CONSAP
Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.P.A.

CONSAP SpA - 2 - Protocollo Uscita
0134297/26 24/06/2026
A.13/RD01

Al Presidente del Senato
Sen. Avv.to Ignazio La Russa
segreteriaassemblea@pec.senato.it
anle@senato.it

Al Presidente della Camera
On. Dott. Lorenzo Fontana
testinormativi@certcamera.it
tn_assegnazioni@camera.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.parifam@pec.governo.it

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

All'attenzione del Presidente della
V Commissione Bilancio
Sen. Nicola Calandrini
amministrazione@pec.senato.it
comm05a@senato.it

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

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

All'attenzione del Presidente della
XII Commissione Affari Sociali
On. Ugo Cappellacci
camera_protcentrale@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 2025

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 2025.

La suddetta relazione riporta, tra l'altro, le percentuali delle garanzie concesse, 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 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

CONSAP
CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI S.P.A.

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 2025

Camera dei Deputati **ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN**

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 nasce per la 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 stata riconosciuta la priorità nell'accesso al beneficio del Fondo e l'applicazione di un tasso effettivo globale (TEG) 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 under 36 categoria introdotta dal Decreto sostegni bis, in vigore dal 26 maggio 2021. in sostituzione dei 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.

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 27 dicembre 2013, n. 147 riservando esclusivamente ai prioritari l'accesso al Fondo; limitazione successivamente 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.

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

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.

L'operatività del regime straordinario del Fondo è stata prorogata al 30 settembre 2023 dal Decreto-legge n. 51 del 10.5.2023 e successivamente estesa al 31.12.2023 dal Decreto-legge n. 132 del 29.9.2023.

Il legislatore è inoltre 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 31 dicembre 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 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.

La Legge n. 213 del 30.12.2023, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026 ha prorogato al 31.12.2024 la garanzia del Fondo all'80% nonché il suddetto meccanismo di incremento del TEGM.

La stessa legge di bilancio ha inoltre previsto per l'anno 2024 tre ulteriori categorie prioritarie:

- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Tali categorie, nel caso richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, beneficiano della garanzia rispettivamente dell'80%, 85% e del 90%.

Da ultimo, la Legge 30 dicembre 2024, n. 207 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027" è nuovamente intervenuta sulla disciplina del Fondo, prorogando al 31 dicembre 2027 la garanzia del Fondo elevata fino all'80%,

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

unitamente al meccanismo di incremento del TEGM, nonché la garanzia destinata alle famiglie numerose.

La stessa legge di bilancio, inoltre, nel modificare la norma istitutiva del Fondo (l'art. 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147), ha disposto che dal 1° gennaio 2025 l'accesso al Fondo prima casa sia consentito "esclusivamente":

- alle giovani coppie il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni;
- ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari
- ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.

È stato infine disposto, con la suddetta legge di bilancio un rifinanziamento triennale dell'iniziativa di complessivi euro 670 milioni (130 milioni per il 2025, 270 milioni per il 2026 e per il 2027).

Con la presente relazione, Consap fornisce i dati e le informazioni concernenti la misura al 31 dicembre 2025, con particolare riguardo alle categorie c.d. prioritarie e ai tassi effettivamente applicati dagli Istituti Finanziatori

-oOo-

➢ Dotazione del Fondo

Nel corso del 2025, fermo lo stanziamento di 130 milioni disposto dalla legge di bilancio 30 dicembre 2024, n. 207 sono stati previsti ulteriori stanziamenti volti al rifinanziamento del Fondo, per complessivi 155,6 milioni di euro, così articolati:

- 30 milioni di euro ex L.8 agosto 2025, n. 118 di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 30 giugno 2025, n. 95, "Disposizioni urgenti per il finanziamento di attività economiche e imprese, nonché interventi di carattere sociale e in materia di infrastrutture, trasporti ed enti territoriali";
- 50 milioni di euro ex L. 26 settembre 2025, n. 142 "Disposizioni per l'assestamento del bilancio dello Stato per l'anno finanziario 2025";
- 75,6 milioni di euro ex D.L. 29 ottobre 2025, n. 156 "Misure urgenti in materia economica".

Al 31 dicembre 2025, della dotazione complessiva del Fondo pari a circa € 2.609,2 mln – costituita per circa € 49,2 mln dalle risorse residue del cessato "Fondo per la casa (c.d. Fondo Giovani Coppie)" e per circa € 2.560,0 mln dalle somme accreditate per il periodo 2014 – 2025 relative al "Fondo Mutui Prima Casa" – residua una disponibilità di circa € 18,0 mln, al netto delle risorse impegnate a fronte degli accontamenti operati a titolo di coefficiente di rischio, degli importi liquidati a titolo di escussione ~~e degli oneri di gestione~~.

