



## **ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI**

Geo.val.Esperti – Associazione senza finalità di lucro  
Full member of The European Group of Valuers' Associations ( TEGoVA)  
Membro del Comitato Scientifico di Tecnoborsa/ Member of Technical Scientific Committee of Tecnoborsa

Via Barberini 68  
00187 – Roma, Italy

Cell. 3351833684

[geoval.geometri@libero.it](mailto:geoval.geometri@libero.it)

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)



**Auguri di Buone Feste**



**Numero**

**5**

**2007**

**BOLLETTINO**  
Trimestrale di aggiornamento e new nel mondo delle  
valutazioni immobiliari

In copertina: Vipiteno (Bz – Alto Adige) ~ Le case del centro”

## ➤ FINANZIARIA 2008

Nella **Finanziaria per il 2008** trovano spazio una serie di misure fiscali: dalle novità sull'Ici alle detrazioni per gli affittuari, passando attraverso i rimborsi in attesa da più di 10 anni, fino alle ristrutturazioni Ecco, nel dettaglio, cosa prevede la manovra di fine anno, comprendendo anche quelle misure che hanno riflesso sul portafogli dei contribuenti..

**Affitti.** Sconto Irpef sugli affitti in favore di inquilini a basso reddito. Sarà di 300 euro per chi non supera i 15.493,71 euro di reddito e di 150 euro se il reddito rimane sotto i 30.987,41 euro. Una ulteriore agevolazione è poi prevista per i giovani tra i 20 e i 30 anni che vanno a vivere senza mamma e papà: prevista detrazione di 991,60 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro. Le detrazioni non sono cumulabili e il contribuente può scegliere di fruire di quella più favorevole. Ampliato l'ambito applicativo della detrazione Irpef del 19% relativa ai canoni di locazione stipulati da studenti universitari fuori sede. La detrazione viene estesa ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione stipulati con enti di diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative.

**Caldaie.** Chi sostituisce una caldaia a condensazione e non a condensazione ha diritto a una detrazione dall'imposta lorda pari al 55% delle spese sostenute. La stessa agevolazione spetta a chi installa pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici "a bassa entalpia", che sono quelli che sfruttano il sottosuolo come serbatoio termico. Le agevolazioni spettano fino al 31 dicembre 2010, salvo che per la sostituzione di caldaie non a condensazione, prevista fino al 31 dicembre 2009.

**Ici.** Nuovo sconto Ici, a partire dal 2008, per l'abitazione principale. Lo sconto, che si somma a quello già in vigore, sarà pari all'1,33 per mille della base imponibile con un tetto pari a 200 euro e potrà essere applicato indipendentemente dal reddito del proprietari. Il beneficio non si applica a immobili di lusso (A1), ville (A8) e castelli (A9). Gli sconti Ici per l'abitazione principale sono estesi al coniuge separato non assegnatario della casa coniugale, a patto che non posseda un'abitazione di proprietà nello stesso Comune.

**Ici e impianti solari.** I Comuni potranno fissare, a partire dal 2009, un'aliquota Ici agevolata, inferiore al 4 per mille, in favore dei contribuenti che installano impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico. L'agevolazione potrà avere una durata massima di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per le altre tipologie di fonti rinnovabili.

**Mutui.** Sale da 3.615,20 a 4mila euro, l'importo massimo su cui applicare la detrazione del 19% per gli interessi passivi pagati sul mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. Inoltre, chi non

riesce a pagare la rata del mutuo può chiedere la sospensione dal pagamento per non più di due volte e fino a 18 mesi. Arriva anche una sorta di 'piano di salvataggio sui mutui, legato ai rischi dell'incremento dei tassi di interesse. Chiarite anche le norme sulla portabilità.

**Riqualificazione energetica.** Confermata la detrazione del 55% prevista per interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

**Ristrutturazioni.** Prorogato per 3 anni la detrazione d'imposta del 36% della spesa sostenuta (fino a un massimo di 48mila) per effettuare interventi di ristrutturazione immobiliare. Prorogata anche l'Iva agevolata al 10% su questi lavori.

## ➤ **C'E' IL GAMBERO SOTTO LE CASE DI LUSSO**



*di Corrado Fogliani, Presidente di Confedilizia*

Dalla riduzione dell'Ici prevista dalla nuova Finanziaria sarebbero dunque esclusi - secondo un emendamento del relatore di maggioranza e salvo incidenti di percorso - gli immobili "di lusso" (questo il "messaggio" passato sulla stampa), identificati *tout court* in quelli delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Una domanda, però, viene subito spontanea. Di questi tempi, infatti, esponenti del governo non fanno altro che predicare una cosa: che il Catasto è inadeguato, è anzi iniquo, va rifatto (e su base patrimoniale, tanto per stare al sicuro ed essere cioè certi di incassare di più, perfino il triplo). Ma se è iniquo, e non aggiornato, perchè rifarsi al Catasto? La ragione c'è, eccome.

Se si fosse voluta fare, per identificare le case "*di lusso*", una scelta oggettiva, lo strumento ci sarebbe infatti stato. E' il D.M. 2.8.1969 n. 1072, che stabilisce - papale papale - le "*caratteristiche delle abitazioni di lusso*". Le stabilisce in modo oggettivo, tanto per i contribuenti che per il Fisco. La tabella allegata al provvedimento è inequivoca, e valida in ogni tempo: fa riferimento alla superficie delle unità immobiliari, ai materiali usati, alle previsioni degli strumenti urbanistici e così via.

Il Catasto, invece, non ha un'impostazione di questo tipo, uguale per tutta Italia. Anzi, è esattamente il contrario. Il Catasto ha un carattere - come tutti sanno - "*comparativo*", si basa sul confronto con "unità tipo" diverse da zona a zona (e le zone censuarie sono centinaia e centinaia). I "quadri di classificazione" (che servono per attribuire - con l'operazione di classamento - la sua propria categoria e classe ad ogni unità immobiliare) si riferiscono dal canto loro alla qualità media degli immobili delle varie zone. Una casa che può essere classificata in un modo in una zona, può essere classificata diversamente in un'altra. Secondo il Comune di Roma - tanto per fare un esempio

- sono da considerarsi in A/1, ai fini Ici, perfino "miniappartamenti ricavati dal frazionamento di ville, qualora si trovino in posizioni di particolare pregio o prestigio" (una realtà all'evidenza presente - fatto salvo ogni giudizio sulla categoria ritenuta nella fattispecie equa - solo nella capitale).

Davanti a parametri fissi come quelli della normativa citata ed a criteri estremamente vari come quelli del Catasto, perchè - allora - prendere a base questo ultimo strumento? La verità è che, sotto l' "*immobile di lusso*", c'è il gambero.

Allargare il campo degli immobili di lusso modificando una normativa che dà buona prova di sé da decenni (tanto è che non si è mai sentito il bisogno di modificarla: ha criteri che si aggiornano da soli), sarebbe stato troppo scoperto. Meglio, allora, riferirsi al Catasto. E ritenere "*di lusso*", per cominciare, gli immobili

di categoria A/1 (che, peraltro, non sono definiti - a Catasto - "di lusso", sibbene "signorili"); "di lusso" pure quelli di categoria A/8 (le "ville", sempre per il Catasto: e ciascuno di noi sa bene quante ve ne siano non proprio "di lusso") e - per finire - gli immobili di categoria A/9 (che - anche qua - non sono i soli "castelli", come impropriamente dice la relazione che accompagna l'emendamento di maggioranza sulla loro esclusione dai nuovi benefici Ici, ma i "castelli" ed anche i "palazzi di eminenti pregi artistici e storici": tutti, finora, fiscalmente tutelati, per i costi di manutenzione che comportano ed a mero ristoro dei vincoli statali di destinazione ed uso che su di loro gravano, e ora - al contrario - penalizzati).

Ma non è tutto. Il ricorso al Catasto è ingegnoso anche per altri motivi: ai Comuni sono stati ultimamente attribuiti poteri in materia di classamento (l'operazione di cui s'è già detto) degli immobili ed anche (con un provvedimento attualmente all'esame della giustizia amministrativa, su ricorso della Confedilizia) in materia di attribuzione dell'estimo ai singoli immobili, senza che debbano neppure interpellare l'Agenzia del territorio: ci penseranno loro, dunque, a "mettere le cose a posto".

C'è da scommettere che cominceranno una grande campagna per azzerare la (fittizia) riduzione promessa portando una caterva di immobili in A/1 soprattutto, ma anche nelle altre due categorie escluse dalla stessa (fittizia) riduzione. Se poi si aggiunge che il Governo si è opposto (e si oppone) all'introduzione nel nostro ordinamento giuridico di un rimedio di merito a proposito degli estimi, cioè a proposito della base imponibile delle varie imposte immobiliari (il rimedio che c'è ora è solo di legittimità; e di questi tempi interessa invece proprio quello di merito, sulla congruità delle tariffe...), si vede subito in che Stato viviamo, e vogliono farci vivere. Altro che Stato di diritto. Viviamo in uno Stato predatore, e basta. C'è dentro tutto.

### ➤ **CASA. Mercato immobiliare, si prevede battuta d'arresto nel biennio 2007-2008**

**Dopo il boom delle compravendite degli anni passati**, si profila un periodo di stagnazione per il mercato immobiliare. Secondo le previsioni dell'ultima Indagine Tecnoborsa, nel biennio 2007-2008 solo il 9,1% degli intervistati pensa di acquistare vendere, prendere in locazione o dare in locazione. Per quanto riguarda i soli acquisti, solo nel 6% dei casi si prevede di comprare un'abitazione. La casa principale resta l'ambizione primaria, mentre inferiore è la richiesta di seconde dimore per le vacanze. Tra le maggiori preoccupazioni degli italiani il prezzo troppo alto in rapporto alle proprie disponibilità economiche.

**In base alle previsioni, il mercato degli immobili mostra battute d'arresto** soprattutto nelle città di Roma e Palermo, in particolare tra le famiglie con figli piccoli. Rispetto all'Indagine 2005, le transazioni sono scese di 7,2 punti. Nelle sei grandi città prese in esame risulta un calo importante di chi ha intenzione di acquistare (5,7 punti percentuali). Ciò nonostante per il 78,2% degli intervistati si tratta sempre di comperare un'abitazione principale. "Chi acquisterà nel prossimo futuro - si legge nella nota - lo farà per migliorare le proprie condizioni abitative. Al secondo posto, con un notevole divario, troviamo la motivazione come seconda casa per le vacanze (9,2%), seguita da coloro che intendono acquistare una seconda casa per parenti prossimi (7,6%); infine, vi è chi pensa di acquistare per investire il proprio capitale (5%)".

**Il prezzo è il problema centrale nell'acquisto della casa di abitazione:** il 44,5% si preoccupa che il costo del bene sia idoneo alle possibilità economiche della famiglia, mentre il 42,9% valuta soprattutto le dimensioni. Altre variabili prese in considerazione sono la vicinanza dei trasporti pubblici, l'ubicazione del bene, la tranquillità e silenzio della zona, facilità di parcheggio etc. Nel complesso, rispetto al 2005, il mercato evidenzia un un punto di equilibrio fra compratori e venditori.

Per ciò che riguarda le locazioni, nel prossimo biennio solo il 2,1% degli intervistati pensa di prendere in affitto un immobile: si tratta in prevalenza di giovani studenti. Dal lato dell'offerta, solo lo 0,3% degli italiani pensa di concedere in locazione un bene. Nel 2005 il gap tra domanda e offerta era pressochè nullo (0,4 punti), mentre nell'Indagine 2007 è salito a 1,8 punti. In ogni caso, sul fronte affitti è la città di Roma ha prospettarsi più attiva.

