

Il doppio salvagente per i mutui ha successo e rilancia nel 2022

Aiuti e risultati. L'alt all'ammortamento (Fondo Gasparri) ha salvato l'alloggio in proprietà per almeno 100mila famiglie in difficoltà. La garanzia statale (Fondo prima casa) coinvolgerà fino a 350mila nuclei

Di Raffaele Lungarella

Il sole 24 ore - lunedì 17 gennaio

#mutui

Un anno di speranza in più per le famiglie in difficoltà nel pagamento delle rate dei mutui sottoscritti per diventare proprietari di immobili. E si allunga anche il tempo a disposizione per quelle che hanno intenzione di comprarne una, ma per le quali le banche ritengono insufficiente, per concedere i necessari finanziamenti, la sola garanzia dell'ipoteca posta sull'immobile.

La legge di Bilancio 2022 ha, infatti, prorogato l'attività fino al prossimo 31 dicembre sia del "Fondo Gasparri" (articolo 1 comma 62) sia del "Fondo prima casa" (articolo 1 comma 151).

Le due tipologie di aiuti

Della sospensione dell'ammortamento, per massimo 18 mesi, dei mutui prima casa, attraverso il primo di questi due fondi, potranno continuare a beneficiare anche i lavoratori autonomi, i liberi professionisti e le cooperative edilizie a proprietà indivisa. Questo ampliamento della platea dei beneficiari è stato introdotto dal DL 18/2020 sull'aiuto alle famiglie in difficoltà finanziarie a causa della pandemia.

Il secondo strumento - il "Fondo prima casa" - concede alle banche una garanzia pubblica, sul mutuo per l'acquisto della prima casa, che copre fino all'80% del capitale se sottoscritto da giovani coppie, inquilini degli IACP, nuclei mono genitoriali con figli minori e giovani sotto i 36 anni (DL 73/2021); fino al 50% per tutti gli altri cittadini.

A giudicare dai dati riportati nella relazione tecnica alla legge di Bilancio 2020, entrambi questi strumenti sembrano avere assolto finora in maniera soddisfacente il loro compito, almeno quanto a numero di interventi effettuati.

Il risultati del Fondo Gasparrini

Fino al 31 agosto del 2021 avevano fatto richiesta di intervento di questo fondo circa 254mila mutuatari in difficoltà. Il loro numero è cresciuto in maniera esponenziale in seguito alle difficoltà finanziarie in cui si sono trovate molte famiglie con la pandemia. Quasi 180mila domande sono state accettate e in circa 110 mila casi si era arrivati alla liquidazione degli importi dovute alle banche.

Se successivamente all'intervento è stato ripreso il regolare pagamento delle rate del mutuo, il Fondo Gasparrini ha consentito di non perdere la casa a oltre 100mila famiglie, con un onere relativamente contenuto per la casse dello Stato. E ha evitato un'accentuazione dei problemi sociali dovuti al disagio abitativo.

L'importo medio accantonato per ogni richiesta accolta è di 965 euro, una cifra tutto sommato modesta, probabilmente insufficiente per pagare un paio mesi il canone nel caso in cui i servizi sociali fossero dovuto intervenire a favore di una famiglia con la casa pignorata.

Dei 425 milioni di euro di cui è stato dotato il Fondo, ne sono stati accantonati 172 a favore delle banche. Poiché la disponibilità residua supera i 250 milioni, non è stato necessario prevedere un nuovo stanziamento per coprire il finanziamento delle domande di nuove moratorie che dovessero pervenire al fondo entro la fine di quest'anno e che dovrebbero comportare un costo di 24 milioni.

Alla fine di quest'anno il fondo avrà ancora una rilevante disponibilità: forse si potrebbe pensare di lasciarlo operare fino all'esaurimento della sua dote finanziaria.

E quelli del Fondo di garanzia

Per allungare la vita del Fondo di garanzia è stato, invece, necessario rimpinguarne le casse con 242 milioni di euro, portando a 1,35 miliardi la dotazione complessiva. Aggiunti alle residue disponibilità dei finanziamenti degli anni passati, dovrebbero essere sufficienti a rendere più agevole a 121mila famiglie - quante, cioè, si prevede chiederanno la garanzia del Fondo nel 2022 - ottenere un mutuo per l'acquisto della loro prima casa, per un finanziamento complessivo di poco inferiore a 14,5 miliardi di euro. Su una metà dei mutui si stima dovrebbe essere chiesta la garanzia sull'80% del capitale: gli acquirenti potrebbe essere, quindi, prevalentemente giovani. Sull'altra metà la coperta del fondo sarebbe del 50%.

Alla fine dell'anno potrebbe attestarsi su 350mila il numero di famiglie che ha acquistato la casa con la garanzia del fondo. Fino allo scorso mese di settembre le banche avevano escusso 9 milioni di garanzia su 175 mutui saltati, meno di uno su mille dei 207mila mutui garantiti a quella data. Occorre ricordare, però, che il fondo opera dal 2015 e che i mutui garantiti sono ancora nei primi anni dell'ammortamento.

