

**CONTRATTI** ■ Il rischio d'aumento per i tassi di interesse porta a rivedere le clausole di finanziamento

# Mutui, limiti fiscali ai rinnovi

Soltanto l'invarianza dei contraenti conserva le agevolazioni e non fa iscrivere una nuova ipoteca

L'attenzione alla sostenibilità dei mutui rispetto ai bilanci familiari sta spingendo le banche a "indirizzare" — con discrezione — molti clienti alla riconversione del contratto, adottando formule più adatte alle disponibilità economiche (si veda «Il Sole-24 Ore» del 17 luglio). Tra le offerte figura la possibilità di riconvertire il debito, allungando la durata temporale del rimborso programmandolo in rate costanti, per prevenire l'impatto derivante da un eventuale innalzamento dei tassi di interesse. Senza allarmismi, le banche si stanno insomma preparando a fronteggiare un eventuale rialzo dei tassi di interesse.

**Le differenze tra riconversione e nuovo contratto.** La rinegoziazione di un mu-

tuo è l'accordo stipulato tra la banca e il mutuatario finalizzato a innovare alcune delle clausole contenute nell'originario contratto di mutuo: per esempio, l'operazione può riguardare la periodicità delle rate (quando, in ipotesi, si passi da rate mensili a semestrali o viceversa), il meccanismo di calcolo degli interessi (cambiando, per esempio, l'indice sulla cui base viene determinato quanto dovuto dal cliente alla banca) oppure la durata dell'operazione (in luogo di una durata decennale si passa a un ammortamento della durata di 15 anni).

Tuttavia, se dai confini della rinegoziazione si passa nel terreno della "novazione", con la sostituzione del contratto, sotto il profilo civilistico occorre reiscrivere l'ipoteca (con ciò che

ne deriva in ordine alla minor solidità della garanzia che il creditore originariamente si procurò).

Sotto il profilo fiscale, si perdono le agevolazioni del vecchio mutuo.

**Le condizioni del Fisco.** A questo proposito occorre ricordare che l'amministrazione finanziaria ha da tempo fissato i paletti non oltrepassando i quali l'operazione di rinegoziazione può non essere ritenuta una novazione.

Rispettando queste prescrizioni, quindi, anche con il mutuo rinegoziato il mutuatario può continuare ad avvalersi della detrazione degli interessi passivi. Nelle istruzioni alla dichiarazione dei redditi (si veda l'appendice, a pagina

87, del modello Unico/2005-Pf) si legge che per beneficiare della detrazione occorre:

- l'invarianza delle parti contraenti (va dunque escluso che il beneficiario della detrazione possa competere qualora il vecchio mutuo venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo da un altro soggetto mutuatante);
- l'invarianza del capitale immobiliare concesso in garanzia;
- l'importo del mutuo non deve essere superiore a quello del capitale residuo del mutuo estinto anticipatamente.

Viene anche precisato che «le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avviene, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di accollo».

Un caso di rinegoziazione vera e propria è dunque l'accordo con il quale, ferma ogni altra clausola del mutuo, si innova solo la norma del contratto originario per la quale al variare del tasso cambia l'importo della rata, a causa del mutamento dell'ammontare degli interessi dovuti.

Questa clausola può essere sostituita dalla previsione per la quale, nonostante il tasso variabile, la sua oscillazione non provoca il mutamento dell'importo del-

la rata ma provoca l'allungamento (o la diminuzione, se il tasso cala) della durata del mutuo.

In questo caso il cliente ha il paracadute della rata fissa in caso di aumento dei tassi: infatti, la rata variabile significa che il reddito da destinare al mutuo può aumentare ove aumenti il parametro di riferimento, con la conseguenza che la parte di reddito per finanziare le altre esigenze di vita del mutuatario può divenire insufficiente.

Per evitare questo rischio, chi in passato ha stipulato mutui a tasso e rata variabile ha la possibilità di negoziare con la banca la trasformazione del mutuo da rata variabile a rata fissa, pur restando variabile il tasso.

