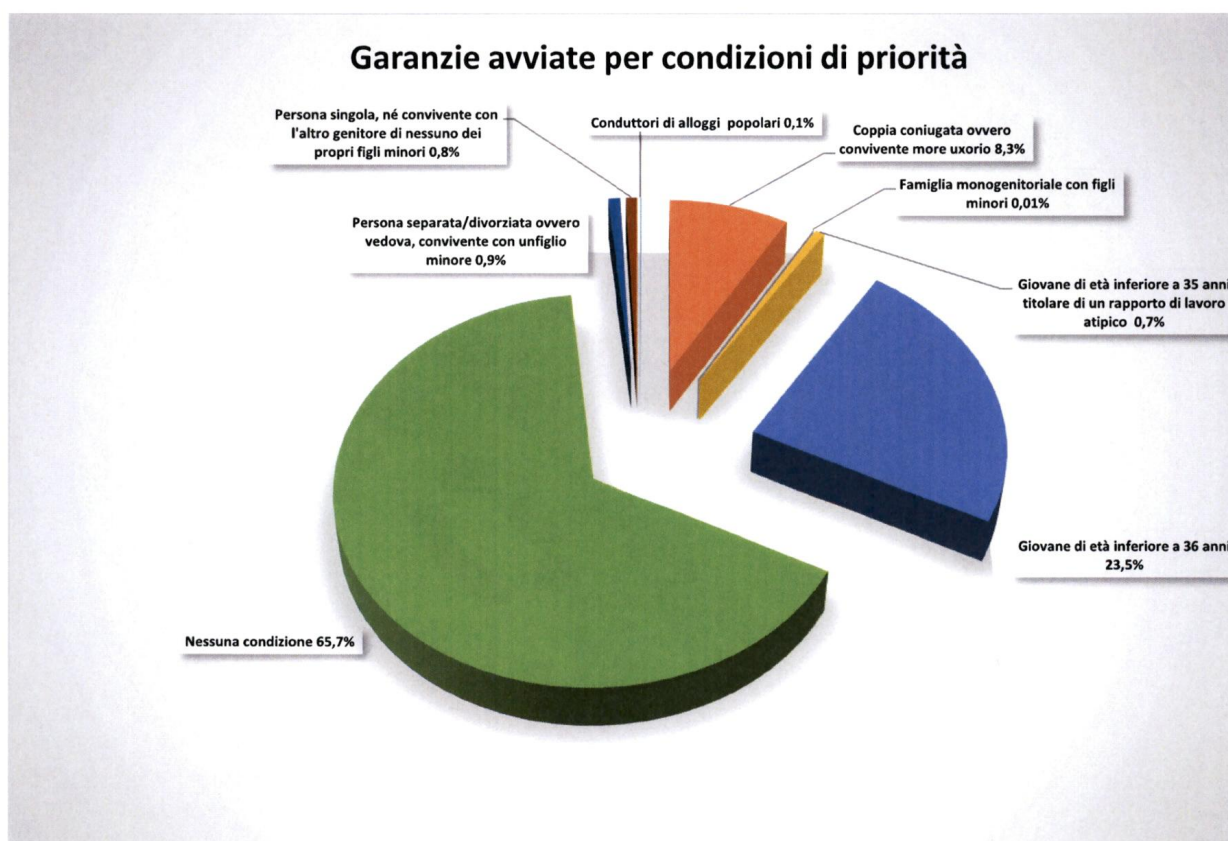


grafico n. 2

Al 31 dicembre 2022 i finanziamenti erogati alle categorie ammesse con priorità rappresentano oltre il 34 % del totale, di cui circa il 24 % è rappresentato dai giovani under 36, categoria introdotta dal Decreto sostegni bis a maggio 2021.

