

INCHIESTA

LIBERALIZZAZIONI TRADITE

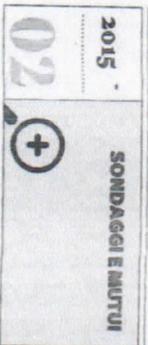
DIETRO I NUMERI

Fabrizio Galimberti

Titoli pubblici con rendimenti legati al Pil

Titoli pubblici con rendimenti legati al Pil hanno un illustre lignaggio. Furono proposti anni fa dal premio Nobel dell'economia Robert Shiller, e hanno trovato parziali applicazioni sia nella ristrutturazione del debito della Repubblica Argentina sia, più recentemente, nella ristrutturazione del debito greco (nel 2012). Ancor più recentemente, l'ex ministro delle Finanze greco, Yanis Varoufakis, aveva proposto, all'inizio delle mesi, un'altra ristrutturazione del debito della Grecia che avrebbe fatto ricorso, fra gli altri strumenti finanziari, a una conversione di una parte del debito in titoli con rendimento legato alla crescita del Pil. Poche settimane fa uno studio del National Bureau of Economic Research («Towards corporate

Mutui, il 55% ignora i suoi diritti



Vitaliano D'Angerio

■ L'estinzione anticipata e gratuita dei mutui è ancora una sconosciuta in Italia. È quanto emerge dal sondaggio commissionato da Plus24-Sole24Ore a Ipr marketing. Alla domanda sulla chiusura totale o parziale di un mutuo il 24% ha risposto che «Sì, si può estinguere in anticipo un mutuo pagando delle penali e degli oneri aggiuntivi», mentre il 31% non è addirittura a conoscenza di tale opportunità.

A distanza di otto anni dai decreti Bersani che hanno liberalizzato il settore dei mutui, una grossa fetta di italiani naviga ancora a vista nel mondo dei finanziamenti per l'acquisto o la ristrutturazione della casa. Non soltanto vengono ignorati importanti diritti e libertà economiche, ma si è anche totalmente all'oscuro che una direttiva europea come la Mcd (*mortgage credit directive*), reintrodurrà le penali e gli indennizzi per le banche qualora si decida di estinguere o

Nord e il 69% del Sud. La metà dei partecipanti al sondaggio (49%) ha poi risposto che ha fatto un mutuo per acquistare casa. Al momento, invece, soltanto una minoranza di italiani sta pensando di comprare o ristrutturare: il 79% ha detto di no mentre appena il 21% ha risposto positivamente a questa domanda ed è sempre il Centro Italia a guidare la pattuglia dei futuri proprietari (34%). Di quelli che si accingono a diventare possessori di un appartamento, il 64% ha dichiarato di essere pronto a fare un mutuo; il 24% invece non effettuerà finanziamenti, mentre il 12% è «senza opzioni».

OSTACOLI BANCARI

Estinzione gratuita mutui fuori dai radar di molti consumatori italiani. Stesso destino per la surroga ovvero la possibilità di trasferire gratuitamente il mutuo da una banca all'altra: soltanto il 26% degli intervistati risponde in modo corretto sulla significatività di tale termine. Dopo la spiegazione, il 92% si dichiara a conoscenza della surroga gratuita e senza oneri aggiuntivi: potenza dei sondaggi.

Sono però le risposte sui possibili ostacoli posti dalle banche a lasciare perplessi. Al titolare di mutuo, è stato chiesto se aveva mai ef-

Proprietari di casa, poco informati e a volte ostacolati

L'opinione degli italiani nel campione Ipr Marketing

	TOTALE	AREA DI RESIDENZA			
		NORD	CENTRO	SUD E ISOLE	
SI	79	78	97	69	
No	21	22	3	31	
SI	49	42	46	61	
No	51	58	54	39	
SI	21	15	34	21	
No	79	85	66	79	

La domanda è stata posta a chi ha una casa di proprietà

	TOTALE	NORD	CENTRO	SUD E ISOLE
SI, ricorrebbe ad un mutuo	64	60	64	62
No, non ricorrebbe ad un mutuo	24	23	31	19
Senza opinione	12	17	5	19

La domanda è stata posta a chi ha intenzione di acquistare o ristrutturare casa

	TOTALE	NORD	CENTRO	SUD E ISOLE
SI, gratuitamente senza penali o oneri aggiuntivi	45	44	46	41
SI, pagando delle penali o oneri aggiuntivi	24	30	24	22
Non era a conoscenza	31	26	30	37

	TOTALE	NORD	CENTRO	SUD E ISOLE
Risposta corretta	26	26	29	20
Risposta non corretta	15	20	11	16

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Nulla il finanziamento senza l'IsC

Per il Tribunale di Napoli il mutuo chirografario che non riporta l'indicatore sintetico di costo viola il Tub

Pagina a cura di
Marcello Frisone

andiamo con ordine.

LA VICENDA

A ottobre del 2007 una società stipula con UniCredit un finanziamento chirografario di complessivi 250mila euro. Nel 2012 la società inizia a non pagare più le rate e la banca ottiene quindi dal Tribunale di Napoli un decreto ingiuntivo (196mila euro) al quale la società si oppone.

LA SENTENZA

Il Tribunale partenopeo (giudice Massimiliano Sacchi), in primo luogo, ha respinto l'eccezione della società di nullità del contratto per difetto di forma scritta in quanto ha ritenuto sufficiente la sottoscrizione del cliente (che era presente) e irrilevante la mancanza di quella della banca, in quanto soggetto predisponente il testo contrattuale.