*"Mettendo a confronto - ha dichiarato il Presidente di Tecnoborsa Valter Giammaria - le transazioni effettuate nel biennio 2005-2006 con quelle previste per il biennio 2007-2008, il numero delle famiglie che intendono effettuare una qualsiasi transazione scenderà di 3,4 punti percentuali; infatti, quelli che hanno effettuato una transazione sono stati il 12,4% degli intervistati, mentre quelli che pensano di effettuarla sono solo il 9,1%".*

Alleghiamo al presente bollettino il commento della **"Crisi del Mercato Immobiliare"** di Donato Palombella.

### ➤ **Affitti: potenziale domanda di un milione di nuove case**

Un milione di nuove case in affitto: è la domanda che potrebbe svilupparsi nei prossimi anni a causa dei cambiamenti socio-demografici e degli stili di vita del Paese. La stima è contenuta nello studio **"Analisi del mercato della locazione abitativa in Italia: Evoluzione storica, situazione attuale e prospettive"**, presentato da Nomisma a metà novembre.

Gli affittuari in pectore sono gli anziani (nel 2050 saranno il 34,3% della popolazione, contro il 20% di oggi); i giovani che hanno fra i 18 e i 34 anni e vivono con i genitori (sono 7,6 milioni e il 46,4% lavora); gli studenti fuori sede, sempre carenti di alloggio; i lavoratori pendolari (in crescita); gli immigrati (in crescita). Fasce della popolazione per lo più non abbienti, le stesse che hanno continuato a pagare il canone anche negli ultimi vent'anni. Su di loro ha pesato nell'ultimo ventennio il forte incremento degli affitti: dal 1990 ad oggi l'incidenza della locazione di un'abitazione di 80 mq sul reddito familiare è passata dal 20,7% al 28, 5% (+38%).

### ➤ **Calcola il valore normale degli immobili residenziali**

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.



Le quotazioni dell'O.M.I. sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile si attengono al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Per calcolarlo vai all'indirizzo : <http://www.studiomenichetti.it/valnormale.php>

➤ **Istat:** Periodo di riferimento: **novembre 2007** - Aggiornato il 13 dicembre 2007

**Indice dei prezzi al consumo FOI**

Indice generale	<b>131,3</b>
Variazione percentuale rispetto al mese precedente	<b>+0,4</b>
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	<b>+2,3</b>
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	<b>+4,1</b>

➤ **SENTENZA : Amministratore di Condominio, cessazione e proroga**



*"In tema di condominio di edifici, l'istituto della prorogatio imperii - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, cod.civ., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima non ostando al riguardo il dettato di cui all'art. 66, secondo comma, cod.civ., in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condòmino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina".*

Lo ha stabilito la Cassazione (**sent. n. 1405/'07, inedita**), con una decisione di cristallina chiarezza e completezza, nell'esame delle varie fattispecie che possono darsi.

➤ **CASA. Tecnocasa: gli inquilini ricercano immobili di qualità**



**L'Ufficio Studi Tecnocasa ha svolto una ricerca** che evidenzia un aumento dei canoni di locazione degli immobili dello 0.9% per i bilocali e dello 0.7% per i trilocali; nelle grandi città la variazione dei canoni di locazione per i bilocali è stata dello 0.2%, stabili i trilocali. In particolare Palermo ha messo a segno una crescita dei canoni dei bilocali del 3.8% e dei trilocali del 2.2%. Valori negativi, invece, si sono riscontrati a Bologna (-3.3% e -2.9%), Roma (-0.1% e -0.1%), Genova (-1.5% e -2.6%), Milano (-0.8% e -1.1%) e Napoli (-0.6% e +0.9%).

**Il "canone di locazione" è chiamato in linguaggio corrente** "affitto da pagare" o "pigione", "mesata" eccetera. È una somma che si versa periodicamente al proprietario dell'immobile che, ha manifestato in questo primo semestre, la tendenza a ridurre il canone pur di non riaffittare ad un nuovo inquilino l'abitazione con conseguenti oneri gestionali e per non incorrere nel rischio di restare con un immobile sfitto che comporta comunque dei costi di mantenimento.

**Lo studio effettuato mette in luce anche un ulteriore aspetto** e cioè che i potenziali inquilini che hanno difficoltà di accesso al mercato delle compravendite a causa dei prezzi troppo alti e del contestuale rialzo dei tassi di interesse, ricercano una maggiore qualità dell'immobile. Segnali positivi continuano comunque ad arrivare dalle aree a ridosso di facoltà universitarie e di aziende primarie che comportano la presenza di studenti fuori sede o di trasfertisti, tra i principali protagonisti di questo mercato.

## ➤ **Nomina dell'amministratore: quando può intervenire il Tribunale**

L'art. 1129 c.c. contempla, per i condomini con oltre quattro condomini, l'obbligo dell'amministratore;



prevede, inoltre che, qualora non provveda l'assemblea, provveda il Tribunale alla nomina, su ricorso anche di un solo condomino. La norma, di per sé, dipinge una situazione piuttosto pacata nella quale, per indolenza od altro, il condominio non si pronunzi con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. (maggioranza dei presenti in assemblea che rappresentino almeno la metà dei millesimi) per cui deve

provvedere, stante il diritto di ogni singolo ad avere un amministratore, il Tribunale. In realtà la situazione è molto più complicata, per cui si giunge al punto di richiedere la nomina d'ufficio molte volte a seguito di scontri tra due o più fazioni (favorevoli o meno al rappresentante uscente) delle quali nessuna è uscita vincitrice o, in alcuni casi, sempre più frequenti, tra i condomini e lo stesso amministratore uscente, quando quest'ultimo possa avvalersi di un numero rilevante di quote (in quanto proprietario di più unità o in forza di deleghe di persone anziane o di grossi proprietari, normalmente dallo stesso privilegiati nella gestione) e i condomini non riescano a spuntare una maggioranza qualificata.

Vediamo di analizzare la norma e le situazioni più frequenti nelle quali può o meno venire applicata.

**Tipologia della norma e della procedura:** la norma che contempla la nomina giudiziaria dell'amministratore di condominio (art. 1129 c.c.) costituisce un'ipotesi speciale della più generale data dall'ultimo comma dell'art. 1105 c.c.; quest'ultimo, dettato in materia di comunione, prevede l'intervento del Tribunale nelle ipotesi in cui l'inerzia dell'assemblea o dell'amministratore comporti il mancato funzionamento della gestione. La procedura può venire intrapresa anche da un solo condomino, senza obbligo di difesa tecnica (anche senza avvocato) mediante il deposito di un ricorso contenente la descrizione dei fatti e, soprattutto, allegata la copia del verbale negativo della delibera di nomina dell'amministratore.

Il costo è quello del contributo unificato (€ 62 in tassa fissa) oltre una somma complementare in marche di € 2.86. A seguito della proposizione del ricorso, il Tribunale si riunisce in camera di consiglio e decide se e chi nominare, comunicandone l'esito attraverso la cancelleria direttamente alla residenza del ricorrente. In questa ipotesi il Tribunale agisce in via amministrativa, attraverso una procedura di volontaria giurisdizione.

## **La polizza globale fabbricati**

La polizza globale è essenzialmente una assicurazione a copertura della responsabilità civile, per cui garantisce l'assicurato dalle richieste risarcitorie che potrebbero avanzare terzi danneggiati; ciò significa che non "copre" i danni accaduti alle cose dell'assicurato, ma tutela economicamente quest'ultimo da eventuali pretese di terzi. L'elemento caratteristico della globale è che la polizza, pur essendo stipulata a livello condominiale, garantisce su tutte le parti dell'edificio, comprese quelle private, per cui l'amministratore agisce in duplice veste di rappresentante dei condomini collettivamente (per quanto riguarda i danni che potrebbero cagionare le parti comuni a terzi e condomini) ma anche di rappresentante dei condomini singolarmente (per i danni provocati da loro proprietà esclusive, quali rotture di poggiali, tubi privati ecc.). E' proprio tale fatto che dà luogo a equivoci e motivi di confusione quando sia necessario procedere in via giudiziaria, in quanto il condominio, pur risultando l'ente assicurato, può non essere

responsabile del fatto dannoso e quindi non legittimato passivamente se le parti di edificio che hanno cagionato l'evento non sono condominiali ma private. Fatti "coperti": la polizza interviene esclusivamente per "rotture accidentali". Detto termine viene interpretato dalle assicurazioni in senso restrittivo al fine di limitare i risarcimenti; in realtà, il termine "fatto accidentale" non significa fatto "non colposo" atteso che, in tale ipotesi, non sussisterebbe neppure responsabilità del danneggiante, trattandosi di caso fortuito per cui, con il termine "rottura accidentale" si deve intendere ogni fatto, non doloso o fortuito, riconducibile a responsabilità di uno o più condomini.

**Danni da infiltrazioni:** Le polizze globali, normalmente, coprono solamente i danni provocati da acqua condotta (tubature), mentre non coprono (normalmente per contratto) le infiltrazioni da avarie da parti comuni (tetto facciate ecc.); il motivo di tale esclusione è evidente; le assicurazioni vogliono evitare che i condomini omettano i lavori di rilevante entità in quanto, comunque, coperti da assicurazione. E' bene ricordare che le polizze, coprendo solo le rotture accidentali, solitamente tendono a opporre resistenze quando la rottura del tubo sia avvenuta per vetustà.

**La "ricerca guasti":** La ricerca guasti è una clausola accessoria alla polizza per la responsabilità civile; interviene a copertura delle spese necessarie alla ricerca della causa di infiltrazioni e conseguente ripristino dei luoghi manomessi. Come anticipato, si tratta di una garanzia accessoria alla responsabilità civile, per cui non interviene in assenza di danno risarcibile; paradossalmente, pertanto, in caso di rottura di un tubo, il condominio o il singolo devono sperare di avere provocato danni a qualcuno per poter ricevere un indennizzo sui lavori di ricerca e ripristino.

**Termini per la richiesta:** E' bene ricordare che, in caso di sinistro, è obbligatorio per legge procedere alla denuncia di sinistro all'assicurazione entro tre giorni dalla scoperta del fatto. Tale onere, che solitamente incombe sull'amministratore, può rappresentare obbligo del singolo il quale, qualora riceva una richiesta di risarcimento del danno, deve immediatamente darne notizia all'amministratore affinché proceda alla denuncia.

**Modalità di risarcimento:** solitamente, nelle ipotesi di intervento, vi è una franchigia, per cui l'assicurazione, periziati i danni, sottrae dall'indennizzo una somma in percentuale (o forfettizzata); inoltre, vigendo il criterio proporzionale, rileva la somma complessiva assicurata per cui, se lo stabile è complessivamente assicurato per una somma inferiore al suo reale valore, l'indennizzo subirà un decremento proporzionale. Le somme non coperte dalla polizza sono dovute al danneggiato direttamente dal danneggiante (condomino se il danno è provenuto da parte privata, condominio se da parte comune).

**Accesso ai documenti:** essendo ogni singolo condomino (nonostante rappresentato nella sottoscrizione della polizza dall'amministratore) titolare del contratto, lo stesso ha il diritto all'accesso ai documenti che lo vedono interessato (perizie quietanze ecc.) per cui, in caso di rifiuto da parte dell'ente assicuratore, potrà pretendere che gli sia data copia di quanto richiesto.