ANGELO BUSANI

Con la riconversione l'importo non deve superare il vecchio debito residuo

## In «Gazzetta» le norme di recepimento della direttiva Ue - Definito l'identikit degli impianti In arrivo incentivi per l'incenerimento

Incenerimento rifiuti, si cambia. La direttiva 2000/76/CE è stata recepita con il decreto legislativo 11 maggio 2005, n. 133, pubblicato sul supplemento n. 122/L della «Gazzetta Ufficiale» del 15 luglio 2005. Il provvedimento punta a favorire l'incremento dell'attività di smaltimento dei rifiuti, ma a condizione che la stessa sia svolta senza pregiudizio per l'ambiente e la salute umana, beni-interessi costituzionalmente tutelati.

La disciplina dettata dai 23 articoli e 3 allegati del decreto è completa e rigorosa. Il legislatore ha inteso raccogliere in una sorta di testo unico, come si legge nella relazione al provvedimento, tutte le disposizioni che disciplinano la materia, nell'intento di chiarire la normativa e facilitarne l'osservanza. Norme specifiche, ad esempio, dettano i criteri e le norme tecniche costruttive e funzionali degli impianti di smaltimento, i metodi di campionamento dei rifiuti, i limiti di emissione degli agenti inquinanti e le modalità per la

loro analisi e valutazione. Gli operatori del settore, cui si richiede elevata professionalità ed organizzazione adeguata, dispongono ora di regole certe e comuni a livello dell'Unione europea. Già la Direttiva comunitaria si proponeva, del resto, di evitare gli spostamenti transfrontalieri dei rifiuti verso impianti che operano a costi inferiori grazie a norme ambientali meno severe. A seguito della nuova disciplina della materia è auspicabile che, nel medio periodo, l'Italia non sarà più costretta a sopportare gli oneri che la spedizione dei nostri rifiuti all'estero per lo smaltimento ha comportato negli ultimi anni.

Il decreto si applica sia agli inceneritori, impianti esclusivamente destinati al termosmaltimento dei rifiuti, sia agli impianti di coincenerimento, che hanno quale specifica funzione la produzione di energia o materiali, ed utilizzano rifiuti quale combustibile (per esempio può trattarsi di cementifici), o comunque sot-

topongono rifiuti a trattamento termico ai fini dello smaltimento. Anche tali impianti possono smaltire rifiuti, pertanto, ma solo se rispettano gli stessi rigidi parametri previsti per gli inceneritori con riferimento, in particolare, ai limiti massimi di componenti tossici tollerati nei fumi di emissione in ciascuna unità di misura. Qualora un impianto di coincenerimento si dedichi principal-

mente proprio all'attività di incenerimento dei rifiuti, però, lo stesso dovrà sottostare all'intera disciplina dettata per gli inceneritori (articolo 2).

La procedura prevista per l'autorizzazione a svolgere l'attività di incenerimento o coincenerimento dei rifiuti (articoli 4 e 5), che coinvolge la competenza degli enti locali, risulta completa e dettagliata. Di grande rilievo è

superficiali e sotterranee, nonché la produzione di odori e rumore e, comunque, l'insorgenza di rischi diretti per la salute umana. Analitica è pure la previsione delle condizioni di esercizio degli impianti, dettando prescrizioni volte ad assicurare il controllo dell'attività di smaltimento in ogni sua fase.

Completa il provvedimento un sistema sanzionatorio organico ed articolato in forma progressiva, dettato dall'articolo 19 del decreto, diviso in ben 15 commi e destinato ad attuare i principi dettati dalla legge delega n. 14/2003 (comunitaria 2002) mediante la previsione di sanzioni penali, nel caso di infrazioni che ledano o espongano a pericolo interessi costituzionalmente protetti, ed amministrative. Le pene più gravi, arresto da uno a due anni ed ammenda, sono previste per chi incenerisce rifiuti pericolosi in assenza delle prescritte autorizzazioni e per chi supera i valori limite di emissione di agenti inquinanti.

