



**UNA FINESTRA
SUL MONDO
IMMOBILIARE**

OSSERVATORIO

Franco: «Il mutuo con Consap diventa per tutti»

Piero Rebaudengo

■ A nessuna categoria è preclusa a priori la possibilità di sottoscrivere un mutuo ipotecario per l'acquisto di un immobile. L'importante è comprendere - come per ogni tipo di investimento - se la capacità di reddito consente di affrontare questo tipo di iniziativa. «La distinzione tra lavoro autonomo e lavoro dipendente è il primo discrimine per la valutazione da parte degli istituti di credito», spiega Lorenzo Franco, socio fondatore e responsabile Convenzioni di Più Mutui Casa, la società di mediazione creditizia di Gruppo Tempocasa.

«Quando entra un dipendente in banca la prima cosa a cui si guarda non è il reddito ma il datore di lavoro», aggiunge sottolineando che anche la capacità di reddito del nucleo familiare è altrettanto importante. «Due redditi da mille euro sono generalmente meglio di un monoreddito da 3mila euro». E anche per le famiglie monoreddito si valuta la distinzione tra lavoro dipendente o autonomo e in quale settore sia impegnato chi, ad esempio, lavora con la partita Iva. I mini-lockdown di questo periodo, purtroppo, sfavoriscono coloro che lavorano nel settore della ristorazione.

Per venire incontro alle esigenze abitative delle fasce più deboli della società è stato istituito il Fondo di garanzia Consap

per l'acquisto della prima casa. «La mediazione creditizia per assistere gli acquirenti nella scelta dell'istituto che aderisce all'accordo; oggi sono circa duecento», precisa Franco ricordando che questo istituto «nasce con lo scopo di supportare i profili più deboli». Poiché Consap garantisce il 50% del mutuo erogato, «il Fondo è rivolto alle categorie che hanno maggiori necessità di garanzie», prosegue il fondatore di Più Mutui Casa ricordando come le categorie privilegiate siano «gli under 35, le famiglie monogenitoriali e le persone non coniugate». L'importo massimo finanziabile per l'acquisto della prima casa è di 250mila euro e l'immobile non deve essere di lusso (cioè non deve rientrare nelle categorie A1, A8 e A9). «La garanzia Consap viene spesso utilizzata dagli istituti di credito per le pratiche di mutuo il cui valore supera l'80% del valore», osserva Franco evidenziando che «in questi casi occorre una perizia che asseveri la valutazione o, nel caso si porti un immobile in garanzia, questa deve essere certificata da provider come Crif e Cerved che garantiscano l'indipendenza della valutazione del merito di credito». Anche coloro che sono in cassa integrazione Covid possono accendere un mutuo ma, conclude Franco, «ci deve essere un altro reddito che garantisca il cassintegrato».

