

Liberalizzazioni. Il decreto legge va oggi in Gazzetta: da domani contratti senza sanzione

I mutui perdono la penale

Ma la disposizione dimentica i finanziamenti non bancari

Angelo Busani
Il decreto legge sulle liberalizzazioni arriva in «Gazzetta Ufficiale». Il provvedimento sarà pubblicato, infatti, sulla «Gazzetta» di oggi, 1° febbraio, ed entrerà in vigore domani, 2 febbraio.

Il Dl dispone, all'articolo 11, la nullità delle cosiddette penali di estinzione anticipata, vale a dire delle clausole dei contratti

I CONFINI
Il divieto di misure per l'estinzione con anticipo non può essere riferito ad altre forme di provvista

IL REQUISITO
Perché la clausola sia illecita occorre che sia chiarita l'intenzione di stabilire la residenza nell'abitazione acquistata

di mutuo con le quali la banca preme il pagamento di una somma (spesso pari all'1% del capitale restituito in anticipo) nel caso in cui il mutuatario rimborsi alla banca, in tutto o in parte, il capitale mutuato prima delle scadenze rateali convenute nel contratto. Questa nuova disposizione si applica ai contratti stipulati da domani, 2 febbraio, giorno di entrata in vigore del decreto legge.

La previsione, frutto evidente di una frettolosa scrittura, si

presta, però, a una serie di rilievi critici. Innanzitutto, il comma 1 dell'articolo 11 parla di «banca mutuante»: la nullità delle clausole penali non dovrebbe, quindi, applicarsi ai contratti di mutuo stipulati con qualsiasi entità non bancaria (per esempio mutui concessi da privati, società finanziarie o enti previdenziali).

Inoltre, l'articolo 11, comma 1 riguarda i soli «contratti di mutuo». Pertanto, dato che le norme in tema di nullità debbono necessariamente essere interpretate in senso restrittivo, la previsione non può essere riferita a qualunque altra forma di finanziamento che, dal punto di vista tecnico, non sia qualificabile come mutuo.

Occorre, poi, rilevare che il comma 1 fa esclusivo riferimento alle clausole penali per estinzione anticipata contenute nel «contratto di mutuo per l'acquisto della prima casa». Il successivo comma 4 «chiarisce», poi, che «ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, per acquisto della prima casa si intende l'acquisto effettuato da una persona fisica della casa dove intende stabilire la propria residenza».

Queste espressioni utilizzate sono confezionate con un linguaggio fortemente impreciso. Infatti: ■ il concetto di acquisto della prima casa non concerne la materia dei mutui ma quella dell'agevolazione fiscale in tema di imposte dovute in sede di compravendite; ■ la materia dei mutui conosce

il concetto di «mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale» (articolo 15, comma 1, lett. b, Dpr 917/1986), i cui interessi passivi sono detraibili dall'Irpef; ■ con il Dl si introduce, dunque, la nuova categoria dei mutui stipulati «per l'acquisto della prima casa» individuandoli non nei mutui finalizzati al finanziamento dell'acquisto dell'abitazione ove «il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente» (articolo 15, comma 1, lett. b, Dpr 917/1986) ma nei mutui finalizzati a finanziare «l'acquisto effettuato da una persona fisica della casa dove intende stabilire la propria residenza».

Pertanto, non importa, per identificare i mutui ove la clausola penale per l'estinzione anticipata non può essere inserita, che si tratti di mutui per finanziare compravendite tassate con Iva o imposta di registro agevolate né di mutui i cui interessi passivi siano detraibili (ove la detraibilità dipende dall'effettiva dimora abituale del contribuente): ciò che importa è che si tratti di mutui finalizzati a finanziare l'acquisto di una casa effettuato da una persona fisica (non pare che debba trattarsi necessariamente del mutuatario) che manifesti l'intenzione di stabilire la propria residenza in quella casa. In altri termini, mancando l'espressione di questa intenzione, il mutuo non può esser fatto rientrare fra i contratti ove è illecita la presenza della clausola penale.