PAOLO DI MARZIO

Tra gli obiettivi la riduzione dei costi di spedizioni degli scarti all'estero

provvedere all'accertamento. Decorsi quindici giorni dalla comunicazione dell'esito positivo della verifica all'autorità competente, l'impianto può essere messo in funzione.

Il procedimento per la ricezione dei rifiuti è stato accuratamente disciplinato (articolo 7), richiedendosi l'adozione di ogni cautela per evitare l'inquinamento dell'aria, del suolo, delle acque

## In Sicilia tocca alla Provincia la tassa rifiuti delle scuole

In Sicilia spetta all'Amministrazione provinciale pagare la tassa rifiuti per i locali adibiti a scuole.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Palermo, sezione X, con la sentenza 66 del 21 giugno 2005, sottolineando la potestà della Regione di modificare la legge statale nelle materie di legislazione concorrente, «salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato».

Il Comune aveva accertato il mancato versamento della tassa rifiuti solidi urbani per il 2001

Per la Commissione tributaria di Palermo legittima la modifica delle legge statale

e aveva richiesto il tributo alla Provincia di Palermo per i locali occupati dagli istituti statali di secondo grado, in base all'articolo 6 della legge regionale 6/2001.

La Provincia di Palermo ha proposto ricorso, contestando l'avviso di accertamento e sostenendo di non essere il soggetto passivo del tributo. Il presupposto della tassa è infatti l'occupazione o la detenzione di locali e aree scoperte a qualsiasi uso adibiti.

L'articolo 62 del Dlgs 507/1993 dispone che non sono soggetti alla tassa i locali e le aree che

non possono produrre rifiuti o per la loro natura o per il particolare uso cui sono stabilmente destinati o, ancora, perché non utilizzabili nel corso dell'anno.

L'articolo 63 prevede che la tassa è dovuta da chi occupa o detiene i locali.

Il Comune aveva richiesto il tributo in base alla legge della Regione Sicilia, che ha individuato la Provincia quale responsabile del pagamento.

La Corte di cassazione, con la sentenza 4944 del 18 aprile 2000, richiamata nella pronuncia del giudice palermitano, aveva fatto chiarezza sulla questione, stabilendo che la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani è dovuta dall'Amministrazione provinciale, per le scuole situate nel territorio del Comune.

In pratica, la tassa rifiuti non è un tributo che riguarda l'immobile in quanto tale, ma l'attività che vi si esercita.

Quindi, non può rientrare fra le spese di gestione a carico del Comune che, nel caso, ricomprendono solo gli investimenti necessari all'infrastruttura e a rendere effettivi e funzionali gli edifici scolastici, a prescindere dall'attività che vi si svolge.

Nel caso in esame, si riconosce, dunque, piena legittimità alla disposizione della legge regionale che prevede, espressamente, l'importo della Tarsu a carico della Provincia quando si tratta di istituzioni scolastiche statali.

SERGIO TROVATO

PROFESSIONI

## L'Antitrust censura i principi per i poteri di Stato e Regioni

MILANO ■ Le attività riservate, le tariffe e le limitazioni alla pubblicità non possono essere giustificate come eccezioni al diritto comunitario di cui la concorrenza è uno dei capisaldi. A ricordarlo è l'Autorità garante della concorrenza e del mercato, in una segnalazione al Governo e al Parlamento in relazione sullo schema del decreto legislativo "la Loggia", che interviene sul crinale delicato della competenza concorrente Stato-Regioni in materia di professioni. Il decreto è all'esame della Conferenza Stato-Regioni.