**Quietanza:** prima di procedere alla liquidazione dell'indennizzo o risarcimento, l'assicuratore, fa sottoscrivere al danneggiato o all'assicurato, una rinuncia ad ogni altra pretesa; nelle ipotesi di polizza fabbricati che, ripetiamo, copre il danneggiante dalle richieste di terzi, la quietanza è sottoscritta dall'amministratore che, con tale sottoscrizione, rinuncia a richiedere altre somme all'assicurazione. L'amministratore, rappresentando terze persone, dovrà prestare particolare attenzione prima di

sottoscrivere la quietanza, soprattutto quando agisca per conto di un singolo condomino responsabile del danno. Quest'ultimo, infatti, qualora ricevesse un'ulteriore richiesta risarcitoria da parte del danneggiato non completamente soddisfatto dall'assicurazione, potrebbe chiedere i danni all'amministratore che ha accettato una somma minore, rinunciando ad ogni pretesa.

### ➤ **Casa ecologica e certificazione dell'edificio**



Quando si ha intenzione di costruire una cosa o si sta pensando di acquistarne una, è bene tenere presente due fattori importanti che la costruzione, il progetto e l'utilizzo della casa deve rispettare:

1. Rispetto dell'ambiente.
2. Consumo energetico.

Per quanto riguarda l'ambiente, noi proprietari, molto probabilmente, ben presto saremo chiamati a certificare che le nostre case rispettano la norma ISO 14001 e la norma EMAS. Si tratta di due certificazioni al momento volontarie rivolte alla protezione dell'ambiente.

Al momento i progettisti e le imprese costruttrici sono i soggetti più interessati a richiedere le certificazioni ambientali per dare un valore aggiunto alla propria attività, anche per via delle agevolazioni finanziarie previste dal Regolamento n. 7601 del 19 marzo 2001 dell'Unione Europea.

Per quanto riguarda il secondo punto relativo alla certificazione energetica, ne abbiamo già parlato in precedenza su questo sito e, in sostanza, si tratta di certificare che la nostra casa in costruzione o in vendita rispetti i consumi energetici imposti dalla legge. La legge 10/91 con il DPR 412/93 già obbliga il progettista della casa a dimostrare che l'immobile in costruzione rispetti il consumo energetico, attraverso un calcolo descritto nella norma UNI 10344.

Tuttavia nel settore della certificazione energetica ci sono alcuni standard che stanno emergendo: uno è Casaclima della Provincia Autonoma di Bolzano che prevede, in base al consumo energetico, due classificazioni: Casaclima A e Casaclima B. Un altro è lo standard svizzero Minergie e un terzo è lo standard tedesco PassivHaus che prevede un consumo energetico per il riscaldamento invernale minore di 15kWh/(m<sup>2</sup> a), con i quali noi proprietari dovremo prima o poi fare i conti.

Ogni standard classifica gli edifici in base al consumo energetico, secondo diversi parametri più o meno restrittivi.

### ➤ **Detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico: chiarimenti Agenzia delle Entrate**

La circolare n. 36/E fornisce le modalità per usufruire della detrazione del 55 % dall'imposta sui redditi (IRPEF o IRES) in base alle spese sostenute nel 2007 dal contribuente per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

**1°** regola - Per gli interventi di riqualificazione energetica non occorre inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara.

2° regola

Necessita : a) l'asseverazione di un tecnico b) la trasmissione all'Enea di un attestato di certificazione energetica a fine lavori

3° regola - I pagamenti si devono effettuare con bonifico bancario o postale

4° regola - La fattura deve contenere anche il costo della manodopera

## **SOGGETTI BENEFICIARI**

L'agevolazione interessa

- § le persone fisiche a titolo privato
- § le imprese individuali
- § le società di persone e capitali
- § gli esercenti arti e professioni
- § gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale

II beneficio fiscale interessa:

- § i soggetti con immobili in proprietà o in possesso di un diritto reale sul bene (usufrutto)
- § l'inquilino o il comodatario
- § il conduttore di contratto di leasing immobiliare
- § i condomini nel caso di interventi effettuati sulle parti condominiali.

Sono ammessi alla detrazione anche i familiari conviventi con il possessore o detentore del solo immobile a titolo abitativo qualora sostengano le spese dei lavori.

Nel caso di variazione della titolarità dell'immobile durante i tre anni previsti per la detrazione, si applicano le regole per la detrazione del 36%:

- le quote di detrazione residue si trasferiscono al nuovo proprietario o titolare di diritto reale
- il beneficio rimane in capo al conduttore o al comodatario che ha sostenuto le spese qualora cessi il contratto di locazione o di comodato.

Per i soggetti non titolari di reddito d'impresa sono detraibili le spese pagate mediante bonifico bancario dal 1 gennaio al 31 dicembre 2007.

## **AGEVOLAZIONE PER LE IMPRESE**

Per le imprese e lavoratori autonomi la detrazione del 55% si aggiunge alla deducibilità dei costi nel quadro RE - RG - RF e va a decurtare le imposte dovute.

Rientrano le spese relative agli interventi ultimati nel 2007 senza tener conto del pagamento effettivo delle fatture.

L'obbligo del pagamento mediante bonifico è escluso per i soggetti esercenti attività d'impresa.

Ai fini del reddito d'impresa vale il momento di imputazione dei costi, che si verifica:

- per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni
- per i beni mobili, alla data di consegna o spedizione

Qualora gli interventi siano eseguiti con contratti di locazione finanziaria, la detrazione compete all'utilizzatore determinata sul costo sostenuto dalla società concedente.

## **EDIFICI INTERESSATI**

L'agevolazione interessa esclusivamente

- edifici o unità immobiliari esistenti compresi quelli a uso commerciale o strumentali all'esercizio dell'attività di impresa o professionale
- di qualsiasi categoria catastale, anche rurale.

Sono esclusi gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile.

Restano esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento.

Ai fini dell'agevolazione:

- l'edificio deve essere già dotato di impianto di riscaldamento
- nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, con conseguente aumento del numero, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità
- nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione la detrazione spetta solo nel caso di fedele ricostruzione.

## **INTERVENTI AGEVOLATI - ALLEGATI ALLA LEGGE N. 296/2006**

Gli interventi agevolati sono individuati nelle tabelle di riferimento per la valutazione tecnica, allegate alla Finanziaria 2007:

Per questa tipologia di interventi non viene specificato quali opere o quali impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche indicate. L'intervento è definito in funzione del risultato che lo stesso deve conseguire in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

L'indice di risparmio che deve essere conseguito per fruire della detrazione deve essere calcolato in riferimento al fabbisogno energetico dell'intero edificio e non a quello delle singole porzioni immobiliari che lo compongono. La circolare 36/E precisa che rientrano tra detti interventi, a titolo esemplificativo, la sostituzione o l'installazione di impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione, con pompe di calore, con scambiatori per teleriscaldamento, con caldaie e biomasse, gli impianti di cogenerazione, rigenerazione, gli impianti geotermici e gli interventi di coibentazione non aventi le caratteristiche degli interventi successivamente agevolabili. Il Decreto 19/07/2007 del Ministero dell'Economia e delle Finanze richiede un termine minimo di garanzia fissato in cinque anni per i pannelli ed i bollitori ed in due anni per accessori e componenti tecnici e prescrive che i pannelli siano conformi alle norme UNI 12975 e alle norme UNI per i pannelli realizzati in autocostruzione. Non risultano agevolabili pertanto né l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti né la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore ad alto rendimento ma diversi dalla caldaie a condensazione. Poiché il beneficio è teso ad agevolare gli interventi da cui consegua un risparmio energetico, non è sufficiente la semplice sostituzione degli infissi o il rifacimento delle pareti, qualora questi siano originariamente già conformi agli indici di trasmittanza termica indicati, ma è necessario che a seguito dei lavori tali indici si riducano ulteriormente.

Rientrano anche

- le prestazioni professionali comprese quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati e quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica

- fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti
- fornitura e messa in opera di materiali ordinari, necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti
- demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo
- fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso
- miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti, con integrazioni e sostituzioni
- fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti di riscaldamento;
- smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.

### **DETRAZIONE 55%**

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'imposta lorda IRPEF e IRES da ripartire in tre quote annuali di pari importo da usufruire nella dichiarazione relativa all'anno 2007 e nei due periodi d'imposta successivi. Nel caso in cui siano stati attuati più interventi agevolabili, cumulabili, il limite massimo della è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

### **CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI**

L'agevolazione del 55% si sovrappone in molti casi alla detrazione del 36% e, di conseguenza, i due benefici non sono tra loro cumulabili. Il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, soltanto di una agevolazione.

### **ADEMPIMENTI**

[ Non è prevista la comunicazione al centro operativo di Pescara e alla ASL

[ La fattura deve contenere anche il costo della manodopera

Necessita

[ acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti

[ trasmettere all'ENEA

§ copia dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio sul quale sono stati eseguiti i lavori o di qualificazione energetica nei comuni dove manca la procedura per la certificazione

§ la scheda informativa relativa agli interventi realizzati

La documentazione asseverazione e attestato di certificazione/qualificazione energetica deve essere rilasciata da tecnici abilitati - gli ingegneri, gli architetti, i geometri e i periti industriali, i dottori agronomi, i dottori forestali e i periti agrari. L'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica e la scheda informativa sono trasmesse all'Enea entro 60 giorni dalla fine dei lavori comunque non oltre il 29 febbraio 2008 per i soggetti con periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007.

La trasmissione può avvenire

- tramite raccomandata

- a partire dal 30 aprile 2007 attraverso il sito internet [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it). trasmettere entro sessanta giorni dalla fine dei lavori e, comunque, non oltre il 29 febbraio 2008, all'ENEA ovvero, per i soggetti con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare, non oltre 60 giorni dalla chiusura del periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007, la documentazione di cui ai successivi numeri 1 e 2, ottenendo ricevuta informatica, attraverso il seguente sito internet: [www.acs.enea.it](http://www.acs.enea.it) disponibile dal 30 aprile 2007; in alternativa la medesima documentazione può essere inviata, entro i medesimi termini e a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, ad ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, via Anguillarese 301, 00123, Santa Maria di Galeria (Roma), specificando come riferimento: Finanziaria 2007 - riqualificazione energetica.

## MODALITA' DI PAGAMENTO DEGLI INTERVENTI

Il pagamento delle spese da parte della persona fisica - non titolare P:IVA - è effettuato

- con bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Conservare ed esibire all'Amministrazione finanziaria la asseverazione, la ricevuta della documentazione inviata all'Enea, le fatture e le ricevute del bonifico bancario relativi alle spese .

## ALIQUOTA IVA

Per il 2007 le prestazioni di servizi per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, sono soggetti ad IVA 10%. L'applicazione dell'aliquota IVA ridotta richiede che sia indicato in fattura il costo della manodopera utilizzata per la esecuzione dei lavori. Le cessioni di beni sono soggette IVA 10% solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto; qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo l'aliquota 10% si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione. L'aliquota IVA 10% si applica, inoltre, ai sensi del n. 127-quaterdecies) tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633, alle prestazioni di servizi per gli interventi di recupero edilizio di cui alle lettere c) e d) ed e) della legge n. 457 del 1978 e ai sensi del n. 127-terdecies) alle cessioni di beni finiti forniti per la realizzazione degli stessi a prescindere dalla categoria catastale del fabbricato oggetto di recupero.

### ➤ **RISTRUTTURAZIONI - Doppio bonus con le parti comuni**

Il contribuente che esegue interventi edilizi per i quali scatta lo sconto Irpef del 36%, sulla casa e sulle parti comuni, ha diritto a un doppio bonus fiscale. Che spetta anche dopo le nuove regole previste, dal 1° ottobre 2006, dall'articolo 35, comma 35-quater, del DL 223/2006 (legge 248/2006). Le spese per lavori sulle parti comuni degli edifici, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, si considerano in modo autonomo. È questa la risposta dell'agenzia delle Entrate, contenuta nella risoluzione 206/E del 3 agosto 2007, che ammette il doppio beneficio in presenza di lavori di ristrutturazione su un appartamento e sulle sue parti comuni.