Condizioni di priorità	n. finanziamenti erogati	Importo erogato €	Numero percentuale finanziamenti erogati
Nessuna condizione	217.998	€ 24.474.518.853,78	65,7%
Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni (in tal caso il mutuo deve essere richiesto dai componenti la coppia congiuntamente)	27.571	€ 3.599.384.227,65	8,3%
Giovane di età inferiore a 36 anni (*)	78.012	€ 9.933.408.452,81	23,5%
Giovane di età inferiore a 35 anni titolare di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art.1 della legge 28 giugno 2012, n. 92 (**)	2.245	€ 237.323.259,29	0,7%
Persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente almeno con un proprio figlio minore	2.903	€ 306.676.210,16	0,9%
Persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi	2.531	€ 275.597.370,29	0,8%
Conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati	295	€ 28.658.644,33	0,1%
Famiglia monogenitoriale con figli minori	46	€ 5.099.999,36	0,01%
Totale complessivo	331.601	€ 38.860.667.017,67	100,00%

(*) condizione di priorità introdotta dal Decreto sostegni bis in vigore dal 26.5.2021

(**) prioritari sostituiti dalla categoria Giovani under 36 introdotta dal Decreto sostegni bis

Analizzando la distribuzione territoriale delle garanzie avviate **a tutto il 31.12.2022**, si rileva nella macroarea del Nord Italia la più alta percentuale di finanziamenti erogati che rappresentano il **64%** del numero totale, a fronte delle percentuali registrate nel centro (18,71%) e nel sud del Paese (17,17) sostanzialmente allineate (cfr. grafico n. 3).

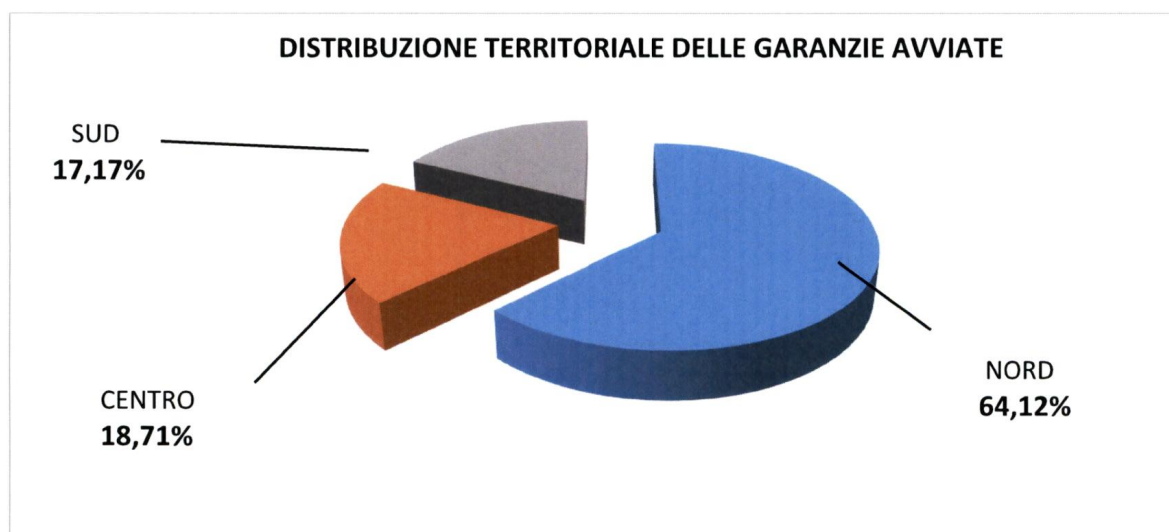
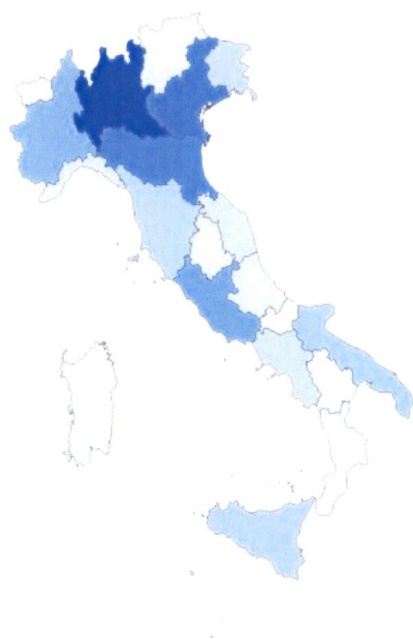


