

Tutto Manovra

Le novità spiegate dagli esperti del Sole 24 Ore



LA GUIDA ONLINE
Un dossier a misura di click

Sul sito del Sole 24 Ore gli approfondimenti dedicati alle novità introdotte dalla manovra. Basta accedere all'indirizzo:
<http://www.ilssole24ore.com/manovra2011>

Il Sole 24 ORE.com

MUTUI

1 I SOGGETTI INTERESSATI

Possono beneficiare della rinegoziazione i mutuatari con mutuo ipotecario a tasso variabile che presentano un'Isee non superiore a 35mila euro; aventi un mutuo di importo originario non superiore a 200mila euro (questa condizione è però derogabile in seguito a un accordo ad hoc tra cliente e banca); il mutuo deve essere finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione; il mutuo deve avere un tasso a rata variabile per tutta la durata del contratto

2 L'ENTRATA IN VIGORE

Il provvedimento sulla rinegoziazione dei mutui ipotecari è in vigore dal 14 maggio 2011, ossia dal giorno successivo alla pubblicazione del decreto nella «Gazzetta Ufficiale». La chance di rinegoziare il mutuo a tasso variabile con un più vantaggioso a tasso fisso è sfruttabile solo fino al 31 dicembre 2012

3 GLI EFFETTI FINANZIARI

Il prospetto riepilogativo relativo all'articolo 8 del decreto Sviluppo non ascrive alla norma effetti sui saldi di finanza pubblica

4 I PROVVEDIMENTI ATTUATIVI

Non sono previsti provvedimenti attuativi per rendere pienamente operativo il provvedimento sulla rinegoziazione dei mutui ipotecari a tasso variabile

5 I RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 8, commi 6 e 8 del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito in legge n. 106/2011, pubblicata nella «Gazzetta Ufficiale» n. 160 del 12 luglio 2011
Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» 30 settembre 1993, n. 230

Il Dl Sviluppo introduce la rinegoziazione semplificata nei contratti fino a 200mila euro

La banca non può negare il salto da variabile a fisso

Angelo Busani

La "rinegoziazione" è la modifica di un precedente contratto mediante un nuovo "accordo" tra i contraenti. Come c'era un accordo quando venne stipulato l'originario contratto, anche la rinegoziazione presuppone dunque un nuovo accordo tra le parti.

La rinegoziazione ha nel campo dei mutui il suo terreno elettivo (per il fatto che la lunghezza del rapporto mette spesso in fuori gioco il vecchio mutuo rispetto alle mutate condizioni di mercato), ma alla rinegoziazione delle condizioni del vecchio mutuo si giunge solo se la banca e il cliente raggiungono un'intesa su come modificare il loro rapporto.

In altri termini, la rinegoziazione, di regola, non è un diritto del cliente bancario.

La novità

Il decreto Sviluppo (Dl 70/2011 convertito dalla legge 106/2011) ha, però, apportato un'eccezione a questa regola, introducendo appunto il diritto del mutuatario, al ricorrere di determinate condizioni, di pretendere di rinegoziare i contratti di mutuo ipotecari.

Si tratta di un rilevante salto di qualità, insomma, in termini

di tutela della posizione del cliente bancario al cospetto della banca finanziatrice.

La norma ha comunque un perimetro applicativo non esteso. Infatti, di essa possono approfittare - ma solo fino al 31 dicembre 2012 - coloro che, prima dell'entrata in vigore del Dl Sviluppo (ossia prima del 14 maggio 2011) abbiano stipulato,

PLATEA SELEZIONATA

I mutuatari con Isee entro i 35mila euro hanno tempo fino al 31 dicembre 2012 per ottenere la modifica

o si siano accollati (anche a seguito di frazionamento del mutuo stipulato dall'impresa venditrice) un contratto di finanziamento alle seguenti condizioni:

- a) mutuo ipotecario (quindi la norma non si applica ai finanziamenti chirografari o assistiti da garanzie diverse dall'ipoteca), anche se fatto oggetto di cartolarizzazione;
- b) importo originario del finanziamento non superiore a 200mila euro;
- c) mutuo stipulato per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abi-

tazione (e quindi la norma non si applica ai mutui cosiddetti "di liquidità" o stipulati per finanziare acquisti diversi dall'abitazione);

d) mutuo a tasso e a rata variabile per tutta la durata del contratto (la norma, quindi, non vale per i mutui a tasso fisso e per i mutui a tasso variabile ma con rata fissa; probabilmente essa non è applicabile nemmeno ai mutui bensì a tasso variabile ma con opzione per il tasso fisso);

e) mutuatari con Isee (indicatore della sua situazione economica equivalente) non superiore a 35 mila euro;

f) nessun ritardo nel pagamento delle rate del mutuo (questa condizione è però derogabile in seguito a un accordo ad hoc tra cliente e banca).