### ➤ **IMMOBILI - Nuda proprietà, la vendita non salva le agevolazioni**



Chi ha comprato un appartamento con le agevolazioni prima casa e poi, entro cinque anni dall'acquisto, ne aliena la nuda proprietà mantenendo l'usufrutto, decade dalle agevolazioni ottenute in sede di acquisto. Inoltre, la vendita prima dei cinque anni genera pure la tassazione delle eventuale plusvalenza, a meno che il cedente dimostri di avere adibito l'immobile a propria abitazione. E' quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 231/E dell'8 agosto 2007.

## ➤ **Sopraelevazione e accessione, quando scatta l'indennizzo**

La S.C., a Sezioni Unite (Cass. 16/11/2006-31/07/2007 n. 16794), si è nuovamente pronunciata sull'obbligo di indennizzo, da corrispondersi a favore degli altri condomini, da parte di colui che sopraeleva mediante nuova costruzione. L'art. 1127 c.c., infatti, conferisce al proprietario dell'ultimo piano ed al titolare del calpestio del lastrico, il diritto di sopraelevare, fatte salve le caratteristiche statiche ed estetiche dell'edificio e, comunque, fatto salvo l'onere di indennizzare gli altri condomini.

In particolar modo, riguardo all'onere di indennizzo, vi è conflitto interpretativo se questo sia dovuto solo in ipotesi di sopraelevazione mediante costruzione di nuovo piano, ovvero l'obbligo sia esteso anche alle ipotesi di mera trasformazione del sottotetto a vano abitabile.

Le Sezioni Unite si sono pronunciate nel senso che l'indennizzo non sia limitato alla creazione di un nuovo piano, ma vada esteso alla nuova costruzione in senso tecnico; non alle mere modifiche interne, ma in ogni ipotesi in cui la variazione intervenga sull'edificio, modificandone l'aspetto esteriore mediante innalzamento dei muri, con aumento della sagoma (si veda, di recente, Cass. 22/06/2004 n. 11582).

L'importanza della pronuncia di cui sopra, peraltro, non rileva tanto per l'ipotesi in sé, quanto per il fatto che la Corte ha saputo interpretare le norme del condominio coordinandole con quelle, generali, sui diritti reali.

**Secondo la Corte**, infatti, non viene indennizzata l'occupazione della colonna d'aria (figura dottrinale minore non seguita dall'attuale giurisprudenza in quanto legata al concetto di proprietà presente nel Codice Civile del 1865) bensì la perdita, da parte degli altri condomini, di una quota di proprietà del terreno comune; il condomino che sopraeleva, infatti, è contitolare del terreno, ma non è titolare di un autonomo diritto di superficie, per cui il suo diritto, conferito dalla legge, a sopraelevare, comporta una sua maggiore quota millesimale, che si ripercuote sugli altri condomini "espropriandoli" di una eguale quota di terreno comune, espropriazione che va indennizzata.

L'esatta individuazione giuridica del condominio ha sempre formato oggetto di contrasti dottrinali e giurisprudenziali proprio in quanto l'art. 1117 c.c., sottoponendo la comunione del terreno a quella dell'edificio, sovverte il principio di accessione, presente nella disciplina sulla proprietà, secondo il quale la proprietà del terreno incorpora ciò che vi è costruito sopra; l'edificio è comune in quanto il terreno è comune e non viceversa.

Nel momento in cui un soggetto acquista un'unità immobiliare in uno stabile acquista non solo l'unità, ma anche tutte le parti ad essa asservite secondo la destinazione data dal costruttore, nonché una quota del terreno che, per accessione, implica la comunione generalizzata di tutte le strutture del palazzo che sorgono su di esso; il regolamento e bilanciamento dei diritti scaturenti dall'accessorietà e di quelli scaturenti dalla comunione costituisce gran parte della mole di controversie condominiali sulle innovazioni vietate, sui limiti dell'uso delle parti comuni, sulle servitù sulle parti comuni ecc. Le Sezioni Unite hanno individuato e risolto il caso in esame, sulla base di una sorta di "feed back" giuridico: la nuova costruzione fa aumentare i millesimi di proprietà del condomino che sopraeleva e l'aumento dei millesimi a suo favore postula una "erosione" delle quote degli altri sul terreno comune; la conseguenza è l'onere di indennizzo, come in ogni altra ipotesi di legittima ablazione di diritto reale.

## ➤ **Come si dichiara il terreno concesso in affitto?**

Se il terreno viene concesso in affitto per uso agricolo, il reddito da dichiarare sarà sempre il reddito dominicale, a nulla rilevando il canone di locazione percepito.

L'unica ipotesi in cui deve essere dichiarato il canone effettivamente percepito si verifica quando il canone effettivo risulta inferiore all'80 per cento della rendita catastale.

Qualora, invece, i terreni vengano concessi in locazione per altri usi, come ad esempio per esposizioni commerciali o per lo svolgimento di altre attività, il canone riscosso costituirà, in capo al percipiente, un reddito diverso.

## ➤ **L'ipoteca si cancella da sola**



Il decreto Bersani Bis ha introdotto una novità in materia immobiliare, prevedendo la cancellazione d'ufficio delle iscrizioni ipotecarie in ipotesi di mutuo contratto con istituto di credito. In precedenza, anche qualora il mutuatario debitore avesse saldato, per intero, la sua obbligazione con la banca erogatrice, avrebbe dovuto rivolgersi al notaio, con conseguente esborso, al fine di liberare il suo immobile dal peso dell'ipoteca. L'ipoteca è, infatti, un onere che pesa sull'immobile di proprietà, limitandone la commerciabilità e, soprattutto, può costituire un indice di limitata solvibilità del proprietario che intenda, ad esempio, contrarre nuove obbligazioni. Con il nuovo provvedimento (che per essere operativo avrà bisogno di un regolamento di attuazione dell' Agenzia del Territorio), sarà possibile, per il debitore, estinguere l'ipoteca, a pagamento avvenuto, senza nessun onere ulteriore.

Il procedimento si attua nel modo che segue:

Una volta pagato il debito per intero, la banca rilascia al debitore quietanza di avvenuto pagamento;

Entro trenta giorni la banca comunica, al Conservatore dei registri immobiliari, l'attestazione di avvenuto pagamento;

Passati trenta giorni, dalla comunicazione, il Conservatore procede d'ufficio alla cancellazione se non sussistono giustificati motivi ostativi, da parte della banca, per voler mantenere l'ipoteca.

Il procedimento sopra illustrato ha portato non pochi dubbi circa la sua coerenza al sistema; fino ad oggi, infatti, il Conservatore era tenuto alla trascrizione dei soli atti che avessero riportato la sottoscrizione autenticata dal notaio, mentre a seguito della novità legislativa, questi si dovrà assumere la responsabilità di cancellare iscrizioni sulla base di semplici notizie provenienti da privati.

Il procedimento semplificato è esperibile solo in ipotesi di mutuo contratto con istituto di credito, finanziaria o ente di previdenza obbligatoria. Negli altri casi sarà necessario passare attraverso il notaio.

## ➤ **Cosa è il mutuo**

**Il mutuo è un contratto** specifico, in quanto definito da una **norma del Codice Civile** che dispone: *"il mutuo è il contratto col quale una parte (mutuante) consegna all'altra (mutuatario) una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità"* **art 1813 c.c.**. Un mutuo è il termine giuridico usato per indicare qualsiasi forma di

“prestito”, sia esso di piccola entità stipulato con un amico sia nel caso in cui si vada in banca a chiedere del denaro per acquistare un immobile.

Tale descrizione, quindi, include qualsiasi tipo di debito, ma solitamente **l'oggetto del contratto è il denaro**. E', dunque, intuibile come il mutuo sia il **principale contratto di prestito utilizzato ai nostri giorni**, poiché permette di trasferire soldi da un soggetto ad un altro, al fine di consentire alla persona che chiede il prestito (mutuatario) di godere dei benefici del poter acquistare ciò di cui ha bisogno.

Nonostante il mutuatario diventi proprietario del denaro che gli è stato dato in prestito, **il mutuo è a titolo oneroso**. Infatti, dopo essere entrato in possesso di una certa somma di denaro per un certo periodo di tempo, il richiedente dovrà far fronte al **pagamento delle rate** di restituzione, alle quali verrà associato un costo: **gli interessi**, che saranno proporzionati alla consistenza del mutuo ed alla sua durata.

In genere un contratto di mutuo viene “confezionato” da **banche, istituti di credito o società finanziarie**, ed è definito da diverse **clausole**, spesso di non semplice comprensione, ma importanti per definire al meglio le relazioni tra le parti, come: la durata del contratto, le modalità di erogazione e di restituzione del denaro, il tasso d'interesse applicato, gli obblighi dei soggetti, le garanzie, ecc. Chiaramente, tutti questi elementi possono essere a loro volta definiti e differenziati con piccole sfumature.

Durante la stipulazione del contratto tra le due parti è presente un terzo soggetto di fondamentale importanza: il **notaio**. Il compito del notaio è quello di garantire un **equilibrio contrattuale**, rendendo più chiari i **diritti ed i doveri** dei soggetti coinvolti, indicando le **soluzioni migliori per i contraenti** ed eliminando eventuali clausole troppo complicate o sproporzionatamente a favore di una delle due parti. Solitamente, il notaio viene scelto dalla persona che contrae il debito perché l'importo della parcella che il professionista esibirà sarà a suo carico, da qui la libertà di scelta valutando le **differenze di costo del servizio notarile**.

## La storia del mutuo

Il mutuo contemporaneo, caratterizzato da diverse possibilità di attuazione, è frutto di regole moderne e di insegnamenti millenari. Infatti, viene preso in esame e definito sin dai tempi del **diritto romano classico**, di seguito riportiamo uno dei documenti che per primi nella storia hanno descritto il concetto di mutuo: *“L'obbligazione si contrae mediante cosa come nel caso del mutuo. La dazione a mutuo concerne propriamente quelle cose che valgono per peso, numero o misura, quali il denaro contante, il vino, l'olio, il frumento, il rame, l'argento e l'oro. Diamo queste cose, a numero, peso o misura, affinché diventino di chi le riceve, e ci vengano successivamente restituite, non le stesse, ma altre della stessa natura. Per questo è chiamato mutuo, perché quel che ti è dato in questo modo da me, diventa da mio tuo”* dalle **Ist. di Gaio III, 90**.

Nel corso della storia **giuristi** romani, bizantini, germani, si sono preoccupati di fornire una spiegazione sempre più specifica del mutuo. Sia in epoca medievale che moderna gli **economisti** si sforzarono di portare il mutuo ad un giusto equilibrio di costo, cercando di stabilire principi che regolassero il **calcolo degli interessi**.

Attualmente l'argomento è stato il più possibile allineato, soprattutto in funzione della **disciplina dell'Unione europea**, tra i diversi Paesi stranieri.

Tutti questi passaggi storici rendono l'idea della **complessità dell'operazione**: il contratto di mutuo, concepito e sviluppato dal lavoro di diversi intellettuali, è il risultato di anni di lavoro per creare, sviluppare e migliorare le diverse clausole progressivamente incluse nel tempo per ottimizzare le condizioni contrattuali dei soggetti implicati.

## Chi eroga i mutui?

Le erogazioni di mutui sono praticate dalle banche, dagli istituti di credito e dalle società finanziarie.

## Le banche tradizionali

Per affidare i risparmi ad una banca è bene capire che cos'è.

La banca è il luogo nel quale l'abbondanza di fondi di un soggetto si incontra con la mancanza di un altro soggetto, in questo senso **la banca è un mediatore**: infatti, gestisce il denaro delle persone che lo depositano dandolo a coloro che decidono di aprire un credito.