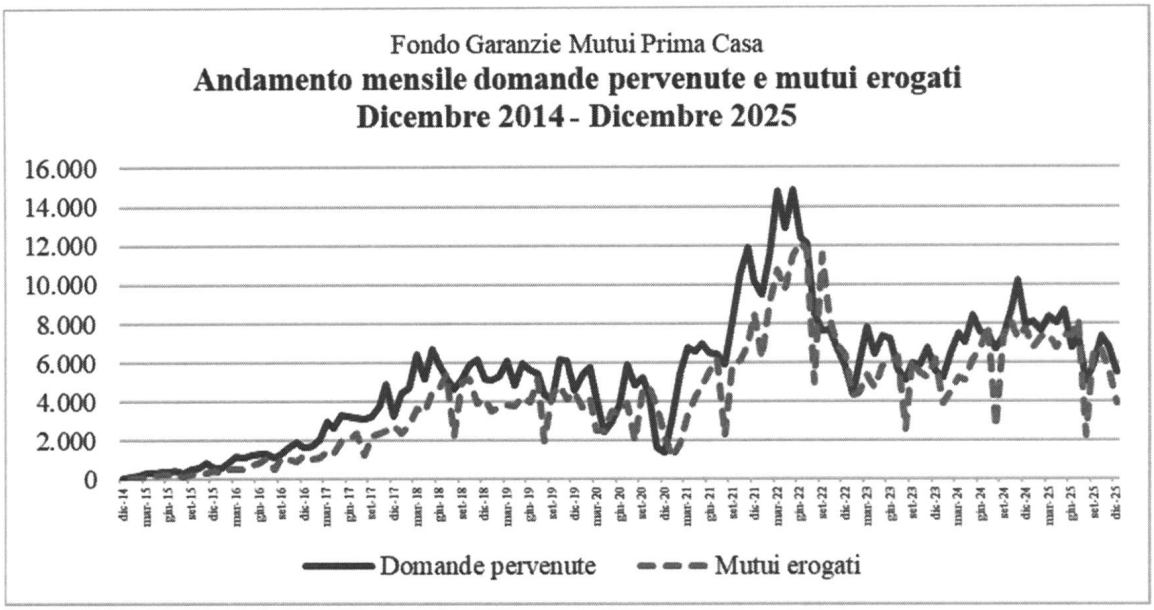
➢ Operatività del Fondo

Nell'anno 2025 risultano pervenute n. 85.193 richieste di ammissione alla garanzia di cui n. 81.703 istruite positivamente nello stesso anno (84.627 anche considerando le istanze pervenute nel 2024) sulla base dei requisiti prescritti per l'iniziativa, n. 1.592 in corso di istruttoria, pendente il relativo termine, e n. 1.353 respinte per mancanza dei requisiti soggettivi e/o istruttori.

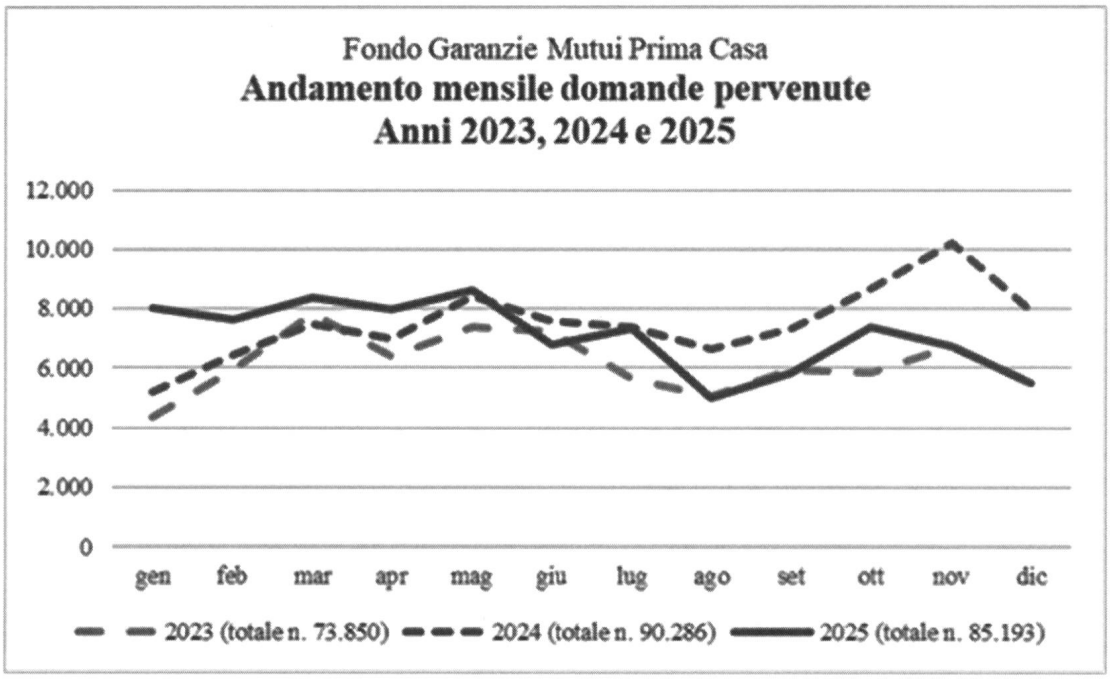
Si precisa che per i mutui ipotecari oggetto di procedura esecutiva, in data 23 dicembre 2022 è stata formalizzata da una Banca terza n. 1 richiesta ammessa alla garanzia del Fondo all'esito della positiva istruttoria di questo gestore; Il finanziamento di € 219.345 è stato erogato in data 31 gennaio 2023.