In materia di professioni — osserva l'Antitrust — lo schema di decreto individua, tra i principi fondamentali, la tutela della concorrenza e del mercato. Tuttavia, l'interpretazione che se ne dà nel testo rischia di stravolgerne il significato. Si sostiene infatti che l'esercizio della professione si svolge nel rispetto della disciplina statale della concorrenza. Tuttavia questa affermazione viene neutralizzata dalle deroghe consentite dal diritto comunitario a tutela di interessi costituzionalmente garantiti, della riserva di attività professionale, delle tariffe e della pubblicità. L'interpretazione non tiene sufficientemente conto della gerarchia delle fonti. È il diritto comunitario a prevalere sulle norme nazionali che, se in conflitto, vanno disapplicate a prescindere dal rango (anche costituzionale).

L'Antitrust ribadisce che la concorrenza implica libertà di accesso al mercato e all'esercizio dell'attività anche come capacità di determinare il proprio comportamento e gli strumenti da mettere in campo. Esplicito il riferimento alla «Relazione sulla concorrenza nei servizi professionali» del 9 febbraio 2004, presentata dall'allora commissario Ue alla Concorrenza, Mario Monti.

Nell'analisi di dettaglio delle restrizioni in tutti gli Stati membri dell'Unione — ha ricordato l'Antitrust — il diritto comunitario riconosce legittime solo le deroghe strettamente funzionali a un obiettivo, ben individuato, di interesse generale, sulla scorta di un test di proporzionalità. Dunque, non è possibile — conclude l'Authority — estendere il principio generale della tariffa automaticamente a tutte le attività professionali. È il diritto comunitario, ai fini antitrust, — si ricorda — equiparare l'attività professionale a quella d'impresa.

Ma le osservazioni del presidente Antonio Catalrà si concentrano anche sulle associazioni. Agli iscritti di quelle che hanno ottenuto il riconoscimento a livello regionale, come prevede l'articolo 2, comma 4 dello schema di decreto, dovrebbe, infatti, essere consentito far valere la loro appartenenza anche al di fuori del ristretto ambito regionale. Proprio per scongiurare ingiustificate barriere territoriali, l'Authority chiede che il decreto individui anche i principi

cardine per il riconoscimento delle associazioni da parte delle Regioni.

L'Antitrust ribadisce la contrarietà a introdurre nuove esclusive e l'opportunità di rivisitare quelle esistenti, per verificarne ancora la necessità e l'interesse pubblico.

Infine, la deontologia, disciplinata all'articolo 5, comma 1 dello schema di decreto. L'Authority

IL PARERE

In materia di professioni, lo schema di decreto individua tra i principi fondamentali la tutela della concorrenza e del mercato, fornendone tuttavia una interpretazione che ne stravolge il significato. In particolare, l'articolo 3, comma 1 prescrive che l'esercizio della professione si svolge nel rispetto della disciplina statale della concorrenza, ivi compresa quella delle deroghe consentite dal diritto comunitario a tutela di interessi pubblici costituzionalmente garantiti o per ragioni imperative di interesse generale, della riserva di attività professionale, delle tariffe e dei corrispettivi professionali, nonché della pubblicità professionale». In via preliminare si osserva che, secondo il principio del primato del diritto comunitario, le norme nazionali con questo configgenti sono inapplicabili a prescindere dal rango (anche costituzionale) che rivestono: l'automatica disapplicazione della norma interna incompatibile incontra il solo limite dei principi fondamentali dell'ordinamento costituzionale e dei diritti inalienabili della persona umana. Ai principi fondamentali della Costituzione non possono ricondursi le riserve di attività professionale, le tariffe professionali e le limitazioni alla pubblicità professionale. Per contro, l'interesse pubblico di tutela della concorrenza è espressamente contemplato nella Costituzione italiana e vincola l'operato degli Stati membri dell'Unione europea, i quali, in particolare a far data dall'entrata in vigore del Trattato di Maastricht, sono tenuti a orientare le proprie politiche economiche al rispetto della libera concorrenza.