La banca ha, dunque, un ruolo importante dato che dovrà **garantire la sicurezza del capitale** di chi deposita, prendendosi carico dei rischi d'insolvenza, **e la disponibilità di denaro** per chi ne ha bisogno.

Le attività principali di una banca sono quelle di **far girare il denaro**, altrimenti non redditizio, e di **rendere veloci ed efficienti le operazioni di pagamento tra le parti**, in continuo svolgimento nell'economia odierna.

Più precisamente, la banca ha due fini fondamentali:

ricevere e concedere fondi: apertura conti corrente, prestiti, mutui, ecc.

offrire mezzi di pagamento al sistema economico: bonifici, POS, ecc.

Oltre a perseguire i suoi obiettivi principali, la banca mette a disposizione altri **servizi per la clientela**, come: il cambio valuta, sostegno per le operazioni finanziarie (compra/vendita azioni, obbligazioni, fondi, ecc.), i titoli di credito (assegni, carte di credito, bancomat, ecc.), le cassette di sicurezza, ecc.

Per far fronte alle spese di tutti i servizi erogati, la banca chiede degli **interessi sul capitale preso a credito** dai propri clienti e delle **commissioni specifiche per i servizi** stessi.

Le spese a cui deve far fronte una banca dipendono dalla gestione del personale, dalla sede, dalle filiali, dagli impianti, dagli interessi che deve dare ai propri clienti sul capitale depositato.

Generalmente, **le banche** hanno diverse filiali sul territorio nazionale (a volte anche internazionale) ed hanno alle proprie spalle una struttura organica complessa, per questo motivo **vengono solitamente preferite agli istituti di credito ed alle società finanziarie per la richiesta di mutui**. E' ancora diffusa, infatti, l'idea che le banche offrano una maggiore sicurezza, che abbiano più rispetto dei risparmi, che assumano personale più competente, in realtà anche gli istituti di credito e le società finanziarie

dispongono di mezzi adeguati, spesso incomparabili con i piccoli mezzi di alcune banche nate in tutta Europa e nel mondo.

## Istituti di credito

Gli **istituti di credito** sono enti eletti ad **offrire servizi bancari multi-canale**, che consentano ai clienti di accedere, facilmente e velocemente, a tutte le attività della banca. In generale, parlare di **istituto di credito** è come usare un **sinonimo di banca**. L'istituto di credito è effettivamente una **banca specializzata**, poiché svolge come attività principali la **raccolta e la disposizione dei risparmi** ed opera come **intermediario nelle operazioni creditizie**. Ciò che li caratterizza è il fatto di essere aziende di credito costituite come s.p.a. (società per azioni). Un istituto di credito offre tutti i servizi di una normale banca, ma presta particolare attenzione alla **finanza personale**, intesa come **risparmio**. I rapporti con il cliente tendono a migliorare perché **l'interazione con l'istituto aumenta**, grazie ad una serie di **servizi via internet** studiati appositamente per ridurre i costi e velocizzare le transazioni richieste. A fronte di una politica commerciale che pone il **cliente al centro** dell'attenzione e che aumenta di flessibilità, gli istituti di credito si caratterizzano per la grande **differenziazione di mutui** pensati per offrire la formula migliore e più conveniente in base alle esigenze del cliente stesso.

## Le società finanziarie

Le **società finanziarie** sono enti che svolgono la loro attività nei **finanziamenti**, nei **servizi finanziari**, nella **locazione finanziaria**, ed in attività simili a quelle elencate (come l'intermediazione in prodotti finanziari, ecc.).

Un aspetto che le caratterizza è che le società finanziarie possono essere costituite scegliendo **qualsiasi forma societaria**, poiché la legislazione richiede soltanto l'applicazione di una forma giuridica idonea a svolgere attività commerciali e finanziarie. Ogni società finanziaria, inoltre, ha delle proprie linee guida che regolano la **misurazione dei limiti di rischio** e la **precisazione dei tassi di interesse**, nonché la definizione delle caratteristiche che la controparte deve possedere per risultare idonea. In riferimento ai rischi che si possono correre, le società finanziarie si rifanno ai **metodi ed alle tecniche di calcolo** delle principali banche, ma solitamente mantengono dei **limiti massimi di rischio** inferiori rispetto a quelli di riferimento delle banche.

Tutte le **società finanziarie** sono da dividere in due gruppi:

- quelle **di diritto comune**: svolgono solo quelle attività per le quali ricevono un'autorizzazione ed in genere sono qualificate in un unico settore d'attività.
- quelle **specializzate per legge**: operano solo in attività regolarmente assegnate da specifiche leggi. Sono aziende specializzate nella cessione di garanzie, nel noleggio finanziario (leasing), nei mutui, ecc.

Per garantire una tutela dei risparmi dei cittadini, le società finanziarie sono controllate allo stesso modo delle banche e delle aziende di credito, poiché risultano essere omogenee in termini di attività svolte.

## Le tipologie di mutuo

I contratti di mutuo possono essere differenti principalmente in funzione della **durata**, della **finalità** e dei **tassi d'interesse**.

## **Durata**

La legislazione contempla l'esistenza di **mutui di media o lunga durata**, quindi esistono mutui da 5, 10, 15, 20 anni, e se necessario, anche se utilizzati più raramente, da 25 o 30 anni.

## **Finalita'**

Il motivo per cui si chiede un mutuo è solitamente legato ad esigenze specifiche, tra le finalità principali che portano alla richiesta del credito si trovano:

l'acquisto di un immobile;

la costruzione di un immobile;

la ristrutturazione di un immobile;

la mancata liquidità.

Il mutuo più frequentemente richiesto è quello per l'**acquisto di un immobile**. In riferimento a questo, nel caso della prima casa il **contratto** presenta particolari facilitazioni e detrazioni previste dalla legge. E' facile intuire come il mutuo sia un servizio erogato dalle banche, dagli istituti di credito e dalle società finanziarie non solo nel caso di un acquisto immobiliare. Infatti, viene spesso richiesto per sostenere grosse spese, come: la **ristrutturazione**, la **costruzione** di un immobile o per i più diversi motivi (tra cui l'acquisto di un'auto, di uno yacht, dell'arredamento, ecc.). Un **mutuo immobiliare** arriva a coprire fino all' 80% del valore dell'immobile stesso, anche se alcune banche e istituti di credito arrivano ad erogare mutui pari al 100% del valore, naturalmente, richiedendo maggiori garanzie. Il **mutuo per mancata liquidità** per la banca è un servizio ad alto rischio, per cui viene erogato molto raramente e solitamente solo a clienti fidati.

## **Tassi d'interesse**

Prima di parlare di tasso è bene definire il concetto di **interesse**.

L'interesse è il prezzo da pagare per riuscire ad avere accessibilità diretta alla somma di denaro richiesta al mutuante (banca, istituto di credito o società finanziaria) per un certo periodo di tempo.

L'interesse è, in questo senso, il "**prezzo del denaro**".

Il **tasso d'interesse** è dichiarato in percentuale.

I mutui possono differenziarsi anche in base al tasso d'interesse adottato, ed i tassi più comunemente utilizzati sono:

- **tasso fisso;**
- **tasso variabile;**
- **tasso misto.**

Il **mutuo a tasso fisso** presenta lo stesso tasso d'interesse fino all'estinzione del mutuo. Il tasso viene fissato nel momento della stipula in base al tasso di riferimento del mercato "**Eurirs**" (cioè il **tasso interbancario** di riferimento per i mutui a tasso fisso, diffuso ogni giorno dalla Federazione Bancaria Europea. E' spesso detto anche **IRS: Interest Rate Swap**). Ancora prima del pagamento della prima rata è possibile conoscere l'ammontare del debito da restituire ad ogni singola rata del mutuo, comprensiva di capitale, spese ed interessi. E' particolarmente indicato per i lavoratori dipendenti e nel caso di una prevista inflazione, che porterebbe i tassi ad aumentare in riferimento alla conseguente crescita dell'Eurirs.

Il **mutuo a tasso variabile** si propone con un tasso di interesse che muta in relazione all'andamento di una o più misure di riferimento specificatamente puntualizzate nel contratto. A differenza del mutuo a tasso fisso, quello variabile viene calcolato sull' "**Euribor**" (cioè il **tasso interbancario** di riferimento per i mutui a tasso variabile diffuso ogni giorno dalla Federazione Bancaria Europea).

Ogni rata ha un suo valore specifico in base all'andamento del mercato in quel preciso momento.

Il tasso variabile ha in sé la componente rischio: se l'inflazione cala la rata diminuisce, in caso contrario aumenta. Il tasso iniziale è generalmente più contenuto, rispetto a quello fisso, ed una volta in atto segue l'andamento del mercato.

Nel **mutuo a tasso misto**, invece, il tasso d'interesse può essere modificato da fisso a variabile o viceversa indicando con precisione nel contratto le condizioni e le scadenze.

Un'altra ipotesi di proposta di mutuo a tasso misto presenta una parte del capitale da restituire a tasso fisso e l'altra a tasso variabile.

E' solitamente utilizzato da quei mutuatari eternamente indecisi, che non sanno scegliere in modo definitivo quale tasso d'interesse meglio soddisfa le loro esigenze.

Dopo aver descritto le principali tipologie di tasso d'interesse è utile dedicare alcune righe di spiegazione allo **spread**, che rappresenta la vera e propria remunerazione per la banca. Lo **spread** viene stabilito durante la stipulazione del contratto attraverso un **valore percentuale** che varia solitamente tra l'1% ed il 3%.

**Il tasso d'interesse effettivo è determinato dallo spread sommato al tasso di riferimento del mercato**, che nel caso di tasso fisso è rappresentato dall'Eurirs e dall'Euribor per quello variabile.

Le condizioni dei diversi tipi di mutuo possono variare da proposta a proposta, i mutuanti diventano sempre più elastici e la **personalizzazione del servizio** è sempre più fattibile. Infatti, i mutui sopra elencati sono quelli più comunemente utilizzati, ma ogni istituto bancario o di credito propone delle proprie soluzioni.

### **Come scegliere e ottenere un mutuo?**



La scelta del mutuo deve essere ben vagliata seguendo una **logica di confronto** tra i tipi di contratto ed il tasso d'interesse applicato. Il paragone dovrebbe portare il richiedente a **comprendere la differenza di costo** tra i servizi di mutuo proposti dai vari potenziali mutuanti ed a **trovare la soluzione più adatta** alle proprie esigenze. Il primo obiettivo da porsi è, dunque, quello di definire quale banca (o istituto di credito) offre la soluzione migliore al costo più accattivante. Per raggiungere tale scopo, cioè arrivare ad avere un'idea più chiara sulla strada da seguire, è utile considerare un'unica tipologia di mutuo come riferimento per osservare l'identica soluzione ma di istituti diversi. Scelta la **tipologia di mutuo** da utilizzare come riferimento, il

sistema di paragone da impiegare in questo senso è il **TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)**; si tratta di un indicatore in grado di calcolare l'effettivo costo annuale di un mutuo, poiché considera sia il tasso d'interesse realmente adottato sia le importanti spese di apertura del prestito. In questo modo è possibile **identificare la banca**, o l'istituto di credito, **più competitiva**. Una volta identificato il probabile mutuante, bisogna **individuare la soluzione** che più si avvicina a soddisfare le proprie esigenze. Ogni banca offre **servizi di assistenza** per la scelta del mutuo, **sia online** con interfacce di calcolo **sia offline** attraverso i propri consulenti finanziari.

## **I requisiti per ottenere il mutuo**

Dopo aver scelto istituto e soluzione più idonei alle proprie esigenze, occorre soddisfare alcuni requisiti fondamentali per poter ottenere il finanziamento desiderato, che si possono dividere in:

- requisiti legali;
- requisiti economici.

