

Mutui ai giovani, arriva lo scudo per dicembre: sbloccati i finanziamenti a garanzia pubblica

(Fonte: <https://www.corriere.it/>)

Mutui ai giovani, sbloccati i finanziamenti con garanzia statale

Una finestra di opportunità che si riapre a sorpresa, anche se per un periodo di tempo limitato. Un emendamento al decreto Aiuti ter ha modificato il parametro di riferimento entro il quale le banche devono contenere [i tassi offerti a chi chiede un mutuo](#), di fatto sbloccando le agevolazioni per le richieste degli under 36. Una fetta di domanda che nei mesi scorsi aveva evidenziato una forte domanda di mutui, soffocata poi dal rialzo dei tassi.

Agevolazioni per l'acquisto

La casa, si sa, è il sogno di buona parte degli italiani, compresi i più giovani. A differenza di altri Paesi occidentali, da noi **la quota di proprietari è particolarmente elevata** (oltre il 75% secondo diverse indagini) e con una tendenza pressoché costante nel tempo. Tuttavia, la precarizzazione del mercato del lavoro e i prezzi elevati raggiunti da alcune piazze hanno reso sempre più complicata la realizzazione di questo sogno da parte dei più giovani, limitati dalle garanzie richieste allo sportello. Lo scenario è mutato con il Decreto Sostegni Bis (maggio 2021), attraverso il quale il governo Draghi ha introdotto [una serie di facilitazioni per i richiedenti con meno di 36 anni](#) (o coppie con almeno uno dei due sotto i 35) e con un valore dell'Isee (indicatore della situazione economica equivalente) non superiore a 40mila euro annui. Tra le altre cose, è prevista l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale. In caso di acquisto soggetto a Iva, viene riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto. È prevista, inoltre, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo. Ma, soprattutto, l'allora Governo Draghi ha previsto per coloro che richiedono un finanziamento prima casa con loan-to-value (il rapporto tra ammontare del capitale preso in prestito e valore della casa) superiore all'80%, una copertura da parte del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa fino all'80% della quota capitale, contro il 50% previsto in precedenza. Una scelta che ha coperto le spalle agli istituti di credito, spingendoli a [offrire finanziamenti fino al 100% del valore degli immobili](#).

Condizioni e ostacoli

Le facilitazioni valgono per finanziamenti fino a 250mila euro e si rivolgono sia a dipendenti, sia ai lavoratori atipici, con la garanzia pubblica che viene concessa a patto che il tasso applicato dalla banca sia calmierato. In particolare, **gli istituti non possono superare il Tegn**,

il tasso effettivo globale medio che viene pubblicato ogni tre mesi dal Tesoro. Con il rialzo dei tassi ufficiali da parte della Bce, le banche hanno iniziato a fare offerte a tasso fisso superiori al Tegm per non operare in perdita e così **i giovani si sono visti respingere la richiesta del mutuo a tasso agevolato.** Questo è accaduto con crescente frequenza e la prospettiva di ulteriori strette monetarie rende ancora più fosco l'orizzonte.

Il parametro chiave

Alla luce del mutato scenario, il Parlamento è intervenuto per cambiare il parametro di riferimento entro il quale le banche devono contenere i tassi offerti a chi chiede un finanziamento. Si è così aperta una nuova finestra di opportunità, ma limitatamente al periodo che va dal 1° al 31 dicembre, anche se non sono escluse ulteriori proroghe. «La proposta di [modifica alla norma del mutuo giovani](#) va sicuramente nella direzione giusta per riattivare una delle principali misure di inclusione sociale degli ultimi anni», commenta Alessio Santarelli, direttore generale Broking del Gruppo MutuiOnline. «È fondamentale estendere la misura al prossimo anno per dare ai giovani una finestra sufficiente per concludere i contratti di mutuo, arginando così anche gli effetti di rialzo dei tassi in seguito alle decisioni della Banca Centrale Europea». La normativa presenta, tuttavia, ancora dei punti da chiarire, fondamentali per far ripartire l'iniziativa, a cominciare dalle scadenze di dicembre. **Non è chiaro, ad esempio, se sia sufficiente la stipula oppure la firma del contratto entro il 31 dicembre 2022** per poter accedere alle agevolazioni previste per i mutui giovani. La versione definitiva dell'emendamento è prevista per il 22 novembre, termine ultimo per l'approvazione del decreto Aiuti ter.