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

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 2025.



Il grafico successivo mette a confronto l'andamento mensile delle istanze pervenute negli anni dal 2023 al 2025.



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 previsto il meccanismo del differenziale per la determinazione dell'incremento da aggiungere al TEGM nel caso in cui il TEG sia superiore, favorendo di nuovo il ricorso alla misura.

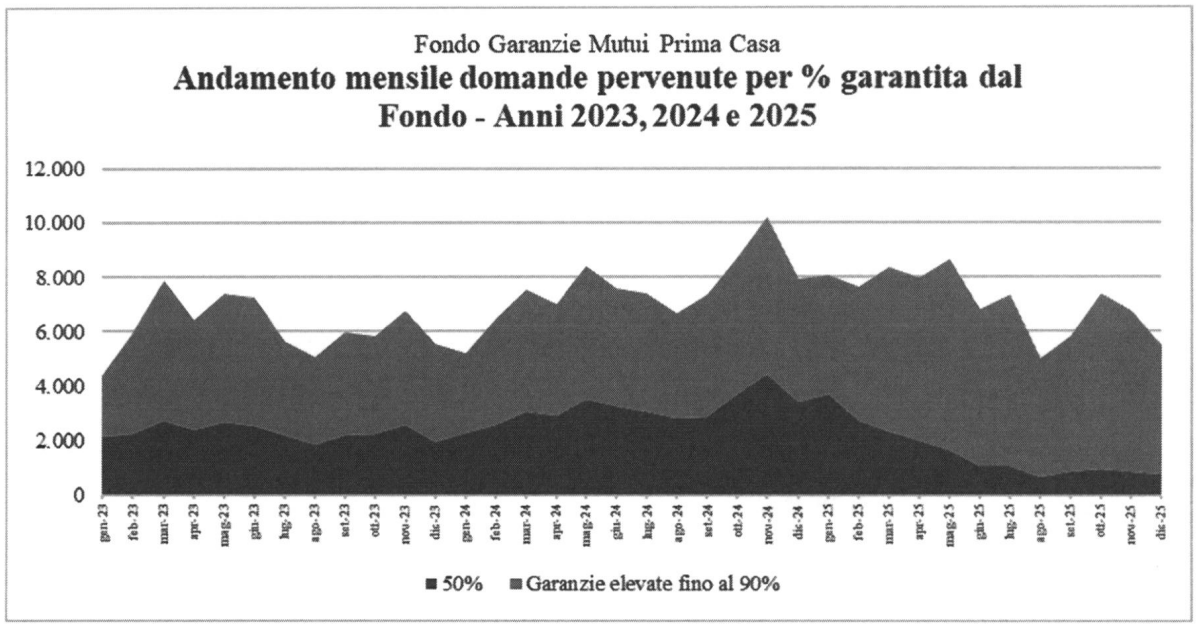
Lo strumento ha consentito di mantenere stabile l'andamento delle domande di accesso mensili operando a tutto il 2025.

La restrizione dei beneficiari della misura, riservata dal 1° gennaio 2025 esclusivamente alle categorie prioritarie e alle famiglie numerose, ha determinato una diminuzione delle domande

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

rispetto al 2024 (-5,6%). Tale riduzione è rimasta comunque contenuta grazie alle favorevoli condizioni di mercato, caratterizzate nel 2025 da una significativa diminuzione dei tassi.

Peraltro. dal grafico sottostante, relativo all'andamento mensile delle richieste di accesso pervenute dal 1° gennaio 2023 fino al 31 dicembre 2025, emerge chiaramente la riduzione delle domande per garanzie al 50%, unica percentuale ammessa per i beneficiari non prioritari esclusi dalla misura, e la prevalenza significativa di domande all'80%.



➢ ANALISI DEI FINANZIAMENTI EROGATI

A fronte delle citate n. 81.703 istanze accolte del 2025, i finanziatori hanno erogato mutui relativi a n. 64.081 istanze per circa € 8.137 mln.

Ai complessivi € 8.137 mln corrisponde un importo garantito iniziale di € 5.954 mln (copertura media pari al 73% del capitale finanziato, considerando sia le garanzie al 50% sia quelle elevate fino al 90%) e un importo accantonato iniziale di € 463 mln (in media il 7,7% del garantito).