IL PRESIDENTE ACI

«Abolire il Pra è un danno per il Paese»

ROMA

L'abolizione del Pra (il Pubblico registro automobilistico) priverebbe il Sistema Paese di un fondamentale strumento di certezze per le famiglie e per le imprese in nome di un risparmio irrisorio. È quanto ha dichiarato il presidente dell'AcI, Franco Lucchesi, in una lettera inviata al Governo in cui, nel confermare il ruolo pubblico dell'Ente, si sottolinea come «questo sia articolato in una moltitudine di atti-

vià a favore degli automobilisti e a garanzia del sistema economico, sociale ed istituzionale del Paese». L'abolizione del Pra è infatti contenuta nel Dl liberalizzazioni approvato dall'ultimo consiglio dei Ministri. Tra le attività svolte, ha detto Lucchesi, «figura a pieno titolo la gestione del Pra che da 80 anni certifica la proprietà di oltre 45 milioni di veicoli oggi circolanti in Italia». Lucchesi, nel ribadire al Governo l'alto livello dei sistemi di Itc e la professionalità delle risorse, ricorda come il Pra sia gestito in completo autofinanziamento sulla base di tariffe corrisposte dai singoli utilizzatori in base a decreto ministeriale, senza gravare in alcun modo sul bilancio dello Stato.

Vecchi patti in cerca di intesa

Il divieto

Il divieto di stipula di penali di estinzione anticipata concerne i contratti stipulati dal giorno di entrata in vigore del decreto

«misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo»

I vecchi contratti

Con riferimento ai contratti già stipulati e recanti la clausola dell'articolo 11, comma 5 dispone che Abi e organizzazioni dei consumatori entro tre mesi devono accordarsi sulla «ricondizione a equità» dei contratti concordando la

Senza accordo

In caso di mancato accordo, la penale verrà stabilita dalla Banca d'Italia. Una volta concordata o imposta la misura della penale, i mutuatari che procedono all'estinzione anticipata del mutuo potranno pretendere dalla banca l'applicazione della penale

Il passaggio. La carta della surrogazione

Più facile cambiare l'istituto

Il Dl Bersani-bis tenta di stimolare la concorrenza tra banche agevolando il mutuatario nel percorso da compiere per sostituire un mutuo in corso di ammortamento con un nuovo mutuo a migliori condizioni da stipulare con un'altra banca.

Il meccanismo tecnico che la legge utilizza è la cosiddetta «surrogazione per volontà del debitore» (articolo 1202, Codice civile) per il quale chi prende a mutuo da una nuova banca una somma di denaro per pagare il debito derivante da un precedente contratto di mutuo, può surrogare la nuova banca alla vecchia: la nuova banca «subentra» nell'ipoteca già iscritta a favore della vecchia banca (e approfitta del suo consolidamento) mentre il mutuatario evita una nuova iscrizione ipotecaria e la can-

cellazione della precedente ipoteca. La surrogazione disposta dal Codice è soggetta a queste condizioni: ■ il nuovo mutuo e la quietanza del vecchio mutuo devono risultare da atto avente data certa; ■ nel nuovo atto di mutuo va indicata espressamente la specifica destinazione della somma mutuata dalla nuova banca; ■ nella quietanza rilasciata dalla vecchia banca va menzionata la dichiarazione del mutuatario circa la provenienza della somma impiegata nel paga-

LE SEMPLIFICAZIONI

L'operazione può essere realizzata per ogni rapporto. Diventano meno complesse le procedure all'agenzia del Territorio

mento (la vecchia banca non può rifiutarsi di inserire nella quietanza tale dichiarazione).

Fin qui, dunque, il Codice civile. Le semplificazioni introdotte dal decreto (articolo 12) sono queste:

- la surrogazione può essere praticata per qualsiasi tipologia di finanziamento bancario (non solo per i mutui);
- la vecchia banca non può rifiutare la surrogazione adducendo che il contratto di finanziamento contiene termini di adempimento a suo favore (per esempio non consente l'estinzione anticipata);
- la surrogazione viene annotata a margine della vecchia iscrizione ipotecaria mediante la semplice esibizione all'ufficio dell'agenzia del Territorio che gestisce i registri immobiliari di una copia autentica dell'atto di surrogazione;

è dichiarata la nullità di qualsiasi clausola contrattuale con la quale la surrogazione sia imputata o resa onerosa.

Questa disposizione presenta, tuttavia, aspetti problematici. Innanzitutto, nulla si dice in tema di fiscalità della surrogazione: molti uffici delle Entrate e del Territorio hanno spesso impedito in passato di considerare le imposte di surrogazione «assorbite» nell'imposta sostitutiva pagata in occasione della stipula dell'originario contratto di mutuo, poi estinto per surrogazione.

