

Legge 104, comprare casa diventa più facile: cosa cambia per il mutuo

Novità per chi ha la Legge 104 e vuole comprare casa: dal 3 agosto 2026 cambia l'accesso alla garanzia dello Stato sul mutuo. (Fonte: <https://www.lavoroediritti.com/> 28 agosto 2026)



Legge 104 e mutuo prima casa: dal 3 agosto 2026 si amplia l'accesso prioritario alla garanzia dello Stato.

Dal **3 agosto 2026** si amplia la platea delle persone che possono accedere in via prioritaria al **Fondo di Garanzia per i mutui prima casa**. Tra i beneficiari entrano infatti anche le persone con disabilità grave riconosciuta ai sensi della **Legge 104** e, a determinate condizioni, i familiari che convivono con una persona con disabilità.

La novità può avere un peso importante soprattutto per chi intende acquistare l'abitazione principale ma incontra difficoltà nell'ottenere un finanziamento per la mancanza di garanzie sufficienti.

Non si tratta, però, di un bonus erogato direttamente al cittadino né di uno sconto sul prezzo della casa. L'agevolazione consiste nella **garanzia dello Stato sul mutuo**, attraverso il Fondo Prima Casa gestito da Consap, che può arrivare in determinati casi fino all'80% della quota capitale. Vediamo chi può beneficiarne, quali sono i requisiti e cosa bisogna fare per presentare la domanda.

Mutuo prima casa e Legge 104: cosa cambia dal 3 agosto 2026

La novità arriva con la **legge n. 116/2026**, di conversione del decreto legge n. 66/2026, che ha modificato le regole relative al Fondo di Garanzia per la prima casa.

A partire dal **3 agosto 2026** rientrano tra le categorie prioritarie:

- le persone con **disabilità permanente in situazione di gravità**, riconosciuta ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della Legge 104/1992;

- chi fa parte di un nucleo familiare nel quale convive da almeno due anni un familiare con disabilità permanente, purché si tratti di **figlio, figlia, fratello o sorella del richiedente** e ricorrano le condizioni previste dalla normativa.

L'estensione consente quindi di utilizzare uno strumento già previsto per altre categorie considerate prioritarie, come giovani under 36, giovani coppie e determinate famiglie con figli.

Quanto copre la garanzia dello Stato

Il Fondo Prima Casa non paga una parte dell'immobile e non versa denaro sul conto del beneficiario.

A intervenire è invece una **garanzia pubblica sul finanziamento concesso dalla banca**.

In via ordinaria la garanzia può coprire fino al **50% della quota capitale del mutuo**.

Per i soggetti che rientrano nelle categorie prioritarie e rispettano le ulteriori condizioni previste, la copertura può invece arrivare fino all'**80%**, in particolare in presenza di un **ISEE non superiore a 40.000 euro**.

Questo può rendere più semplice ottenere un finanziamento anche quando il richiedente non dispone di consistenti garanzie personali o di un capitale sufficiente da anticipare.

È però importante non confondere la percentuale di garanzia con quella del mutuo: una garanzia statale dell'**80%** **non significa che lo Stato paga l'80% della casa**. Significa che una parte rilevante del finanziamento concesso dalla banca è assistita dalla garanzia pubblica.

Si può ottenere un mutuo al 100% del valore della casa?

Uno degli aspetti più interessanti del Fondo è la possibilità di agevolare l'accesso a finanziamenti che arrivano a coprire una quota molto elevata del prezzo dell'immobile.

In presenza delle condizioni richieste dalla banca e dalla normativa, il finanziamento può infatti arrivare anche al **100% del valore dell'abitazione**.

Questo può essere particolarmente utile per chi dispone di un reddito sufficiente per sostenere le rate ma non ha risparmi adeguati per versare il tradizionale anticipo richiesto per l'acquisto.

La garanzia [Consap](#), tuttavia, **non comporta automaticamente l'approvazione del mutuo**. La banca continua a valutare il merito creditizio del cliente, la sostenibilità della rata e gli altri elementi necessari per concedere il finanziamento.

Mutuo massimo di 250.000 euro

Per accedere al Fondo, il finanziamento non può superare **250.000 euro** e deve essere destinato all'acquisto dell'abitazione principale.

L'immobile, inoltre, non può rientrare nelle categorie catastali considerate di particolare pregio.

Sono quindi escluse:

- **A/1**, abitazioni di tipo signorile;
- **A/8**, ville;
- **A/9**, castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico.