grafico n. 3

Le regioni con maggior numero di finanziamenti erogati risultano: la Lombardia (67.375 posizioni), seguita dal Veneto (46.776 posizioni) e dall'Emilia Romagna (42.853 posizioni) come di seguito rappresentato.



REGIONE	N. MUTUI EROGATI
Abruzzo	5.826
Basilicata	1.225
Calabria	2.347
Campania	12.379
Emilia Romagna	42.853
Friuli Venezia Giulia	14.562
Lazio	31.465
Liguria	6.449
Lombardia	67.375
Marche	8.320
Molise	943
Piemonte	26.552
Puglia	20.171
Sardegna	3.058
Sicilia	17.996
Toscana	16.483
Trentino Alto Adige	2.705
Umbria	3.800
Valle d'Aosta	316
Veneto	46.776
Totale complessivo	331.601

Il successivo grafico n. 4 mostra come il totale dei finanziamenti garantiti riguardi operazioni per acquisto di abitazione principale (circa il **98%**) con valori residuali per le altre tipologie di trasferimento della proprietà previste dalla normativa del Fondo.



grafico n. 4

➤ Gestione a stralcio Fondo Giovani Coppie

Relativamente alla cessata iniziativa (c.d. Fondo Giovani Coppie), al 29 settembre 2014 (data di cessazione) risultavano n. 203 finanziamenti in essere per circa € 23,2 mln e n. 68 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate): di questi ultimi, solo n. 47 sono stati successivamente erogati portando il numero dei finanziamenti in essere a 251 per circa € 29 mln.

A tutto il 31 dicembre 2022 risultano ancora in essere n. 117 finanziamenti per un importo inizialmente erogato pari complessivamente a € 13,3 mln, cui corrisponde un accantonamento attuale, al netto del capitale reimmesso, di circa € 1,3 mln (per il vecchio Fondo giovani Coppie l'accantonamento previsto dalla norma risulta pari al 10% del capitale finanziato tempo per tempo in essere).

➤ Rapporti con i soggetti finanziatori e con i beneficiari

A seguito della formalizzazione del Protocollo d'Intesa tra il Dipartimento del Tesoro e l'Associazione Bancaria Italiana (ABI), n. 250 soggetti finanziatori risultano aver aderito all'iniziativa a tutto il 31.12.2022, tramite la sottoscrizione di apposito atto con il quale hanno accettato le regole di gestione del Fondo nonché le relative modalità di accesso telematico per l'inoltro delle domande.

L'elenco delle banche aderenti è pubblicato da Consap nella sezione dedicata all'iniziativa del sito internet istituzionale.

Il Gestore, tramite contatti telefonici e con l'ausilio di una casella di posta elettronica dedicata alla richiesta di informazioni, assiste le banche nell'attività di inserimento e di gestione delle domande di ammissione e fornisce chiarimenti circa i requisiti prescritti e la documentazione idonea all'istruzione delle richieste di accesso.

Il supporto alle banche è garantito anche dal Manuale d'uso dei finanziatori, pubblicato da Consap, contenente le istruzioni per l'inoltro telematico delle richieste di accesso alla garanzia tramite il Portale dedicato. Il manuale è stato aggiornato a dicembre 2022 a seguito delle implementazioni effettuate dirette ad efficientare l'attività di gestione delle garanzie tramite l'automazione di alcuni adempimenti delle Banche nonché a introdurre ulteriori dati necessari alle valutazioni del Nucleo garanzie di Stato, istituito presso Il Ministero concedente.