Ebbene, qualora ricorrano questi presupposti, il mutuatario ha diritto di ottenere dalla banca mutuante la rinegoziazione del mutuo.

Il nuovo tasso

La rinegoziazione assicura, in funzione delle esigenze del cliente, per un periodo pari alla durata residua del finanziamento (o, con l'accordo del cliente, per un periodo inferiore), l'applicazione di un tasso annuo nominale fisso non supe-

riore al tasso che si ottiene sommando al tasso minore tra l'Irs in euro a 10 anni e l'Irs in euro di durata pari alla durata residua del mutuo (ovvero, se non disponibile, la quotazione dell'Irs per la durata precedente, riportata alla data di rinegoziazione alla pagina Isdaf2 2 del circuito Reuters), uno spread pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo.

Il mutuatario e la banca possono concordare che la rinegoziazione comporti anche l'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo, all'atto della rinegoziazione, non diventi superiore a venticinque anni.

Le garanzie

La norma, inoltre, dispone che le garanzie ipotecarie già prestate a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso, secondo le modalità convenute, del debito che risulti alla originaria data di scadenza di detto mutuo, senza il compimento di alcuna particolare formalità e senza necessità di annotazione nei registri immobiliari dell'avvenuta rinegoziazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tre ipotesi per la scelta

Le simulazioni sulla convenienza della rinegoziazione

MUTUO

Durata iniziale	10 anni	20 anni	30 anni
Data stipula	Settembre 2006	Gennaio 2008	Marzo 2010
Importo	100.000	120.000	140.000
Durata residua	5 anni	16 anni e 4 mesi	23 anni e 6 mesi

SITUAZIONE ATTUALE (variabile)

Rata mensile	991	643	608
Tasso	Euribor + spread 1,5% 3,06%	Euribor + spread 1% 2,56%	Euribor + spread 1,7% 3,26%

DOPO LA RINEGOZIAZIONE (fisso)

Rata mensile	1.006	713	714
Tasso*	Irs a 5 anni + spread 1,5% 3,70%	Irs a 10 anni + spread 1% 3,94%	Irs a 10 anni + spread 1,7% 4,64%

* Dopo la rinegoziazione si applicherà un tasso fisso non superiore a quello che si ottiene in base al minore tra l'Irs a 10 anni (2,94% Ieri) e l'Irs di durata pari alla durata residua del mutuo ovvero, se non disponibile, la quotazione dell'Irs per la durata precedente, maggiorato dello stesso spread del mutuo originario
Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore

Lo «ius variandi»

Meno chance per gli istituti di imporre modifiche unilaterali

La legge di conversione del Dl Sviluppo reca alcune novità sul fronte dello ius variandi e cioè sul potere di modifica (contenuto nell'articolo 18 del Testo unico bancario) che le banche possono unilateralmente esercitare riguardo al contenuto dei contratti stipulati con i propri clienti. La regola prevalente disponeva che:

- a) nei contratti a tempo indeterminato poteva essere convenuta, con clausola approvata specificamente dal cliente, la facoltà di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni previste dal contratto qualora sussistesse un giustificato motivo;
- b) nei contratti bancari di durata diversa da quelli a tempo indeterminato, la facoltà di modifica unilaterale poteva essere convenuta esclusivamente per le clausole non aventi a oggetto i tassi di interesse, sempre che sussistesse un giustificato motivo.

Il Dl Sviluppo aveva inciso su questo panorama normativo con l'introduzione della norma secondo cui se il cliente non fosse stato un consumatore né una "micro-impresa", le parti potevano concordare di non applicare le predette disposizioni sullo ius variandi.