Il dettaglio delle n. 81.703 istanze accolte risulta il seguente:

- n. 64.044 finanziamenti erogati dalle banche (garanzie avviate), di cui:
  - ❖ n. 64.041 garanzie in regolare ammortamento
  - ❖ n. 37 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. 1 garanzia segnalata in sofferenza
  - ❖ n. 2 garanzie sospese
- n. 11.075 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate)
- n. 6.584 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)

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

Nell'anno 2025 risultano liquidate ai soggetti finanziatori n. 332 richieste di escussione della garanzia (n. 1.121 dall'inizio della misura a tutto il 2025), per un importo pari a € 17,5 mln (€ 58,6 mln dall'inizio della misura a tutto il 2025) 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 2025 risulta comunicato dai soggetti finanziatori il recupero dell'importo di € 3,7 mln relativo a n. 81 posizioni per le quali si sono concluse le procedure esecutive ovvero i mutuatari hanno provveduto autonomamente alla vendita dell'immobile. 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.

Dall'avvio della misura a tutto il 31 dicembre 2025, risultano pervenute n. 694.309 richieste di ammissione alla garanzia di cui n. 646.942 accolte sulla base dei requisiti prescritti per l'iniziativa, n. 1.592 in corso di istruttoria pendente il relativo termine, e n. 43.422 respinte per mancanza dei requisiti soggettivi e/o istruttori.

A fronte delle citate n. 646.942 istanze accolte, a tutto il 31 dicembre 2025 i finanziatori hanno erogato mutui relativi a n. 543.768 istanze per un importo complessivo erogato pari a circa € 64.252 mln, cui corrisponde un importo garantito iniziale di € 39.675 mln e un importo accantonato di € 2.882 mln.

Le n. 646.942 istanze accolte risultano così dettagliate:

- n. 543.768 finanziamenti erogati dalle banche (garanzie avviate)
- n. 11.188 finanziamenti in attesa di erogazione (garanzie non ancora avviate)
- n. 91.986 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. 543.768 garanzie avviate, al 31 dicembre 2025 ne risultano ancora in essere n. 501.857 (di cui 498.825 in regolare ammortamento e n. 3.032 sospese a seguito di moratorie e segnalazioni a sofferenza) per un importo inizialmente finanziato pari a complessivi € 59.200 mln con un garantito in essere di circa € 34.001 mln cui corrisponde un accantonamento attuale, al netto del capitale reimmesso, pari a circa € 2.491 mln.

--oOo—

Dall'avvio della misura a tutto il 31.12.2025 le garanzie avviate hanno riguardato per oltre il 63% giovani con età inferiore a 36 anni, come meglio rappresentato nel successivo grafico n.1.

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

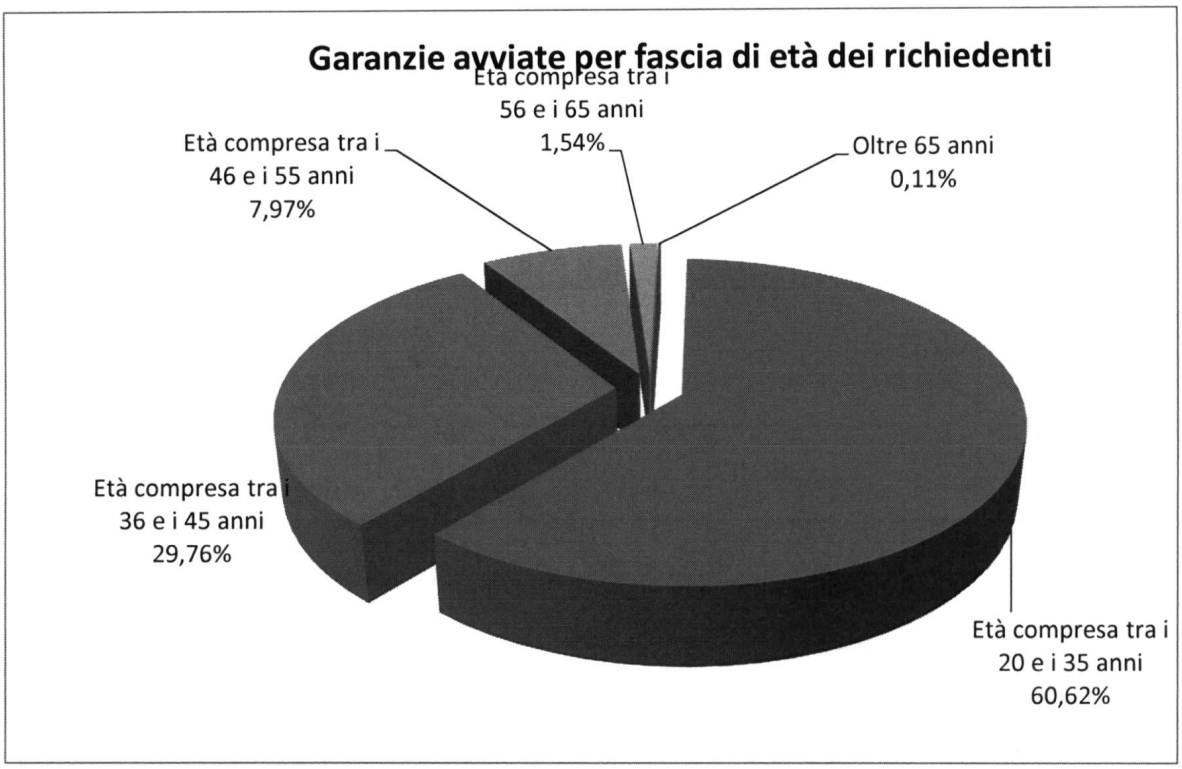


grafico n. 1

(*) 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 dei mutui concessi per condizione di priorità.