### **I requisiti legali necessari al fine di ottenere un mutuo sono:**

- essere cittadini italiani con residenza in Italia;
- essere cittadini di stati membri della comunità europea (CEE);
- essere cittadini di stati non membri della comunità europea ma residenti in Italia;
- essere maggiorenni (18 anni);
- ogni istituto valuta, a seconda del caso, una massima età.

I documenti solitamente richiesti per la verifica delle condizioni legali del futuro mutuatario sono: copia della carta d'identità e del codice fiscale, i certificati di residenza, di stato di famiglia, di nascita, di cittadinanza e di stato civile, l'atto di matrimonio per i coniugi o la sentenza di divorzio o separazione per gli ex-coniugati.

In aggiunta ai requisiti legali, l'istituto richiede la valutazione di alcune caratteristiche economiche, per assicurarsi che il richiedente sia affidabile e capace di sostenere il pagamento delle rate.

Per decidere se erogare il mutuo l'istituto prenderà in esame la seguente documentazione di tipo reddituale:

- i lavoratori dipendenti: dovranno esibire copia del modello 101 (CUD), delle ultime buste paga e dell'attestato di servizio;
- i liberi professionisti o aziende: dovranno presentare copia del modello Unico, dell'estratto della camera di commercio, dell'atto costitutivo e, solo se professionisti, dell'attestato d'iscrizione all'albo.

E' possibile che l'istituto richieda ulteriori documentazioni specifiche per casi economici o familiari particolari. Inoltre, in base al tipo di mutuo da erogare, risultano necessari altri documenti tecnici (ad esempio, per l'acquisto di un immobile bisogna presentare copia del compromesso, del certificato di abitabilità, della planimetria catastale, ecc.).

Dopo l'analisi di tutti i dati, la banca può pronunciare il parere di fattibilità sull'erogazione del mutuo. Nel caso di giudizio positivo, viene accettata la richiesta di finanziamento e l'istituto si preoccupa di fissare una data per la stipula dell'atto pubblico di prestito con il richiedente.

## I soggetti atipici

Negli ultimi anni le banche e gli istituti di credito hanno iniziato a proporre soluzioni ad hoc per i **soggetti atipici**, rappresentati da quella di popolazione con contratti di lavoro a tempo determinato, di collaborazione, o in generale con un futuro lavorativo precario, che oggi costituiscono una vera e propria fetta di mercato che non può più essere trascurata. Alla richiesta di mutuo da parte dei soggetti atipici gli istituti mutuanti offrono delle soluzioni specifiche in base alle esigenze ed ai requisiti del richiedente. Ma data l'esistenza di minori garanzie e maggiori rischi i costi sono più elevati (rispetto a quelli di un "mutuo normale"), poiché viene applicato un **tasso punitivo** che porta ad un aumento dello spread. Oltre ad un tasso maggiorato, le soluzioni proposte richiedono un maggior numero di requisiti da parte del mutuatario (ad esempio: avere un'età inferiore ai 35 anni, avere un lavoro da almeno 3 anni, ecc.), e ciò nonostante nella maggior parte dei casi viene comunque reclamata la garanzia da parte di un genitore o parente. Quindi non converrebbe più come scelta, ma sarebbe meglio valutare un mutuo tradizionale garantendolo con la fideiussione.

Tra i vantaggi delle soluzioni studiate per i soggetti atipici, vi è la possibilità di interrompere il pagamento delle rate fino a sei mesi nel caso in cui il debitore rimanesse senza lavoro. Tale condizione viene ben definita in fase contrattuale, in quanto la durata della sospensione deve essere specificata ed anche il numero delle possibilità di appello a tale clausola deve essere dichiarato (solitamente la sospensione è prevista solo una o due volte al massimo).

Non tutti gli istituti concedono ai soggetti atipici prodotti specifici, ma quasi tutti garantiscono una valutazione della capacità di solvenza del soggetto richiedente. Dopo aver vagliato tutti i requisiti molte banche (o istituti di credito) rifiuteranno la richiesta, ma il mercato aperto di oggi, caratterizzato da una forte competizione tra istituti mutuanti, offre diverse soluzioni alternative ed è possibile ottenere un consenso anche dopo aver riscosso solo rifiuti.

### Le spese da sostenere

Il principale elemento che spinge a scegliere una banca (o istituto di credito o società finanziaria) al posto di un'altra è **l'ammontare delle spese** da sostenere.

Oltre alle condizioni del mutuo ed al tasso d'interesse, bisogna sempre prestare particolare attenzione alle spese, poiché ci possono essere anche grandi differenze tra istituto ed istituto.

Per valutare la **proposta più conveniente** e calcolare il **costo complessivo del mutuo** è consigliabile utilizzare l'**indice sintetico di costo (ISC)**, che comprende tutte quelle spese indicate nella *normativa del 1992 per il TAEG*, cioè: gli interessi, le spese di apertura, le spese d'assicurazione e le altre spese previste dal contratto. Grazie all'ISC (come al TAEG) è possibile confrontare le offerte di mutuo tra di loro per poter decidere con maggior sicurezza la soluzione migliore. L'ISC è stato diffuso dalla disciplina sulla trasparenza entrata in vigore nell'ottobre 2003, che prevede che ogni contratto di mutuo includa tale valore per ogni finanziamento.

Grazie a tale indicatore **e' possibile confrontare i mutui** tra di loro e valutare quello più conveniente in termini di costo.

Tra le spese più comunemente sostenute dal mutuatario ritroviamo:

**spese istruttorie:** sono i costi di apertura della pratica di mutuo da parte dell'istituto, che deve richiedere, acquisire e verificare i dati del richiedente;

**spese notarili:** sono spese relative agli oneri dovuti al notaio ed alle imposte di Stato per la stipulazione del contratto;

**spese assicurative:** riconducibili al prezzo delle assicurazioni imposte dal creditore per avere garanzie sul rimborso del debito;

**spese di perizia:** sono quelle attinenti alla perizia tecnica necessaria al fine di verificare il valore dell'immobile;

**spese d'imposta sostitutiva:** è il prezzo relativo alla tassa sul mutuo che il mutuatario deve pagare in base alla tipologia di finanziamento richiesto. Infatti per l'acquisto di un immobile, più specificatamente della prima casa, l'importo da pagare corrisponde allo 0,25%; mentre per tutti gli altri casi ammonta al 2% (*legge n. 191 del 2004, di conversione del decreto legge n. 168*).

## **Gli indici**

Anche se già ampiamente descritti, riprendiamo e ridefiniamo gli indici utili:

### **Euribor: Euro Interbank Offered Rate.**

E' un indice che rileva giornalmente la situazione del mercato e rappresenta il tasso medio attraverso il quale avvengono le transazioni finanziarie tra banche europee. Data la sua affidabilità viene utilizzato dalla quasi totalità degli istituti bancari per definire l'oscillazione delle rate dei mutui a tasso variabile.

### **Eurirs (IRS): Euro Interest Rate Swap.**

E' un indice ricavato dalla media ponderata della quotazione attraverso cui le Banche europee svolgono operazioni di Swap, cioè stipulano accordi speciali con cui si impegnano ad assumersi carico dei rischi durante gli interventi speculativi. Il tasso a cui si definiscono questi accordi prende il nome di IRS. Gli istituti mutuanti utilizzano questo indice di riferimento nel caso in cui il cliente mutuatario voglia aprire un mutuo a tasso fisso, poiché garantisce una maggiore copertura se i tassi dovessero subire dei rialzi.

### **TAN: Tasso Annuo Nominale.**

E' il più semplice indice di riferimento, in quanto rappresenta l'interesse da corrispondere annualmente all'istituto mutuante. Ma gli interessi non si pagano una volta all'anno, bensì diluiti ad ogni rata. Per questo è più realistico il TAEG, che considera il pagamento rateale e non prevede, di conseguenza, nessun rimborso degli interessi maturati da parte del debitore durante l'anno.

### **TAEG: Tasso Annuo Effettivo Globale.**

E' l'indice che illustra nel modo più realistico possibile il costo globale di un mutuo. E' un indicatore, che non viene usato per il calcolo delle rate ma come strumento di comparazione tra i mutui, poiché offre una visione chiara e completa sul costo di ogni proposta di mutuo.

### **ISC: Indicatore Sintetico di Costo.**

Parlare di ISC è come parlare di TAEG, in quanto nel 2003 il Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio ha precisato che l'ISC è calcolato in conformità alla disciplina sul TAEG. Per questo motivo anche

l'indice ISC comprende tutte quelle spese (interessi, spese di apertura, spese assicurative, ecc.) indicate nell'ordinamento creato per il TAEG.

### **Tasso BCE (TUR): Tasso Ufficiale di Riferimento definito dalla Banca Centrale Europea (BCE).**

E' l'indice di riferimento bancario europeo. Viene determinato dalla Banca Centrale Europea e viene applicato dalla stessa BCE come tasso d'interesse nelle manovre di rifinanziamento alle banche d'Europa. Questo tasso definisce l'andamento del costo del denaro e di conseguenza in base al suo valore vengono stabiliti tutti gli altri tassi d'interesse.

### **TEGM: Tasso Effettivo Globale Medio.**

Il TEGM viene rilevato trimestralmente dal Ministero del Tesoro e viene divulgato sulla Gazzetta Ufficiale. E' l'indice di riferimento usato per stabilire se il tasso d'interesse applicato al mutuo è più alto rispetto al tasso soglia legalmente fissato dal Governo. Se così fosse si presenterebbe il reato d'usura.

## **Le tasse**

Le tasse da pagare variano in base alle caratteristiche del soggetto richiedente ed alle finalità d'impiego del capitale richiesto. Infatti, se il mutuatario è un soggetto privato, dovrà pagare delle imposte differenti rispetto al mutuatario azienda. Inoltre, se il mutuo è per l'acquisto di un immobile adibito a prima casa, le condizioni di pagamento saranno agevolate rispetto a quelle per l'acquisto di una seconda casa. A questo punto è facilmente deducibile che le spese di un mutuo possono variare anche in base alle detrazioni fiscali concesse al mutuatario.

Esistono dei costi che possono essere detratti dalle tasse.

La possibilità di risparmio è differente in base al tipo di mutuo scelto, la stipulazione di un contratto di finanziamento per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di un immobile può portare ad un effettivo risparmio fiscale: il contribuente avente un mutuo aperto per l'investimento sulla propria abitazione principale può vedersi l'Irpef (Imposta sui Redditi delle Persone Fisiche) ridotta. Il mutuo, quindi, può costare un po' meno grazie alla detrazione fiscale, che risulta essere - ancora oggi ottobre 2006 - pari al 19% sugli interessi e sugli altri oneri (fino al raggiungimento di un tetto massimo di 3.615,20 euro, in questo modo si può arrivare a risparmiare fino a 686,89 euro all'anno).

Gli oneri ai quali viene applicata la detrazione dell'imposta sul reddito sono:

gli interessi passivi;

gli oneri accessori (quali: provvigioni, spese, imposte, ecc.);

le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

## **I tassi**

Oltre ai tassi d'interesse, descritti nella sezione "**Tipologie di mutuo**" con l'approfondimento sui "*Tassi d'interesse*", esistono altri tipi di tasso meritevoli di un'adeguata spiegazione:

tasso d'usura;

tasso di mora e convenzionale;

tasso d'ingresso ed a regime;

tasso ufficiale di riferimento.

Il **tasso d'interesse** è detto usuraio se supera la soglia massima rilevata trimestralmente dal **Ministero del Tesoro** attraverso il **TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio)**, calcolato dagli interessi bancari e da quelli applicati dagli intermediari finanziari. Se il tasso stipulato tra mutuante e mutuatario supera tale soglia si può dichiarare il **reato d'usura**.