Segnalazione Antitrust del 14 luglio 2005

richiama a non far ricadere, in quest'ambito, aspetti regolatori dell'esercizio della professione, ovvero norme restrittive dei comportamenti che nulla hanno a che vedere con l'etica necessaria a tutelare la fiducia dei clienti. A questo compito sono chiamati gli Ordini, i cui sforzi dovrebbero concentrarsi prioritariamente sulla formazione continua degli iscritti.

## Tariffe, paga anche il sistema-giustizia

Il modello dei corrispettivi incide su numero degli studi e caratteristiche delle prestazioni

DI GIOVANNI TRIA

La Commissione europea ha messo in mora l'Italia per la regolamentazione degli onorari degli avvocati per le attività giudiziali ed extragiudiziali. La disciplina, che fissa minimi e massimi obbligatori, viene considerata contraria alla libertà di prestazione dei servizi in Europa e quindi limitante la concorrenza nell'ambito dell'Unione (si veda «Il Sole-24 Ore» del 12 luglio). Ponendo sotto accusa l'assenza di libertà nella determinazione delle remunerazioni degli avvocati, la Commissione europea affronta un aspetto parziale ma certamente cruciale nella determinazione del grado di concorrenza nell'esercizio dei servizi legali.

Le motivazioni che giustificano l'esistenza di una regolamentazione dei servizi legali vanno dall'asimmetria informativa tra clienti e avvocati, sia sulla qualità del servizio prestato sia sul bisogno stesso del servizio, alle possibili externalità su soggetti terzi delle attività legali.

Una terza ragione è quella collegata al fatto che alcuni servizi professionali, e tra questi i servizi legali, producono beni pubblici. In particolare i servizi legali concorrono a una corretta amministrazione della giustizia e quindi i benefici o i costi di una regolamentazione dovrebbero essere valutati non solo in base agli effetti diretti sul settore — cioè su coloro che esercitano l'attività professionale e sui loro clienti — ma anche in base all'effetto indiretto sul funzionamento

## Più tempo per l'istruttoria sui periti

L'Autorità Antitrust ha prorogato di qualche settimana (al 7 dicembre 2005) il termine per concludere l'istruttoria sull'accordo sulle tariffe tra l'Ania e la maggioranza delle organizzazioni (Aicis, Snapi, Snapia, Snapis, Cnpi) dei periti assicurativi.

Secondo l'ipotesi formulata dall'Antitrust, l'accordo era «susceptibile di incidere» sulla concorrenza tra imprese di assicurazione e sulla concorrenza tra periti. L'Intesa riguarda sia le tariffe dei servizi resi dai periti assicurativi alle imprese sia

le modalità e i contenuti delle prestazioni. E la legge 166/92 a prevedere che per le perizie «la tariffa è determinata d'intesa dalle associazioni dei periti maggiormente rappresentative sul piano nazionale e dall'associazione rappresentativa delle imprese di assicurazione».

Dopo la notizia dell'istruttoria — aperta dall'Autorità un anno fa — l'Ania ha formalizzato la disdetta.

Il termine è stato prorogato su richiesta dell'Ania, «al fine — si legge nella delibera dell'Antitrust — di garantire un pieno esercizio del diritto di difesa».

dell'amministrazione complessiva della giustizia e quindi sui costi che un malfunzionamento di questa pone a carico di tutta la collettività.

A questo proposito è utile richiamare alcune evidenze empiriche tratte da studi che, anche se non conclusive, possono essere utili a rispondere alle domande seguenti. Quali sono gli effetti economici di un maggiore o minore grado di regolamentazione sui risultati economici del settore delle professioni legali? In che modo le regolamentazioni che incidono sull'accesso all'attività professionale e sul grado di concorrenza del mercato incidono sul numero delle liti giudiziarie e sulla loro qualità, e quindi sulla loro quantità e sull'efficienza dell'attività giudiziaria?