Un altro profilo critico fiscale discende dal testo del Dl: l'articolo 12, comma 4 sancisce che «la surrogazione per volontà del debitore di cui al presente articolo non comporta il venir meno dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa». Non è, però, chiaro a

quali «benefici fiscali» il legislatore abbia inteso alludere. Infatti la surrogazione non c'entra nulla con la permanenza dell'agevolazione circa le imposte pagate dall'acquirente in sede di acquisto della prima casa (sempre che la surrogazione concerna un mutuo contratto per finanziare l'acquisto della prima casa). Inoltre la surrogazione non c'entra nulla con l'aliquota dell'imposta sostitutiva, la cui misura (2 o 0,25%) è condizionata solo dal fatto che il mutuo sia stato stipulato per finanziare l'acquisto di un'abitazione diversa dalla prima casa. La surrogazione non c'entra nulla, infine, con la permanenza dell'imposta sostitutiva anche quando il mutuo sia stato estinto prima del decorso del termine di 18 mesi e 1 giorno dalla stipula: l'applicabilità della sostitutiva dipende dalla durata del mutuo originariamente convenuto senza che influisca l'estinzione anticipata.

A.Bu.

Lavoro. Operazione disgiunta dal decreto flussi

Immigrati, via libera a 80mila «stagionali»

Cristiana Gamba

MILANO

Parte il conto alla rovescia per la pubblicazione in Gazzetta del decreto sui flussi d'ingresso dei lavoratori stagionali extracomunitari. Sarà questione, al massimo di un paio di settimane. Poi, il testo, che è già stato redatto e che è in coda alla Corte dei Conti, verrà reso pubblico.

Come anticipazione delle quote massime d'ingresso di lavoratori non comunitari per l'anno 2007 saranno ammessi in Italia per motivi di lavoro subordinato stagionale, i cittadini stranieri non comunitari residenti all'estero entro una quota massima di 80mila unità. Il decreto rimanda al ministero della Solidarietà sociale il compito di ripartire la quota stabilita tra le Regioni e le province autonome.

In tema di immigrazione e lavoro, l'anticipazione delle quote stagionali a febbraio è una novità. Una scelta, ha spiegato Cristina De Luca, sottosegretario alla Solidarietà sociale, «che fa i conti con le esigenze del mondo produttivo, che spesso non coincidono con i tempi tecnici delle leggi». Aggiungere, come è avvenuto fino ad oggi, il testo per gli stagionali al «decreto flussi» dei lavoratori subordinati, che seguono altre regole, avrebbe dilatato inutilmente i tempi. Da qui l'intenzione di creare due percorsi. «Anche perché — ha aggiunto De Luca — servono regole chiare per evitare le sacche del sommerso, che si creano spesso quando le esigenze della produzione non so-

no continuative nel tempo».

È un po' all'insegna del "salvare il salvabile", quindi, la strategia adottata dal Governo, in attesa della revisione del Testo unico sull'immigrazione. Un cambiamento che, ha specificato De Luca, «nonostante il testo dovrebbe essere pronto per la fine di febbraio, rispetterà i tempi del percorso parlamentare. Puntiamo alla revisione del sistema quote, ma le regole devono essere accettabili e comprensibili». Tra le righe, il messaggio è chiaro: anche il 2007 dovrà fare i conti con quello che in gergo viene già soprannominato "l'ultimo decreto flussi".

Il testo del decreto stabilisce che lavoratori stagionali cui si aprono le frontiere potranno arrivare dalla Serbia, Bosnia-Herzegovina, ex Repubblica Yugoslava di Macedonia, Croazia, India, Pakistan, Bangladesh, Sri Lanka e Ucraina. A questi Paesi sono stati poi aggiunti gli Stati che hanno sottoscritto o stanno per sottoscrivere accordi di cooperazione in materia migratoria. E cioè: Tunisia, Albania, Marocco, Moldavia ed Egitto, oltre ai cittadini stranieri non comunitari titolari di permesso di soggiorno per lavoro subordinato stagionale negli anni 2004, 2005 e 2006.

Nel decreto di programmazione transitoria dei flussi per gli stagionali, all'articolo 2, viene annunciato — come previsto dall'articolo 23 del Testo unico sull'immigrazione — che saranno ammessi in Italia anche 2mila cittadini stranieri non comunitari residenti all'estero che abbiano completato pro-

grammi di formazione e di istruzione nel paese d'origine.

Immediato il consenso delle categorie imprenditoriali sull'anticipazione delle quote «stagionali».

«Si tratta di un numero sufficiente a coprire le esigenze produttive della stagionalità — ha spiegato Romano Magrini, responsabile delle Politiche del lavoro e dell'immigrazione di Coldiretti —. Le im-

LA STRATEGIA

Il sottosegretario De Luca: «Rivedere il sistema delle quote è fondamentale. Alla fine di febbraio sarà pronto il Testo unico»

GLI AGRICOLTORI

Coldiretti: «L'arrivo del provvedimento consente di programmare le attività più efficacemente nell'arco dell'anno»

prese agricole avranno così modo di organizzarsi per tutto l'arco dell'anno».