Il **tasso di mora** è il sovrapprezzo da pagare nel caso in cui non vengano rispettate le scadenze di versamento delle rate. L'interesse di mora viene calcolato tutti gli anni dal **Governo**, ma solitamente gli istituti mutuanti, in fase di stipulazione del contratto, fissano un **interesse convenzionale** (cioè un interesse di mora maggiorato rispetto a quello definito dallo Stato).

Il **tasso d'ingresso** viene utilizzato dalle banche o dagli istituti di credito per aumentare la loro competitività e per attirare più clientela. Questo tasso viene, infatti, applicato solo per un periodo iniziale. Dopo questo periodo limitato viene utilizzato il reale tasso d'interesse, fino all'estinzione del mutuo, detto **tasso a regime**: effettivamente calcolato sul tasso di riferimento del mercato (**Euribor** o **Eurirs**) sommato allo **spread**.

Il **tasso ufficiale di riferimento (TUR)** viene fissato dalla **Banca Centrale Europea** e viene applicato dalla stessa **BCE** come tasso d'interesse nei finanziamenti alle banche d'Europa. Questo tasso definisce l'andamento del costo del denaro e di conseguenza in base al valore del TUR vengono stabiliti tutti gli altri tassi d'interesse.

## **Il piano di rimborso**

Il piano di rimborso è la **modalità con cui** il mutuatario restituisce **la somma di denaro presa in prestito** al mutuante, **sia esso un istituto bancario, di credito o finanziario**.

**Esistono diversi modi per** combinare la componente capitale e la componente interesse della rata, **per questo ci sono diverse tipologie di ammortamento del mutuo**.

## **L'ammortamento**

Il piano di rimborso è detto anche ammortamento.

E' un piano di restituzione rateale del debito contratto, che viene definito dalla scadenza di ogni pagamento e dall'importo della rata (capitale + interessi), mentre di volta in volta vengono segnalati il debito estinto e quello residuo.

In fase di stesura del contratto di mutuo è possibile includere la possibilità di partire con un preammortamento, che consiste nel pagamento di rate che includono solamente la quota degli interessi per un determinato periodo iniziale. Solo in un secondo momento si passa al piano di rimborso rateale vero e proprio, questo permette al mutuatario una migliore pianificazione del budget.

L'ammortamento, però, non comprende le spese di attivazione del mutuo, né i costi di assicurazione, di gestione e di addebito della rata, che vengono pagati a parte.

La restituzione del prestito ed il pagamento degli interessi sono dipendenti dal tipo di tasso scelto, dalla durata e dalla frequenza delle rate. Il combinarsi di tutti questi elementi crea diverse tipologie di piano di rimborso, quindi un mutuo può differenziarsi da un altro anche per il tipo di ammortamento applicato.

## Le rate

La rata è definita dalle scadenze di pagamento del debito, da parte del mutuatario al mutuante, stabilite in fase contrattuale. Possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Come precedentemente anticipato, una rata è costituita da una parte di capitale avuto in prestito da restituire e da una parte di interessi dovuti all'istituto mutuante.

Esistono **diversi tipi di rata**, che può essere: **costante**, **decescente** o **crescente**.

Il **mutuo a rata costante** nel tempo, detta anche "**alla francese**", è quella più semplice e maggiormente utilizzata. Il pagamento del mutuo è suddiviso in rate tutte uguali fino all'estinzione del debito, ad eccezione di variazioni sul tasso d'interesse. In questo caso la rata viene ricalcolata in base al nuovo tasso in percentuale alla somma residua.

Il **mutuo a rata decrescente**, detto "**all'italiana**", ha un piano di rimborso a rate decrescenti nel tempo. In questo caso la rata è calcolata su una quota di capitale costante, poiché definito contrattualmente dalla divisione del capitale richiesto per il numero delle rate previsto, e da una quota di interessi decrescente, determinata di volta in volta sul debito residuo.

Il **mutuo a rata crescente**, invece, prevede un piano di rimborso a rate crescenti nel tempo. Questa tipologia di rata presume un aumento d'importo ad ogni rata o a seconda di scadenze fissate a contratto.

Oltre a queste forme rateali ne esistono altre, come: il mutuo **a rata variabile** (che offre la possibilità di richiedere, una sola volta, l'allungamento o la riduzione del periodo di estinzione del debito), **a rata libera** (in cui le rate sono formate sola dalla quota di interessi, di volta in volta calcolate sul debito residuo, mentre il capitale viene restituito in base alle capacità finanziarie nel tempo), ecc.

Chiaramente, nei mutui a tasso variabile il valore delle rate può variare non solo in base al tipo di ammortamento scelto ma anche dalla misurazione de tasso di riferimento del mercato (Euribor). I mutui a tasso fisso concedono la possibilità di scegliere ammortamenti a rata crescente o decrescente, in base alle esigenze.

## Le garanzie richieste

L'istituto mutuante trasferisce una somma di denaro al soggetto mutuatario, che ha l'obbligo di rendere la somma prestata con l'aggiunta degli interessi.

Per tutelarsi da eventuali inadempimenti del pagamento delle rate da parte del mutuatario, il mutuante richiede delle garanzie. Tra le più comuni troviamo:

- l'ipoteca;
- la fideiussione;
- le polizze assicurative;
- i tassi di mora.

In generale, i mutui si possono classificare in due macro modelli:

- **mutui chirografari;**
- **mutui garantiti.**

Il **mutuo chirografaro** è **privo di garanzia reale** e prevede solo un accordo scritto tra mutuante e mutuatario, in cui compare l'unica garanzia prevista: le firme personali. Normalmente ha una durata inferiore ai 5 anni e, per questo motivo, può essere erogato in tempi brevi.

La categoria dei **mutui garantiti**, invece, comprende tutti quei mutui che possono essere amministrati da garanzie, come: il mutuo ipotecario, il mutuo fideiussorio, il mutuo pignoratorio o il mutuo cambiario.

In particolare, il **mutuo ipotecario** è quello più frequentemente utilizzato nel caso dell'apertura di mutui per l'acquisto (o ristrutturazione) di un immobile. Solitamente ha una durata superiore ai 5 anni ed è stipulato davanti ad un **notaio**, che fa da garante e deposita il contratto di mutuo alla Conservatoria Immobiliare per l'iscrizione all' **ipoteca** (l'atto deve essere reso pubblico con l'iscrizione ai pubblici registri immobiliari, solo in questo modo il creditore acquisisce il diritto di rivalsa sul bene ipotecato dal debitore).

## **L'ipoteca**

Secondo il **diritto civile**, l'**ipoteca** è **"un diritto reale di garanzia"** su un bene di un'altra persona, che deve avere la funzione di assicurare in qualche modo la restituzione del credito rilasciato.

Grazie all'ipoteca, se il debitore non dovesse pagare le rate previste per l'estinzione del debito, l'istituto creditore ha il diritto di sottrarre il bene offerto come garanzia, venderlo all'asta e ricavare la somma necessaria ad estinguere il debito.

L'**iscrizione all'ipoteca**, mediante il deposito del contratto di mutuo alla Conservatoria Immobiliare, deve essere fatta dal **notaio** con una durata legale di 20 anni. Se dopo i 20 anni il mutuo non è estinto si può rinnovare il contratto; se, invece, il mutuo viene estinto prima si può richiedere la cancellazione dell'ipoteca.

E' comunque sconsigliato richiedere la cancellazione, a meno che non vi sia una reale necessità (ad esempio vendita dell'immobile), poiché la pratica è lunga e costosa. Conviene lasciar decadere l'ipoteca con una cessazione naturale che scatta automaticamente dopo i 20 anni previsti.

L'ipoteca immobiliare si spande anche ai "beni accessori" all'immobile stesso, come: box, cantina, soffitta, posto auto, ecc.

Chi apre un mutuo per l'acquisto di un immobile garantendolo con un'ipoteca, apre un **mutuo** detto **"ipotecario"**.

Solitamente, il contratto prevede la definizione della percentuale di ricavato che l'istituto mutuante potrà percepire dalla vendita all'asta del bene in caso di mancato pagamento da parte del mutuatario: tra il 150% ed il 300% della somma finanziata. In questo modo il creditore si tutela per recuperare anche gli interessi e le spese, oltre al capitale.

## **Fideiussione**

Oltre all'ipoteca l'istituto mutuante potrebbe richiedere altre garanzie, tra cui la più frequente è la **fideiussione**.

Nel caso della fideiussione il creditore richiede che sia una terza persona a fare da garante per il soggetto mutuatario. La stipula deve avvenire tra il creditore ed il fideiussore, solitamente un familiare del debitore che si assume le responsabilità nel caso di inadempimento, e deve essere scritta.

Se il debitore non dovesse pagare le rate previste sarebbe il fideiussore a dover estinguere il debito.

## **Assicurazioni per mutui**

Gli istituti mutuanti richiedono la stipulazione di polizze assicurative, tra cui:

- **polizza vita:** a tutela di un'eventuale morte prematura del debitore;
- **polizza incendio e scoppio:** con cui l'immobile viene garantito contro il rischio di un incendio o di uno scoppio. Casi non tanto frequenti, ma l'istituto richiede sempre tale assicurazione e maggiore è il prezzo dell'immobile più onerosa è la spesa. Nella maggioranza dei casi di mutuo ipotecario vi è l'obbligo di sottoscrizione;
- **polizza multi rischi:** pacchetto assicurativo che copre contro il rischio di infortunio e malattia. Solitamente non è richiesto obbligatoriamente;
- **Polizza a responsabilità civile:** tutela da possibili danni causati a terze persone per colpa della proprietà immobiliare (ad esempio: perdita della lavatrice che allaga la casa del vicino, tegola che cade addosso a qualcuno, ecc.).

Alcune polizze sono facoltative per il mutuatario mentre altre sono obbligatorie ed incluse da contratto, in quest'ultimo caso l'istituto propone una compagnia assicurativa convenzionata, ma il cliente può valutarne altre e se dovesse trovarne una più conveniente può proporla.

I costi assicurativi per un mutuo variano in base a più fattori, ma principalmente al valore monetario dell'immobile posseduto, alla somma richiesta in prestito ed alla durata del mutuo.

Le assicurazioni per i mutui proteggono da eventuali rischi il mutuatario (ed i suoi famigliari) e forniscono tranquillità di rimborso del capitale all'istituto mutuante.

## **Estinzione anticipata ed inadempimento**

E' sempre possibile estinguere anticipatamente il mutuo rispetto alla data prevista dal contratto, ma l'istituto mutuante in questo caso perderebbe il guadagno degli interessi futuri e per questo prevede una clausola contrattuale che permette l'applicazione di una penale calcolata in percentuale (che varia dall'1% al 4%) al debito residuo. Prima si decide di estinguere il mutuo, maggiore sarà l'importo della sanzione.

Anche nel caso in cui il mutuatario ritardi nel pagamento di una rata l'istituto prevede, da contratto, una penale, rappresentata dall'introduzione del tasso di mora. La quota di interessi della rata, infatti, subisce una maggiorazione (che oscilla tra l'1% ed il 4%) rispetto al tasso d'interesse applicato.

Inoltre, se il pagamento ritardato dovesse ripetersi più volte, l'istituto mutuante potrebbe richiedere lo scioglimento del contratto tramite estinzione anticipata.

## **Le garanzie offerte**

Se, per avere la garanzia di rimborso della somma erogata, il creditore impone delle spese per le assicurazioni, invece cosa può pretendere il debitore a sua copertura?

## Tutela del consumatore

Il richiedente di un credito potrà pretendere trasparenza in fase di stipula del contratto di mutuo, per cercare di evitare eventuali inganni, e verificare che i tassi siano stati fissati entro i limiti stabiliti, per evitare di pagare **tassi usurari**.