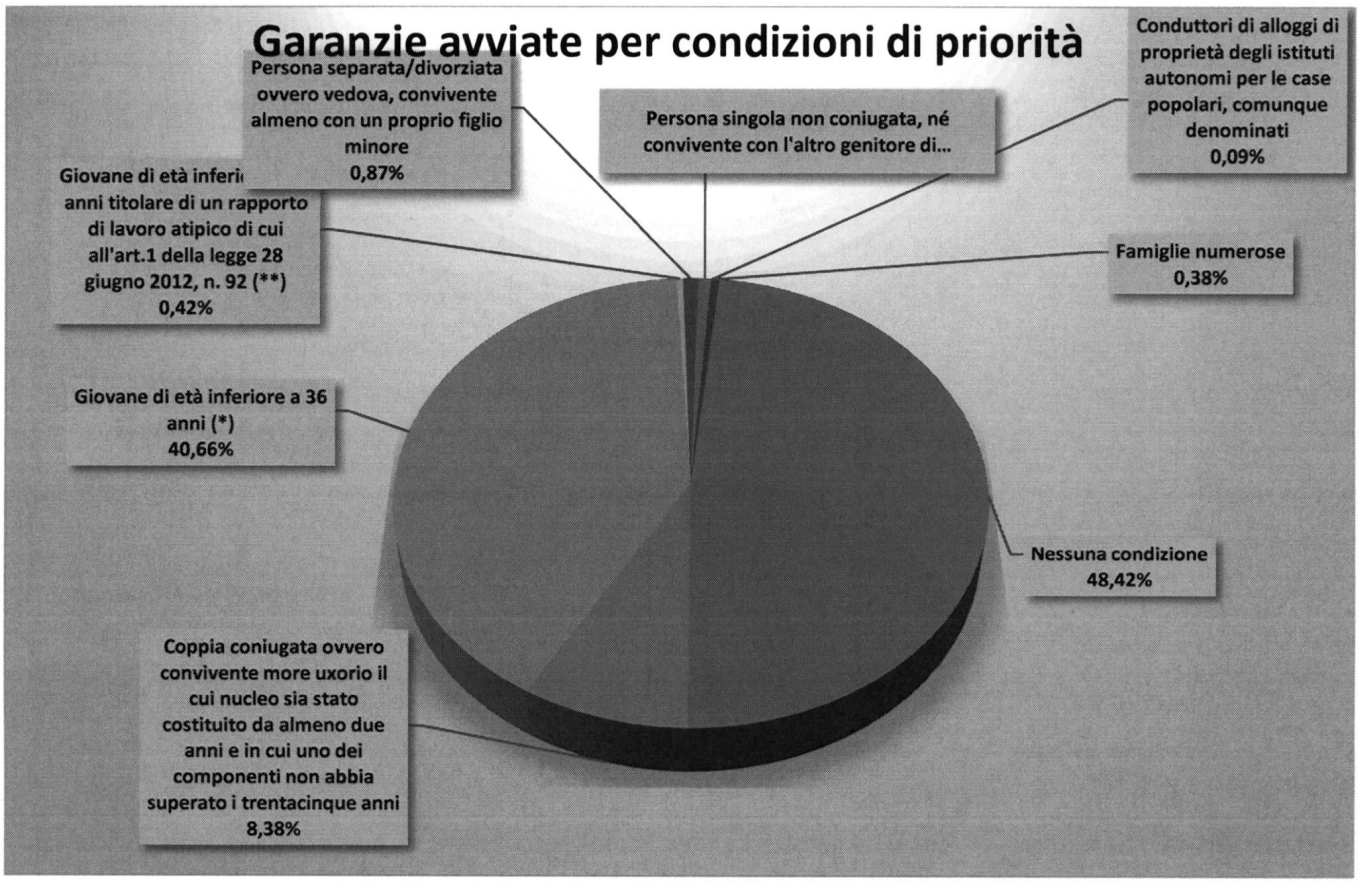


grafico n. 2

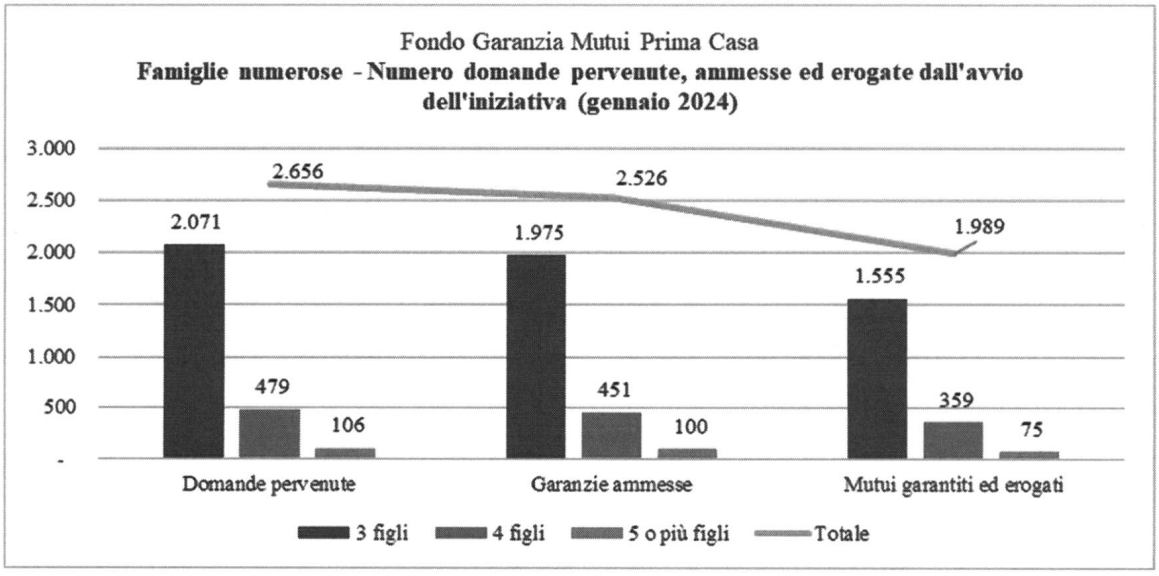
Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

Al 31 dicembre 2025 i finanziamenti erogati alle categorie ammesse con priorità rappresentano oltre il 50% del totale. Il 41 % del totale è rappresentato dai giovani under 36, categoria introdotta dal Decreto sostegni bis a maggio 2021.

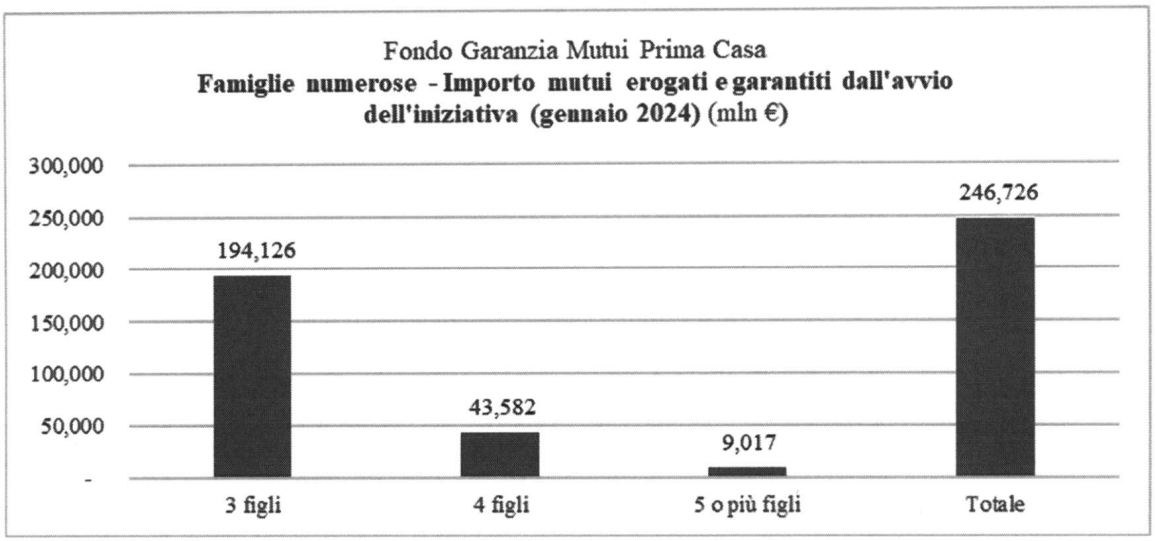
Condizioni di priorità	n. finanziamenti erogati	Importo erogato €	Numero percentuale finanziamenti erogati
Nessuna condizione	263.291	29.605.946.352	48%
Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno due anni e in cui uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni	45.581	5.977.591.803	8%
Giovane di età inferiore a 36 anni (*)	221.081	27.161.226.195	41%
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 (**)	2.271	240.160.025	0,4%
Persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente almeno con un proprio figlio minore	4.715	497.623.193	0,9%
Persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi	4.182	454.872.791	0,8%
Conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati	490	48.436.946	0,09%
Famiglia monogenitoriale con figli minori	68	7.875.664	0,01%
Nucleo Familiare con tre figli di età inferiore a 21 anni con Isee non superiore a 40.000 euro annui	1.638	203.859.522	0,30%
Nucleo Familiare con quattro figli di età inferiore a 21 anni con Isee non superiore a 45.000 euro annui	375	45.736.390	0,07%
Nucleo Familiare con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con Isee non superiore a 50.000 euro annui	76	9.097.498	0,01%
Totale	**543.768**	**64.252.426.379**	**100%**

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

In merito alle famiglie numerose, categorie introdotte dal 2024, si riportano le tabelle contenenti il numero delle domande pervenute, ammesse ed erogate nonché il valore complessivo dei finanziamenti erogati distinti per numero di componenti.



Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN



Analizzando la distribuzione territoriale delle garanzie avviate a tutto il 31.12.2025, si rileva nella macroarea del Nord Italia la più alta percentuale di finanziamenti erogati che rappresentano il 60% del numero totale, a fronte delle percentuali registrate nel centro (21%) e nel sud del Paese (19%) sostanzialmente allineate (cfr. grafico n. 3).

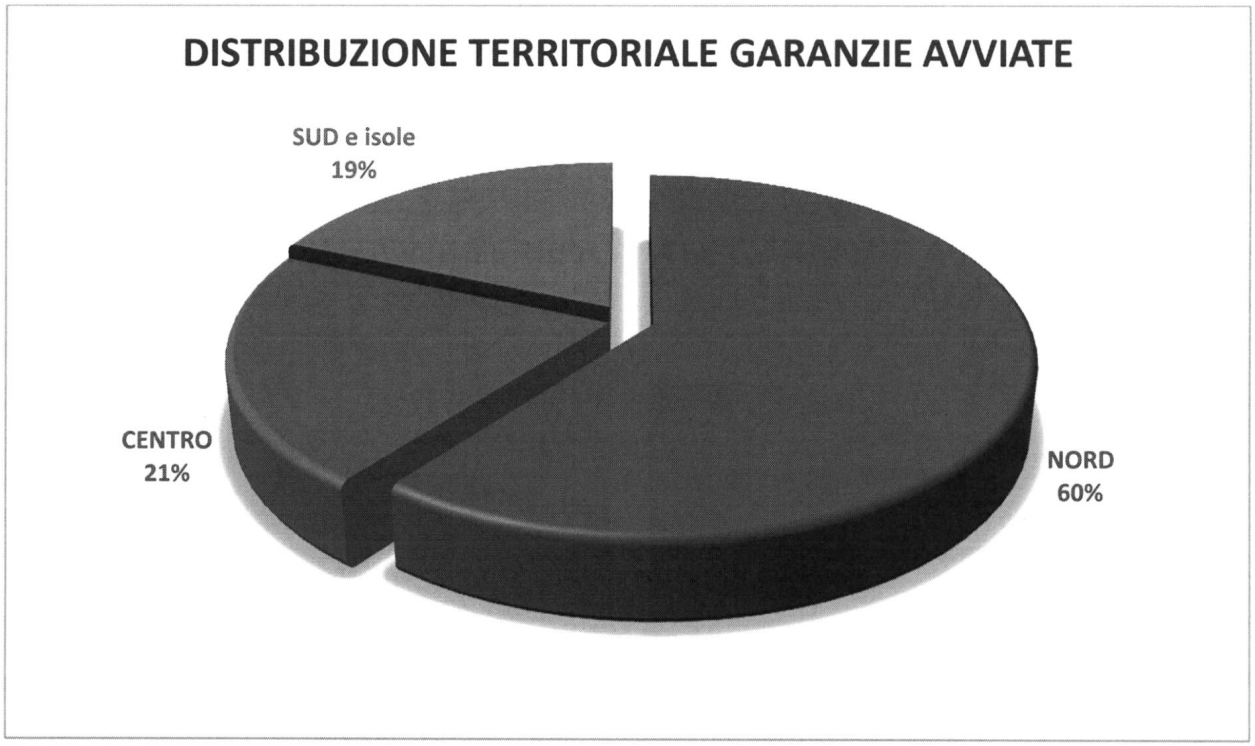
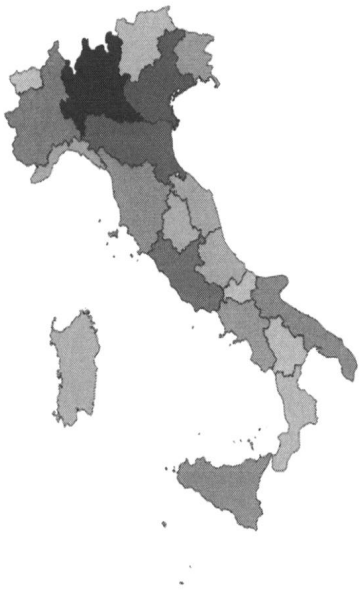


grafico n. 3

Le regioni con maggior numero di finanziamenti erogati risultano: la Lombardia (110.146 posizioni), seguita dal Veneto (72.457 posizioni) e dall'Emilia Romagna (67.169 posizioni) come di seguito rappresentato.