Sul permesso di soggiorno, la cui gestione per i subordinati ora affidata a Poste è ancora in alto mare, Magrini ripropone la soluzione dello scorso anno. «L'organizzazione avverrà in via telematica come nel 2006 — ha spiegato —. In questo modo per il datore sarà possibile procedere all'assunzione senza il rischio di attendere tempi biblici».

Prestazioni. Aumenti dal 1° gennaio

Mobilità, l'Inps ritocca gli importi

Giuseppe Rodà

MILANO

Gli importi massimi da corrispondere nel 2007 ai beneficiari di trattamenti di integrazione salariale, di mobilità e di disoccupazione sono aumentati. Lo comunica l'Inps con la circolare 30 del 30 gennaio. Ecco le misure per il 2007, al lordo e al netto della riduzione prevista dall'articolo 26 della legge 41/86 (attualmente pari al 5,84% (5,54+0,30% previsto dalla Finanziaria 2007): 1) 844,06 euro (importo netto 794,77); 2) 1.014,48 euro (importo netto 955,23).

Settore edile

1) 1.012,87 euro (importo netto 953,72); 2) 1.217,38 euro (importo netto 1.146,29). L'importo della retribuzione mensile che costituisce la soglia per l'applica-

zione dei massimali è fissato, dal 1° gennaio 2007, in euro 1.826,07.

Indennità di mobilità

Gli importi massimi mensili, da applicare alla misura iniziale dell'indennità di mobilità spettante per i primi dodici mesi, da liquidare in relazione ai licenziamenti successivi al 31 dicembre 2004, sono, rispettivamente al lordo e al netto della riduzione istituita dall'articolo 26 della legge n. 41/1986, i seguenti: 1) 844,06 euro (importo netto 794,77); 1.014,48 euro, netto 955,23). Anche per l'indennità di mobilità l'importo della retribuzione mensile per l'applicazione del massimale più elevato, di cui al punto 2, scatta in euro 1.826,07.

Disoccupazione per l'edilizia

L'importo corrisposto ai lavoratori che hanno diritto al trattamento speciale di disoccupazione per l'edilizia (legge 427/95, non aumenta ma resta invece fissato anche per il 2007 in 579,49 che euro, al netto della riduzione del 5,84%, è pari a euro 545,65.

Indennità di disoccupazione

Gli importi massimi mensili dell'indennità ordinaria di disoccupazione non agricola con requisiti normali, per la quale non si verifica la riduzione prevista dall'articolo 26 della legge 41/1986, sono pari a euro 844,06 e a 1.014,48 euro. Per l'indennità ordinaria di disoccupazione non agricola con requisiti ridotti e quella agricola con requisiti normali e ridotti, da liquidare con riferimento all'attività svolta nel 2006, scattano gli importi stabiliti per tale anno (2006) e indicati nella circolare Inps 21 del 13 febbraio 2006 (euro 830,77 ed euro 998,50).

NOTIZIE

In breve

CASSAZIONE

Minori, accattonaggio è maltrattamento

Rispondono del reato di maltrattamenti — con condanna penale al carcere — gli adulti che hanno in custodia un minore e, anziché averne cura, lo mandano a fare accattonaggio sulla strada o a vendere ai semafori. Lo ha stabilito la Sesta sezione penale della Corte di cassazione con la sentenza 3419. Non importa, ha stabilito la Corte, se «non c'è danno all'integrità fisica o psichica» del minore. Il comportamento è equiparabile al vero e proprio maltrattamento.

GAZZETTA UFFICIALE

Appalti, pubblicato il primo correttivo

È stato pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 25 del 31 gennaio 2007 il decreto legislativo 6/07, con le misure integrative al Codice appalti. Confermata la proroga di sei mesi sulla «liberalizzazione» della trattativa privata, mentre sono rinviate al secondo correttivo le misure sulla sicurezza.

PRIVACY

Veto del Garante sui fax indesiderati

L'Autorità per la protezione dei dati personali ha vietato l'uso di una banca dati a un consorzio che pubblicizzava via fax servizi e iniziative a studi di consulenza, senza il consenso dei destinatari. Il Garante ha ribadito che è possibile effettuare fax o telefonate per ricerche di mercato, promozioni o vendite dirette solo con l'esplicito consenso del destinatario.