In generale, il termine "reato d'usura" definisce la cessione di una somma di denaro in prestito ad un tasso d'interesse sproporzionatamente elevato.

Grazie alla stabilità economica raggiunta negli ultimi anni in Europa, i **tassi d'interesse** hanno raggiunto livelli **più contenuti** tanto che i mutui oggi sono alla portata di tutti, non sono più onerosi come una ventina d'anni fa. Nonostante ciò, è sempre bene tener presente quale sia il **valore limite** del tasso d'interesse stabilito dalla legge, oltre il quale si parla di **tasso d'interesse usurario**.

Il **codice penale** definisce usuraio chiunque si faccia pagare (o promettere di dare) interessi o altri vantaggi usurari in cambio di un prestito di denaro (o di una prestazione di altra utilità). L'**articolo 644** prevede la reclusione da 1 a 6 anni ed una multa da 3.098 euro a 15.493 euro per gli usurari. **E' la legge a stabilire il limite** (determinato trimestralmente dalla **Banca d'Italia** e dall'**UIC – Ufficio Italiano dei Cambi** monitorato dal **Ministero del Tesoro** attraverso il **TEGM – Tasso Effettivo Globale Medio**) **oltre al quale il tasso d'interesse viene considerato usurario**.

Spesso vengono considerati usurari anche tassi (o altri compensi) inferiori a tale soglia, dopo aver appurato la loro incongruenza rispetto al prestito ricevuto, soprattutto se il richiedente si trovava in condizioni economicamente critiche al momento della richiesta e della promessa di restituzione. *[Legge 07/03/96 n. 108 articolo 644 c.p. (comma I, comma III)]*

In particolare, per i mutui il reato d'usura è dichiarato quando il **TAEG** (Tasso Annuo Effettivo Globale, oggi detto **ISC** – Indice Sintetico di Costo), al momento della stipulazione, è superiore alla soglia legale indicata.

Nel caso di reato d'usura il creditore sarà sancito con la mancata applicazione del tasso, fino al pareggio dei conti sul calcolo del tasso d'interesse legale.

## La Normativa

Da qualche anno è entrata in vigore una nuova **normativa** che ha come oggetto la **trasparenza e la pubblicità delle condizioni contrattuali**, che cerca di porre delle linee guida per la stesura **della documentazione sia informativa sia contrattuale** sull'erogazione dei mutui.

La normativa ha l'obiettivo di **garantire una maggiore chiarezza sui servizi**, e le loro specifiche condizioni, **offerti dalle banche e dagli istituti di credito**. E' importante **tutelare il risparmiatore** da eventuali "*specchietti per allodole*", la trasparenza nella comunicazione deve prendere piede soprattutto nel caso della vendita di un **servizio bancario, creditizio o finanziario**, in modo che la potenziale controparte possa comprendere al meglio l'offerta dei prodotti proposta e tutti i servizi connessi.

I rapporti tra le controparti devono essere gestiti in modo continuativo poiché basati su **principi di chiarezza e completezza delle informazioni** date e sull'**onestà delle relazioni commerciali**.

La norma definisce le condizioni del rapporto tra banca e risparmiatore, di seguito sintetizzate in punti fondamentali:

è necessario pubblicizzare non solo il servizio offerto, ma anche le condizioni delle diverse iniziative;

diffondere un'informativa pre-contrattuale ed una contrattuale: informare il cliente in modo chiaro sulle condizioni economiche, sui rischi, sulle clausole sia prima della conclusione per una corretta verifica di tutte le clausole, sia dopo la stipula;

abituarsi a comunicare con i risparmiatori in modo trasparente: a questo scopo, le banche e gli istituti di credito dovranno esporre nei loro locali aperti al pubblico un documento con le principali norme di trasparenza, che dovrà essere disponibile anche in copia d'asporto.

Preparare un'informativa chiara è un **dovere della banca**. Infatti, il **linguaggio** deve essere il più possibile **comprensibile** eliminando i tecnicismi superflui, mentre per quei termini specialistici, necessari alla stesura di un buon documento, è d'obbligo l'introduzione di un glossario utile alla comprensione delle parole utilizzate.

La nuova normativa permette di raggiungere una **migliore trasparenza della comunicazione** ed una **divulgazione informativa sui costi e le condizioni del servizio bancario o finanziario**, in modo che tutti i clienti potenziali ed acquisiti possano meglio capire la funzione dei prodotti erogati e l'effettiva composizione di tutte le clausole incluse.

#### ➤ **Fisco. Agenzia Entrate distribuisce guida "Tutto il fisco con un click"**



**Presentare o annullare una dichiarazione dei redditi**, inviare dichiarazioni o altre comunicazioni inerenti a formalità Iva, versare imposte o richiedere l'accredito di un rimborso fiscale direttamente sul proprio conto corrente, registrare contratti di locazione di immobili, trasmettere i questionari relativi agli studi di settore o anche una

denuncia Inail, chiedere informazioni, consultare il "cassetto fiscale" contenente dati anagrafici e reddituali personali, e tanto altro ancora. D'ora in poi è possibile con un click dal computer di casa. L'Agenzia delle Entrate ha, infatti, messo a disposizione degli utenti gratuitamente i software necessari per il fisco telematico.

**Contestualmente sarà distribuita gratis dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate** la Guida, Tutto il fisco con un "click" dichiarazioni pagamenti modulistica informazioni che aiuta a conoscere e utilizzare i servizi telematici che l'Agenzia offre a tutti i contribuenti, alle imprese e agli intermediari per facilitare gli adempimenti fiscali.

**I servizi on line sono accessibili direttamente dal sito** [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) cliccando sulla voce "Servizi telematici". I canali a disposizione sono due: Fisconline e Entratel.

**Dichiarazioni** - Attualmente è possibile trasmettere on line tutti i modelli Unico (persone fisiche, società di persone, società di capitali ed enti non commerciali), le dichiarazioni annuali Iva e le dichiarazioni di inizio o cessazione di attività o di variazione dati, altre comunicazioni, sempre inerenti l'Iva, (dichiarazione d'intento, trasmissione dei corrispettivi, elenchi clienti e fornitori, ecc.), il modello 770 (ordinario e semplificato), il consolidato nazionale e mondiale, la comunicazione relativa al regime di tassazione per trasparenza delle società di capitali. Per Unico persone fisiche, è disponibile telematicamente un modello

"precompilato" che contiene già alcuni dati significativi che erano presenti nella dichiarazione dell'anno precedente. L'opuscolo descrive passo passo le operazioni da effettuare per usufruire di questo modello facilitato e completarne la compilazione.

**Versamenti e rimborsi** - È possibile, attraverso i servizi telematici, richiedere l'accredito sul proprio conto corrente dei rimborsi fiscali derivanti da liquidazioni di Unico persone fisiche e trasmettere on line - nella massima sicurezza - le coordinate del conto. È altresì possibile effettuare versamenti attraverso il modello F24 on line purché il contribuente sia titolare di un conto corrente presso una banca convenzionata con l'Agenzia o presso la posta. Il software che consente l'operazione è scaricabile gratuitamente dal sito come del resto tutti quelli necessari all'uso dei servizi telematici. Tutte le informazioni immesse nel sistema e i dati in esso contenuti viaggiano cifrati e leggibili solo dall'Agenzia delle Entrate e solo dalle persone abilitate per competenza.

**Registro** - Registrare contatti di locazione è possibile sia direttamente per il contribuente, sia attraverso l'intervento di un intermediario abilitato, sia tramite un delegato avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa. I possessori di cento o più unità immobiliari sono obbligati alla registrazione telematica e non possono avvalersi delle tradizionali procedure di registrazione. Per tutti gli altri, invece, è facoltativo. La registrazione via internet consente, tramite il programma messo a disposizione dall'Agenzia, di pagare le imposte di registro, di bollo, eventuali sanzioni e interessi con un F24 on line predisposto automaticamente dal sistema.



#### ➤ **CORSI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



L'Associazione Nazionale di **GEOVAL** ( Geometri Valutatori Esperti) con il patrocinio del **Consiglio Nazionale Geometri** e della **Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri** è impegnata a organizzare Corsi in valutazione Immobiliare per consentire all'intera Categoria di essere al passo con gli standard internazionali di valutazione (*International Valuation Standard*) .

I Corsi sono stati studiati e realizzati appositamente per i Geometri Liberi Professionisti, che operano nel campo estimativo ed offrono l'opportunità di apprendere tutte le nozioni pratiche e scientifiche per eseguire le *nuove perizie* .

Come è noto le direttive di **Basilea II - IAS-IFRS**, hanno introdotto elementi di qualità e professionalità nelle valutazioni immobiliari, con l'adozione da parte degli Istituti bancari e finanziari di una metodologia basata su criteri obiettivi, effettivi e concreti nel tempo.

Il Corso si snoda in tre parti : competenze di base, moduli scientifici, metodi applicativi con esercizi specifici per l'utilizzo del software, con l'assistenza continua dei *tutors* in aula. Ai partecipanti saranno riconosciuti i crediti formativi, come previsti nel **Regolamento per la Formazione Continua** (*Publicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 53 del 05/03/2007*).

Chi desidera approfondire i temi dei Corsi, può trovare ogni notizia cliccando all'indirizzo :  
<http://www.stimatrix.it/brochure/brochurep8.htm>

Il Consiglio Direttivo di GEOVAL, organizzerà presso tutti i Collegi provinciali che né faranno richiesta il Corso di formazione, capace di fornire tutte quelle indicazioni e nozioni necessarie ad un Geometra per redigere la NUOVA PERIZIA, nel pieno rispetto degli standards internazionali. **I geometri iscritti all'albo, che non hanno la possibilità di poter seguire il Corso presso il proprio Collegio, possono scrivere alla Geoval, e saranno informato sul programma dei corsi, nei Collegi limitrofi.**

I Collegi provinciali e i geometri iscritti all'Albo interessati al Corso possono scrivere a : **Associazione Geometri Valutatori presso il Consiglio Nazionale Geometri via Barberini 68 – 00187 ROMA** oppure inviare una e-mail a [geoval.geometri@libero.it](mailto:geoval.geometri@libero.it) o [geoval@geoweb.it](mailto:geoval@geoweb.it) o chiamare il numero 3351833684

Per effettuare i corsi presso i Collegi è necessario raggiungere il numero minimo di 30/35 iscrizioni.

**La quota di partecipazione stabilita è di € 620 + Iva per i non iscritti alla Geoval e di € 570 + Iva per i soci e le donne geometra, per queste ultime così come concordato con la Consulta Nazionale Femminile "Donne Geometra".**

Sarà fornito il materiale didattico e il software del programma, **incluso** nel prezzo.

I nominativi dei **professionisti che parteciperanno** al Corso saranno **successivamente trasmessi ad istituti bancari che operano su tutto il territorio nazionale.**

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario , sul Conto Corrente intestato alla Geoval - presso la Cassa di Risparmio di Ferrara - Filiale di Roma Abi 06155 Cab 03200 Cin F c/c 246.

Per motivi organizzativi la corrispondenza dovrà essere inviata a :

Geom. Mario Gigliucci Viale Martiri della Libertà, 101 – cap 62024 Matelica (MC)-oppure Via Fax allo 0737 787233 – oppure tramite posta elettronica [geoval.geometri@libero.it](mailto:geoval.geometri@libero.it)

**Chi desidera iscriversi alla Geoval, dovrà inoltrare apposita domanda e versare la quota di iscrizione, compilando il modello che può essere scaricato al seguente indirizzo : [http://www.geoval.it/area\\_pubblica/GeovalDomandaIscrizione.pdf](http://www.geoval.it/area_pubblica/GeovalDomandaIscrizione.pdf)**