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN



Regione	N. finanziamenti erogati
Lombardia	110.146
Veneto	72.475
Emilia-Romagna	67.169
Lazio	52.928
Piemonte	42.810
Puglia	35.800
Sicilia	31.125
Toscana	28.981
Friuli-Venezia Giulia	20.390
Campania	20.344
Marche	13.090
Liguria	11.148
Abruzzo	10.392
Umbria	7.312
Sardegna	7.307
Trentino-Alto Adige	4.503
Calabria	3.612
Basilicata	2.061
Molise	1.576
Valle d'Aosta	599
Totale	543.768

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

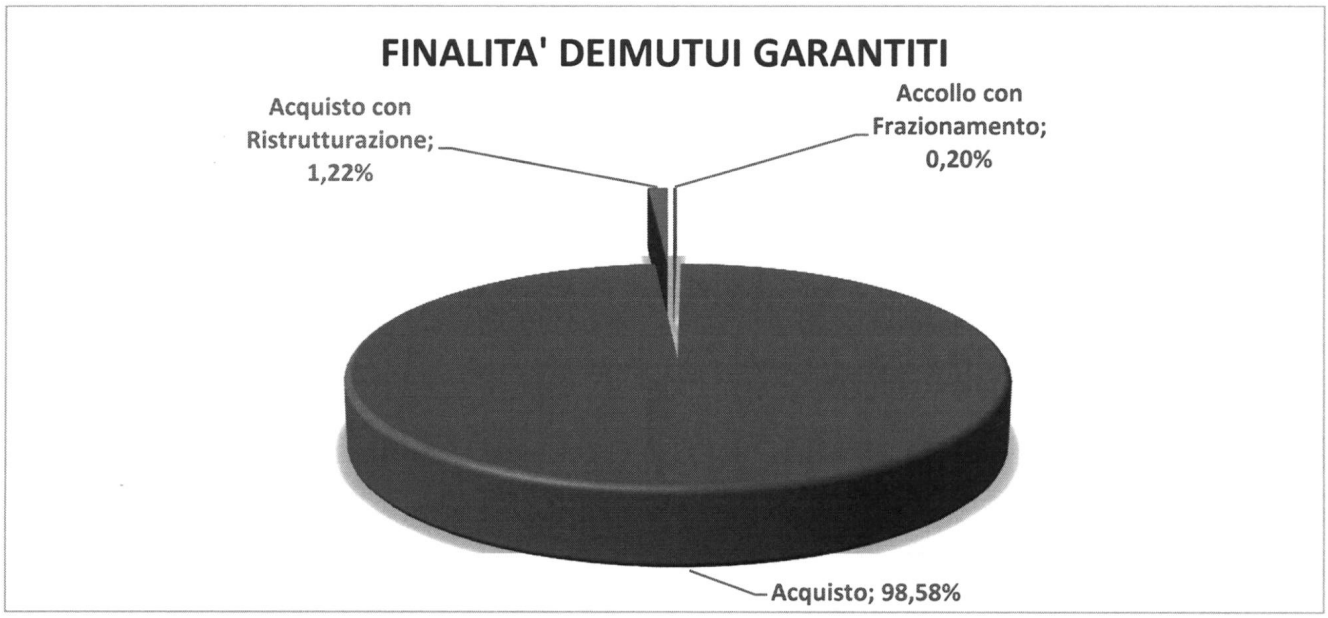


grafico n. 4

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

➢ 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 2025 risultano ancora in essere n. 150 finanziamenti per un importo inizialmente erogato pari complessivamente a € 16,8 mln, cui corrisponde un accantonamento attuale, al netto del capitale reimmesso, di circa € 553.955 (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. 268 soggetti finanziatori risultano aver aderito all'iniziativa a tutto il 31.12.2025, 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 ottobre 2024 a seguito delle implementazioni effettuate per efficientare l'attività di gestione delle garanzie tramite l'automazione di alcuni adempimenti richiesti alle Banche.

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

Nel corso del 2025 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.

➢ 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

Camera dei Deputati ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN

tutti i dati dell'operazione di finanziamento, indicando, qualora ne ricorrano i presupposti, anche i requisiti di priorità autocertificati dal beneficiario.

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.

Nel 2025 i mutui assistiti dalla garanzia statale hanno registrato un tasso medio del 3,04%, a fronte del 3,25% rilevato per i mutui non garantiti dal Fondo.

Il differenziale, pari a 0,21 punti percentuali, indica condizioni mediamente più favorevoli per i finanziamenti assistiti dalla garanzia.

Il dato evidenzia, in misura contenuta ma rilevabile, la riduzione del costo del credito per i beneficiari della garanzia, incidendo sulle condizioni economiche applicate ai mutui destinati all'acquisto dell'abitazione principale

In occasione delle verifiche dei contratti di mutuo, acquisiti per le garanzie escusse, 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)

Camera dei Deputati **ARRIVO 25 giugno 2026 Prot: 2026/0001081/TN**