Gli effetti di una regolamentazione ridondante. Alla prima domanda tenta di dare una risposta uno studio realizzato per la Commissione europea da alcuni studiosi dell'Institute for Advanced Studies di Vienna (Paterson, Fink, Ogus e altri, «L'impatto economico della re-

golamentazione nel settore delle professioni liberali in diversi stati membri», gennaio 2003) i quali pongono in relazione un indice del grado di regolamentazione elaborato dagli autori con una serie di indicatori economici. Il risultato delle stime suggerirebbe che un alto grado di regolamentazione, sia dell'accesso alla professione sia nella conduzione dell'attività, è associato a un elevato numero di

imprese, a un elevato reddito da onorari dei professionisti, a una bassa produttività.

Un contributo alla risposta alla seconda domanda viene da un'altra evidenza empirica relativa all'Italia (ad esempio Mirabelli, Paganetto, Tria, «Economia della giustizia. Domanda, offerta, organizzazione», Donzelli 2005) che mostra come il numero degli avvocati, in Italia superiore alla media europea, e nel Mezzogiorno superiore alla media

riduzione del loro numero. Una maggiore selezione del mercato potrebbe quindi contribuire ad abbassare anche il costo di mantenimento della macchina giudiziaria e un generale aumento della sua efficienza.

Il vincolo «diabolico» delle tariffe orarie o per atto. Un altro effetto importante dei vincoli posti al sistema di remunerazione delle attività giudiziali è il fatto che in Italia, ma in generale in Europa, gli onorari degli avvocati per le attività

Alla ricerca di risorse

L'iter per il mutuo e le caratteristiche della domanda

LA PROCEDURA

I primi passi. L'accensione di un mutuo immobiliare richiede il passaggio dal notaio, che deve ricevere dalla banca erogatrice l'atto di provenienza dell'immobile da ipotecare. Sulla base di questa documentazione viene effettuata una visura catastale (di solito degli ultimi 20 anni) e, a conclusione dell'indagine, viene stilata una relazione preliminare per la banca

La firma del contratto. Segue poi la stipula vera e propria del contratto di mutuo e, una volta firmato il rogito (che sancisce il passaggio di proprietà dal venditore al compratore), viene iscritta l'ipoteca (operazione che di solito richiede 15 giorni). I

IL MERCATO

Mutui 2005. Il primo trimestre del 2005 registra una crescita dell'11,11% sull'erogazione di mutui per la casa. E quanto emerge da un'elaborazione dell'Osservatorio di Banca per la casa su dati della Banca d'Italia resi noti ieri

Dove cresce l'erogazione. L'incremento più consistente si registra nel Sud (con una crescita del 23%), seguono le Isole (in aumento del 19,35%) e l'Italia centrale (+11,35%). A una certa distanza si piazza il Nord, dove l'aumento si attesta intorno all'8 per cento. In ogni caso, il 23,36 per cento delle erogazioni nazionali ha come destinazione la Lombardia.

contratti di mutuo spesso contengono una clausola che consente, quando necessario, un'estensione temporale dell'ipoteca. Questa clausola dà all'istituto la facoltà di rinegoziare eventualmente una durata diversa (più lunga) rispetto a quella originaria, senza dover passare nuovamente dal notaio

La parcella del notaio. Il costo del notaio dipende da diverse variabili. Si tratta di un onorario progressivo che considera: il valore dell'immobile, quello dell'ipoteca, la complessità della pratica. Agevolazioni sono previste quando è lo stesso notaio a seguire la pratica di acquisto e la sottoscrizione del mutuo

Nel complesso, il Nord assorbe il 57,8 per cento dei finanziamenti erogati

Importi. Tra gennaio e marzo l'importo complessivo erogato è stato di 11.529 milioni; le consistenze rilevate a fine marzo scorso ammontano a 157.799 milioni, il 20,14% in più rispetto a marzo 2004

Nuovi spazi. Il mercato è destinato a crescere: oltre un milione di famiglie sono impegnate nella ricerca della casa e il mutuo è tra i principali strumenti di finanziamento. Secondo gli ultimi dati, il ricorso ai mutui bancari sta diventando rilevante anche nel Mezzogiorno