La legge di conversione del de-



Rinegoziazione

La rinegoziazione è la modifica del contratto di mutuo (durata, tasso di interesse, eccetera). Per realizzare la rinegoziazione è necessario rivolgersi alla propria banca: istituto di credito e mutuatario contrattano insieme la modifica, dopo avere esaminato una serie di fattori quali, ad esempio, l'età del cliente alla fine della restituzione del nuovo mutuo e come egli prevede che evolverà la sua situazione finanziaria nel lungo termine. Con la rinegoziazione è possibile passare da un mutuo a tasso variabile a uno a tasso fisso (o viceversa). Si può anche rivedere la misura dello spread applicato dalla banca e la durata del mutuo. Per rinegoziare il mutuo è sufficiente una scrittura privata, anche non autenticata da un notaio. L'operazione non comporta spese per il cliente

creto ha sostituito quest'ultima norma con la previsione che, se il cliente non sia un consumatore né una micro-impresa, nei contratti di durata diversi da quelli a tempo indeterminato possono essere inserite clausole, espressamente approvate dal cliente, che prevedano la possibilità di verificare i tassi di interesse al verificarsi di specifici eventi e condizioni, predeterminati nel contratto; con la precisazione che questa nuova previsione non si applica ai contratti in corso alla data di entrata in vigore del decreto, ma solo a quelli stipulati dopo.

Il potere di modifica unilaterale dei contratti bancari da parte delle banche è pertanto attualmente così disciplinato:

- a) nei contratti bancari a tempo indeterminato può essere convenuta, con clausola approvata specificamente dal cliente, la facoltà di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni previste dal contratto qualora sussista un giustificato motivo;
- b) negli altri contratti bancari di durata (e cioè diversi da quelli a tempo indeterminato), la facoltà di modifica unilaterale può essere convenuta esclusivamente per le clausole non av-

ti ad oggetto i tassi di interesse, sempre che sussista un giustificato motivo;

c) se il cliente non è un consumatore né una micro-impresa (concetto definito dall'articolo 1, comma 1, lettera t, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11), nei contratti di durata diversi da quelli a tempo indeterminato, possono essere inserite clausole, espressamente approvate dal cliente, che prevedano la possibilità di modificare i tassi di interesse al verificarsi di specifici eventi e condizioni, predeterminati nel contratto.

È inoltre sempre previsto che qualunque modifica unilaterale delle condizioni deve essere comunicata espressamente al cliente secondo modalità contenute in modo evidenziato nella formula "Proposta di modifica unilaterale del contratto", con preavviso di due mesi, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente; e che la modifica si intende approvata ove il cliente non receda dal contratto entro la data prevista per la sua applicazione. Il recesso è senza spese per il cliente, il quale, in sede di liquidazione del rapporto, ha diritto all'applicazione delle condizioni praticate precedentemente all'esercizio dello ius variandi. Le variazioni contrattuali per le quali non siano state osservate le predette prescrizioni sono inefficaci, se sfavorevoli per il cliente.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il test sulla misura delle rate

La convenienza è ancora lontana

Maximilian Cellino

Sancire il diritto (e non la semplice facoltà) alla rinegoziazione del mutuo per ottenere la rata fissa e stabilire a priori i termini per la conversione è sicuramente un passo in avanti per i clienti, o almeno per quelli che possono rientrare nei parametri fissati dalla legge. Stabilire se vi sia la reale convenienza a effettuare il passaggio è, invece, una questione differente, perché la scelta dipende dalla fase di mercato e soprattutto dalle condizioni di reddito della famiglia.

Di sicuro, passare adesso da un variabile al fisso vuol dire automaticamente incrementare la rata, come si può vedere negli esempi in alto. Questo perché i tassi Euribor (ieri 1,39% la scadenza a 1 mese, 1,56% quella a tre mesi) restano comunque inferiori agli Irs, in nuovi parametri di riferimento (2,94% sempre ieri quello a 10 anni, base di calcolo secondo il decreto Sviluppo per il fisso). Effettuare una rinegoziazione adesso significherebbe dunque passare da tassi di interesse compositi fra il 2,5-3% a valori nell'ordine del 3,7-4,7 per cento.

Il mutuatario subirebbe quindi un aumento della rata che è tanto più pronunciato quanto maggiore è la durata residua del debi-

to. Nelle simulazioni, per esempio, sul mutuo da 10 anni giunto già a metà del piano di ammortamento il rincaro sarebbe tutto sommato accettabile (+1,5%, da 991 a 1.006 euro al mese), mentre negli altri casi l'impatto sarebbe decisamente più pronunciato (rispettivamente +10,9% e +17,4%). Il mutuatario deve quindi decidere se rinunciare a un risparmio nei prossimi 2-3 anni per avere una rata certa ed eventualmente più leggera in seguito: una scelta che dipende soprattutto da motivazioni di carattere soggettivo.