INGEGNERI

Il Consiglio di Stato «riapre» a Luminoso

Di nuovo in bilico il Consiglio nazionale degli ingegneri. Con le ordinanze 466 e 467 del 30 gennaio (sollevate da ex consiglieri nazionali contro quelli in carica e dall'Ordine di Roma contro la Giustizia), il Consiglio di Stato ha accolto l'istanza cautelare dei ricorrenti. Sospesa, dunque, in attesa di sentenza, la pronuncia del Tar Lazio (sezione III Quater 7203/06) che aveva «ribaltato» l'esito delle elezioni, dichiarando vincitrice la compagnia di Sergio Polese e nulla la nomina di Ferdinando Luminoso. Che potrebbe rientrare in pista.



Otto giovedì fitti di appuntamenti. Il relatore Pierluigi Mantini

PROFESSIONISTI

Sul disegno di legge per la riforma audizioni a partire dal 15 febbraio

Partiranno il 15 febbraio (e si protrarranno per successivi otto giovedì sino a fine marzo) le audizioni in tema di riforma delle professioni, che porteranno le due commissioni congiunte della Camera (Giustizia e Attività produttive) a ricevere istituzioni, Regioni, rappresentanze di Ordini, associazioni, sindacati professionali, casse di previdenza, imprese e consumatori. Il 15 febbraio, a Montecitorio, saranno auditi la Conferenza delle Regioni, Antitrust, Cnel, Censis e il

commissario Ue alla Concorrenza. La settimana dopo dovrebbe toccare agli Ordini e ai loro sindacati. «Intanto — ha spiegato il relatore Pierluigi Mantini (Margherita) — il testo del Governo è stato assegnato alle commissioni di pertinenza». Ci aspettiamo, ha concluso Mantini, «contributi intelligenti all'altezza delle professioni italiane e migliorative sotto il profilo tecnico». Soddisfatto anche il presidente delle Attività produttive, Daniele Capezzone (Rosa nel Pugno).

TREMONTI-BIS

Recuperi sotto la lente delle Entrate

Sulla proroga della Tremonti-bis e sul recupero degli aiuti illecitamente erogati dopo gli eventi calamitosi del novembre 2002 vigila l'agenzia delle Entrate. Lo ha affermato il ministero dell'Economia in risposta a un'interrogazione presentata in commissione Finanze da Maurizio Fugatti e Giovanni Fava (Lega Nord). L'incompatibilità degli aiuti erogati era stata stabilita dalla Commissione Ue e recepita dall'articolo 24 della legge 29/06. L'Agenzia «sta procedendo all'attività di liquidazione e controllo» degli obblighi di restituzione.

SENATO

Illeciti contabili, sì al Dl correttivo

Il Senato ha approvato, a larga maggioranza, il decreto legge che abolisce dalla Finanziaria il cosiddetto «emendamento Fuda». Si tratta del comma 1343 dell'articolo 1 della Finanziaria 2006, che riguardava la decorrenza del termine di prescrizione per gli illeciti contabili nella pubblica amministrazione. Il provvedimento afferma che il comma 1343 «è abrogato».

CORSI DI SPECIALIZZAZIONE **IFAF**
SCUOLA DI FINANZA
www.ifaf.it

ANALISI FINANZIARIA E FINANZA AZIENDALE

Milano 3 marzo 2007 Roma 13 marzo 2007

Durata: 1 settimana dalle ore 9,30 alle ore 16,30

DESTINATARI: il corso è diretto a tutti coloro che sono interessati alle seguenti attività: pianificazione e gestione finanziaria aziendale, valutazione della capacità di credito, valutazione d'azienda, per acquisizioni e fusioni, consulenza aziendale, analisi finanziaria.

ANALISI, PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO DI GESTIONE

Milano 24 marzo 2007 Roma 31 marzo 2007

Durata: 1 settimana dalle ore 9,30 alle ore 16,30

DESTINATARI: il corso è finalizzato a coloro che già operano nella funzione di primo stato e di controllo e di bilanciamento di contabilità e bilancio.

LA PRESSIONE AI FIANCHI DELLA TRASPARENZA DEI TRIBUTI WORKING CONSULTANT L'APPLICAZIONE DEI TRIBUTI DI

MASTER IN FINANZA E CONTROLLO DI GESTIONE

IFAF Scuola di Finanza e Controllo di Gestione - Milano - 2002 - 2003 - 2004 - 2005 - 2006 - 2007

IFAF NON SMETTE MAI DI FARE SCUOLA: DA PIÙ DI 25 ANNI FA FORMAZIONE DI ALTA QUALITÀ