

SCHEDA DI SINTESI

PERCHE' IL DDL

Il disegno di legge prevede “Misure per contrastare l’incremento degli importi delle rate mensili dei mutui ipotecari e per potenziare gli strumenti finalizzati a favorire l’acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, nonché per sostenere le imprese che hanno subito un incremento degli importi delle rate dei mutui e dei prestiti”

Nel corso degli ultimi mesi migliaia di famiglie sono rimaste coinvolte dal consistente aumento delle rate dei mutui ipotecari, in particolare per quelli a tasso variabile, di importo talmente significativo da non consentire in numerosi casi di potervi fare fronte con il reddito a disposizione. Recenti rilevazioni stimano una crescita delle rate non pagate dalle famiglie italiane che ha raggiunto la soglia di 14,9 miliardi di euro, di cui 6,8 miliardi riguardano mutui.

Finora il Governo non si è attivato per affrontare la questione, lasciando al mercato il compito di provvedere.

Il disegno di legge, in risposta all’attendismo dell’esecutivo, nasce per dare da subito una risposta concreta al problema del caro mutui

I NUMERI

Per comprendere la dimensione del problema è sufficiente ricordare che:

- il valore complessivo dei mutui per l'acquisto di abitazioni ammontava, a fine marzo 2023, a 425,5 miliardi di euro, in crescita di circa 50 miliardi rispetto a fine 2017.
- in tale contesto, i mutui a tasso variabile rappresentano circa un terzo del valore complessivo dei mutui e ammontano a circa 140 miliardi di euro;
- Sul totale di 25,7 milioni di famiglie italiane, quelle che hanno un mutuo per l’acquisto della casa sono circa 3,5 milioni.

- Fra queste, circa 1 milione di famiglie hanno stipulato un mutuo a tasso variabile e, pertanto, sono quelle più esposte agli effetti negativi dell'aumento del costo del denaro, dei tassi d'interesse e dell'inflazione.

UN ESEMPIO

In termini pratici, per i mutui a tasso variabile, tali incrementi si traducono:

- per un prestito da 150.000 euro della durata di 20 anni, si ha oggi una rata mensile di 1.134 euro, ben 469 euro in più (+70,5%) rispetto a quella di un anno fa, quando era pari a 665 euro. Su base annua, l'incremento complessivo può superare pertanto, in tal caso, l'ammontare di 5.600 euro.

LE PROSPETTIVE

Le prospettive per il futuro non prefigurano una inversione di tendenza. Al contrario, alla luce della recente decisione della Bce di innalzare, dal prossimo 27 luglio, i tassi d'interesse dal 4% al 4,25% per contrastare gli effetti dell'inflazione, le rate dei mutui a tasso variabile e dei nuovi mutui a tasso fisso sono destinate a salire ulteriormente anche nei prossimi mesi.

COSA PREVEDE IL DISEGNO DI LEGGE

Il disegno di legge propone:

- 1) due misure finalizzate a "sterilizzare" l'aumento in atto delle rate dei mutui ipotecari:

La prima prevede il rafforzamento delle disposizioni già vigenti sulla rinegoziazione del mutuo ipotecario, ampliando la platea dei soggetti che possono beneficiarne (mutui fino a 400 mila euro e ISEE fino a 40 mila euro in luogo degli attuali tetti di 200 mila euro di mutuo e di 35 mila euro di ISEE), prevedendo inoltre la possibilità di allungare il piano di rimborso fino a 6 anni, senza oneri da applicare alla rinegoziazione e garantendo al mutuatario l'equivalenza finanziaria;

La seconda prevede il potenziamento delle risorse a disposizione e della capacità d'intervento del Fondo di solidarietà mutui "prima casa" (cd. "Fondo Gasparrini") a far fronte all'incremento in atto delle richieste di sospensione dei mutui anche in questo caso ampliando la platea dei possibili beneficiari a

coloro che abbiano subito un incremento delle rate mensili del piano di rimborso e si trovino in una situazione di difficoltà che limita o impedisce, con il reddito a disposizione, la capacità di rimborso del mutuo;

2) un intervento per aiutare i mutuatari maggiormente colpiti dall'incremento dell'importo delle rate mensili del mutuo ipotecario a partire dal luglio 2022, a cui è riconosciuto, a valere su una dotazione complessiva di 200 milioni di euro, un apposito credito d'imposta. L'agevolazione si applica esclusivamente, nei limiti della dotazione finanziaria prevista, sull'eccedenza dell'onere sostenuto in relazione alle rate mensili del piano di rimborso del mutuo, limitatamente al periodo intercorrente tra il 1° luglio 2022 e la data di rinegoziazione o di sospensione del mutuo.

3) due interventi che guardano al futuro e che consentono ad una platea più ampia di soggetti di poter stipulare un mutuo ipotecario per l'acquisto di una abitazione anche in una situazione difficile come quella attuale.

Il primo intervento prevede l'incremento delle risorse a disposizione del Fondo di garanzia per la prima casa e l'ampliamento dei soggetti che possono farvi ricorso anche ai soggetti di età fino a 40 anni.

Il secondo rafforza le vigenti agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione ampliando la platea dei beneficiari ai giovani fino a 40 anni di età, ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, purché con ISEE fino a 40 mila euro.

Il disegno di legge prevede, infine, l'istituzione di un apposito Fondo per il sostegno delle imprese che hanno subito un repentino incremento degli importi delle rate dei mutui o dei prestiti, con dotazione iniziale pari a 500 milioni di euro per ciascuno degli anni 2023 e 2024, da integrare in relazione alle necessità in sede di legge di bilancio per l'anno 2024.