➤ Attività di verifica ex art. 2, co.3 lett. d), Decreto Interministeriale 31 luglio 2014

Nel corso del 2022 Consap, in linea con quanto disposto dal Decreto, ha effettuato un'attività di verifica a campione a fronte delle garanzie avviate.

L'attività di verifica delle dichiarazioni rese dal mutuatario con il modulo di domanda è stata condotta su un campione di garanzie avviate.

Il controllo ha riguardato i dati autocertificati dal richiedente con particolare attenzione al requisito dell'impossidenza (verifica eseguita mediante consultazione telematica dei servizi catastali gestiti dall'Agenzia del Territorio), alla tipologia di acquisto e ai criteri di priorità.

Nel corso dell'anno l'attività di controllo non ha evidenziato alcuna irregolarità.

➤ Durata residua del Fondo

La disponibilità residua del Fondo al 31 dicembre 2022 risulta pari a circa € 74,7 mln.



In considerazione della disponibilità residua e dell'ulteriore incremento per l'anno 2023 pari a € 430 mln si può ipotizzare un'operatività del Fondo almeno fino a tutto il 2023.

➤ Verifica sull'applicazione dei tassi da parte degli istituti di credito

Per L'operatività dell'iniziativa, Consap ha approntato un Portale informatico per la trasmissione telematica delle richieste di ammissione alla garanzia del Fondo con accesso profilato dei soggetti finanziatori aderenti all'iniziativa. Il soggetto finanziatore registra nel predetto applicativo tutti i dati dell'operazione di finanziamento indicando, qualora ne ricorrano i presupposti, anche i requisiti di priorità autocertificati dal beneficiario.

Nell'ambito delle domande pervenute nella stessa giornata viene assegnata precedenza nella cronologia istruttoria ai mutui richiesti dai soggetti prioritari. In fase di erogazione del mutuo il soggetto finanziatore inserisce nell'applicativo le condizioni di finanziamento, tra cui il tasso applicato al mutuo.

Prima della emanazione dell'art 64 comma 3 del decreto legge n. 73 del 25 maggio 2021, c.d. Sostegni bis, il tasso comunicato in applicativo dalle banche era rappresentato dal Tasso iniziale applicato al finanziamento; per i prioritari il sistema non consente l'applicazione di tassi superiori al Tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108, avviando, in caso di superamento, l'iter amministrativo per la revoca della garanzia.

A seguito dell'emanazione del Decreto sostegni bis, l'applicativo è stato implementato prevedendo, nella fase di avvio della garanzia, l'inserimento dei seguenti tassi applicati al finanziamento:

- per le categorie non prioritarie, il Tasso annuale effettivo globale (TAEG) a livello informativo e il Tasso annuo nominale (TAN) per generare il piano di ammortamento.
- per le categorie prioritarie, in aggiunta ai suddetti tassi, anche il Tasso effettivo globale (TEG) applicato al mutuo sul quale viene effettuato un controllo in automatico che impedisce l'avvio della garanzia nel caso in cui il TEG risulti superiore al Tasso effettivo globale medio (TEGM).

Intervenuta la legge di conversione del Decreto Aiuti ter che ha previsto per le domande con garanzia all'80% presentate dal 1 dicembre 2022, un TEGM incrementato con differenziale, l'applicativo è stato adeguato per consentire la verifica selettiva anche del nuovo TEGM di queste operazioni.

Il tasso medio di interesse delle garanzie concesse nell'esercizio 2022 risulta pari all'1,77% in relazione alle richieste avanzate con priorità e all'2,50% per quelle senza priorità. Il tasso medio di interesse praticato dalle banche per l'anno 2022 risulta di conseguenza pari a circa l'1,96%.

In occasione delle verifiche a campione effettuate per il tramite dei contratti di mutuo è stata accertata la corrispondenza dei tassi applicati dalle banche al finanziamento con quelli indicati in applicativo di gestione della misura.

L'Amministratore Delegato
(Prof. Avv. Vincenzo Sanasi d'Arpe)