Restano inoltre escluse le abitazioni che presentano le caratteristiche di lusso individuate dalla normativa.

Chi ha già una casa può chiedere la garanzia?

Un altro requisito centrale riguarda il patrimonio immobiliare.

In linea generale, chi presenta la domanda **non deve risultare proprietario di altri immobili ad uso abitativo**, anche se situati all'estero.

È prevista però un'eccezione per gli immobili acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altri eredi, qualora siano concessi gratuitamente in uso a genitori o fratelli.

Prima di avviare la richiesta è quindi opportuno verificare attentamente la propria situazione patrimoniale, perché la semplice presenza di un'altra abitazione può incidere sull'accesso al Fondo.

Non solo Legge 104: chi può accedere in via prioritaria

L'inserimento delle persone con disabilità grave e di alcuni loro familiari si aggiunge alle categorie già tutelate dal Fondo Prima Casa.

Tra queste rientrano, nel rispetto delle specifiche condizioni previste, i **giovani con meno di 36 anni**, le giovani coppie, i nuclei monogenitoriali con figli minori e gli inquilini degli alloggi degli istituti autonomi per le case popolari.

Sono inoltre previste specifiche agevolazioni per le **famiglie numerose**, con soglie ISEE differenziate in base al numero dei figli con meno di 21 anni.

L'obiettivo resta quello di facilitare l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale per chi potrebbe avere maggiori difficoltà a ottenere un mutuo attraverso i normali canali bancari.

Come richiedere il mutuo agevolato con la Legge 104

La domanda non deve essere inviata direttamente dal cittadino a Consap.

Il primo passaggio consiste nello scegliere una **banca aderente al Fondo Prima Casa** e presentare presso l'istituto di credito la richiesta di finanziamento insieme alla domanda per l'accesso alla garanzia pubblica.

La modulistica è stata aggiornata per recepire le novità entrate in vigore dal 3 agosto 2026.

A seconda della propria situazione sarà necessario presentare la documentazione richiesta, che può comprendere:

- documento di identità;
- documentazione reddituale;
- ISEE, quando necessario per ottenere la garanzia rafforzata;
- documentazione relativa al riconoscimento della disabilità;
- documenti relativi all'immobile e all'acquisto;
- eventuale contratto preliminare o compromesso.

Per i familiari della persona con disabilità sarà inoltre necessario dimostrare il rispetto delle condizioni relative al rapporto familiare e alla convivenza previste dalla legge.

Quanto tempo serve per ottenere la garanzia

Una volta raccolta la documentazione, è la banca a trasmettere la richiesta attraverso le procedure previste per il Fondo.

Per l'esame della domanda e la concessione della garanzia sono previsti tempi tecnici che possono arrivare fino a **20 giorni lavorativi**.

Dopo l'ammissione al Fondo, il mutuo dovrà essere perfezionato nei termini previsti. In particolare, la stipula deve avvenire **entro 90 giorni**, salvo le specifiche procedure applicabili, per evitare la decadenza della garanzia concessa.

È quindi consigliabile muoversi con un certo anticipo, soprattutto quando è già stato sottoscritto un preliminare di compravendita con una scadenza per il rogito.

Cosa cambia davvero per chi ha la Legge 104

La novità in vigore dal 3 agosto non introduce un assegno o un contributo economico destinato indistintamente a tutti i titolari della Legge 104.

Il vantaggio riguarda specificamente chi vuole **acquistare la prima casa attraverso un mutuo** e possiede i requisiti stabiliti dalla disciplina del Fondo.

Per le persone con disabilità grave e per alcune famiglie che convivono con una persona disabile, l'ingresso tra le categorie prioritarie può però rappresentare un aiuto concreto. La presenza della garanzia statale riduce infatti il rischio assunto dalla banca e può facilitare l'accesso al credito, soprattutto quando si chiede un finanziamento molto vicino al valore complessivo dell'immobile. Resta comunque indispensabile la valutazione dell'istituto di credito: **la garanzia dello Stato non dà diritto automatico al mutuo** e non sostituisce la verifica del reddito e della capacità del richiedente di sostenere le rate nel tempo.

La novità, quindi, amplia le tutele collegate alla Legge 104 anche sul fronte dell'accesso alla casa, ma prima di firmare un compromesso è consigliabile verificare con una banca aderente al Fondo sia la presenza dei requisiti sia l'importo effettivamente finanziabile.

[Consap: Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa](#)