Anche il tempismo per effettuare il passaggio può rivelarsi decisivo, perché il tasso fisso lo si decide una volta per tutte. Tanto per fare un esempio oggi, complici le tensioni di mercato legate alla crisi del debito europeo, il tasso Irs a 10 anni è molto più a buon mercato rispetto a 3 mesi fa, al momento della pubblicazione delle bozze del decreto Sviluppo (era al 3,60%). Bloccare la rata adesso è in teoria molto meno oneroso, ma è anche vero che le aspettative di rialzo dell'Euribor si sono notevolmente ridimensionate e il sorpasso del variabile sul fisso potrebbe tardare ancora diversi anni.

m.cellino@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO MANOVRA

M

Gli altri interventi che sono stati introdotti dal decreto Sviluppo e dalla manovra

MECCANISMO ADEGUAMENTO

Funzioni al ministro delle Infrastrutture

Articolo 6, comma 2, lettera f-ter del Dl 70/2011
Nel settore dell'autotrasporto è prevista una semplificazione riferita all'individuazione di un unico soggetto competente (il ministro delle Infrastrutture), in luogo dei precedenti tre (agenzia delle Entrate, ministero delle Infrastrutture economico e ministero delle Infrastrutture), a irrogare le sanzioni per il mancato rispetto del meccanismo di adeguamento dei corrispettivi dovuti dal mittente, in relazione ai costi del carburante sostenuti dal vettore

MEZZOGIORNO/1

Aree sottoutilizzate: credito d'imposta

Articolo 2-bis del Dl 70/2011
Rifinanziato il credito d'imposta per gli investimenti nelle aree sottoutilizzate. Allo scopo, vengono utilizzate le risorse dei Fondi strutturali europei. La norma rinvia a un decreto del ministro dell'Economia che dovrà determinare: i limiti di finanziamento relativi a ciascuna regione interessata; la durata dell'agevolazione; le disposizioni di attuazione necessarie e garantire coerenza con le priorità e le procedure previste per i Fondi strutturali europei

MEZZOGIORNO/2

Vantaggi per chi assume al Sud

Articolo 2 del Dl 70/2011
Previsto un credito d'imposta, in favore del datore di lavoro, per ogni lavoratore «svantaggiato» (tra cui i disoccupati da almeno 6 mesi e gli over 50) o «molto svantaggiato» (disoccupati da 24 mesi), assunto nelle regioni del Mezzogiorno (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Molise, Sardegna e Sicilia) con un contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato e a incremento dell'organico, nei dodici mesi successivi all'entrata in vigore del decreto Sviluppo

MICROCREDITO

Il Comitato diventa ente pubblico

Articolo 8, comma 4-bis del Dl 70/2011
Al via il riordino del Comitato nazionale italiano permanente per il microcredito, che viene costituito come ente pubblico non economico dotato di ampie forme di autonomia, con il nome di Ente nazionale per il microcredito. Svolgerà funzioni di coordinamento nazionale in materia, con compiti, tra l'altro, di valutazione e monitoraggio degli strumenti microfinanziari promossi in sede europea

MULTE

Sanzioni più care per la cartellonistica

Articolo 36, comma 10-bis del Dl 98/2011
Aumenta l'importo della sanzione amministrativa pecuniaria per il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse. La sanzione, che attualmente è fissata nel minimo a 159 e nel massimo a 639 euro, viene elevata a 1.376,55 euro nel minimo e a 13.765,50 nel massimo. Prevista la responsabilità solidale del soggetto pubblicizzato con il contravventore

IN EDICOLA A 6,90 EURO

Fisco e previdenza: focus sulla manovra



Dal Sole 24 Ore arriva una Guida pratica alla manovra e al decreto legge Sviluppo, ricca di chiarimenti, casi pratici e risposte a quesiti. Il fascicolo, in edicola fino al 26 settembre con «Il Sole 24 Ore» a 6,90 euro in più, approfondisce tutte le novità dei decreti 70 e 98 dopo la loro conversione in legge. Si va dalle modifiche relative al reddito d'impresa e all'Iva per spostarsi, poi, sulle disposizioni che introducono agevolazioni e semplificazioni a favore del contribuente. Attenzione, poi, anche alle novità sulle pensioni e agli interventi che rivedono le regole sugli accertamenti e la riscossione