Il giudice, però, ha accolto l'altra eccezione sollevata dal cliente, stabilendo che il mutuo

era nullo in quanto privo nel frontespizio (ovverossia nel cosiddetto documento di sintesi) dell'indicazione percentuale del Taeg e ciò in violazione dell'articolo 117 comma 8 Tub, in relazione alla delibera del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (Cicr) del 4 marzo 2003, che rinviava al contenuto tipico dei contratti indicato all'articolo 9 delle istruzioni di trasparenza di Banca d'Italia (per un caso meno grave di indeterminatezza per contrasto tra il Taeg pattuito e quello effettivamente applicato si veda «Plus24» del 18 luglio 2015).

Il giudice campano ha dunque riconosciuto la nullità del contratto nonostante in esso fossero indicati gli elementi per la sua determinazione (tasso nominale, spese di istruttoria e altre condizioni economiche). Secondo il giudice, infatti, i singoli elementi non sono sufficienti, posto che il Taeg non può essere

L'IMPORTANZA DEL TAEG

REALE ONEROSITÀ DEL MUTUO

L'indicatore sintetico del costo (IsC) esprime la reale onerosità del finanziamento «la sua indicazione approfondisce Valentino Vecchi, esperto di contenzioso bancario - assunse grande importanza soprattutto per quei rapporti in cui, in aggiunta agli interessi, la banca addebita ingenti commissioni. L'onerosa indicazione dell'IsC, oltre a non consentire al cliente di conoscere la reale onerosità del finanziamento, gli preclude - conclude Vecchi - la possibilità di comparare il costo di finanziamenti alternativi».

FILO DIRETTO

Per capire di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo email: plus@ilssole24.com



Nei leasing l'indicizzazione al cambio

Se la banca non rispetta anche il Testo unico della finanza (Tuf) e i regolamenti Consob va risolta la clausola d'indicizzazione al rischio di cambio inserita in un lea-

ning) riguarda uno dei tantissimi leasing indicizzati al tasso svizzero (Libor tre mesi chf) e al cambio (rapporto euro/chf), di cui si è scritto in queste pagine (si vedano

Quanto option). Secondo il Tribunale vi sarebbe però una sostanziale differenza tra le due clausole: quella al tasso sarebbe puramente accessoria al contratto di

calcolato semplicemente sommando questi fattori ma è necessario fare riferimento alla formula di calcolo del Taeg contenuta nelle istruzioni di trasparenza di Banca d'Italia. La sentenza ha quindi respinto integralmente la domanda dell'intermediario finanziario.

COSÌ UNICREDIT
«L'istituto - fanno sapere dalla banca - ricorrerà in appello in quanto ritiene che nel contratto, come riconosciuto anche dal giudice, "sono esposti tutti gli elementi che concorrono alla determinazione di tale parametro" e che la stessa formula di calcolo dell'IsC è pubblica. Per cui nessuna effettiva violazione delle norme sulla trasparenza può dirsi verificata in quanto la banca ha anche depositato il documento di sintesi recante tutte le condizioni economiche, tra cui gli elementi determinanti l'IsC».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

per la banca di rispettare i precisi obblighi informativi - passivi e attivi - imposti dal Tuf e dai regolamenti Consob, a pena della risoluzione della clausola che, infatti, è

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Leasing Ing, mora a rischio usura

Anche un piccolo spread implicito incide negativamente sul contratto della Spa friulana Lif

Pagina a cura di **Marcello Frisone**

Se non fosse per il tasso di mora superiore al Tasso soglia d'usura (Tsu) e il piccolo spread implicito a carico dell'azienda, sarebbe nel complesso un buon contratto di leasing. È proprio la penale dovuta dal cliente in caso di un eventuale ritardo nel pagamento dei canoni (si veda anche pezzo a fianco) a rappresentare la principale criticità del contratto sottoscritto dalla Lif Spa con Ing Lease. Ma facciamo un passo indietro.

IL LEASING
Il 23 aprile 2007 l'azienda friulana ha stipulato con la società appartenente al gruppo bancario olandese Ing un leasing per un importo di 111.928 euro, da pagarsi in 60 mesi, con un anticipo di 1.865 euro, 59 canoni mensili dello stesso importo e un prezzo di riscatto di 982 euro. Il leasing era indicizzato all'Euribor a

Il tasso leasing indicato ai fini della trasparenza era poi del 5,7622% con capitalizzazione mensile mentre il tasso di mora è stato fissato nella misura di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 231 del 2002 (il provvedimento varato contro il ritardo nei pagamenti nella transazioni commerciali).

L'ANALISI

Dall'analisi eseguita da Alma Lura risulta che il Tir al 6,2073% (tasso interno di rendimento che tiene conto sia degli interessi corrispettivi sia delle spese) non soltanto è inferiore al Tsu (9,51%) ma anche al tasso medio del 6,34 per cento. Una potenziale criticità del contratto scaturito nel 2012, quindi, è soltanto nel tasso di mora (10,58%) che al momento della stipula del contratto era sopra la soglia Tsu (9,51, appunto).

L'USURARIETÀ DEL TASSO

A parte pochi tribunali e l'Abf che sostengono il contratto, i tassi moratori sono rilevanti ai fini dell'usura: lo dice la legge 24 del 2002, la costante giurisprudenza di Cassazione (da ultimo la sentenza 350 del 2013) e la Corte Costituzionale (29 del 2002).

Sebbene i supremi giudici sembrano sostenere che la verifica debba essere fatta semplicemente tra il tasso di mora pattuito nel contratto

La criticità

In verde il Tasso interno di rendimento (Tir comprensivo di interessi corrispettivi e spese collegate al finanziamento) che essendo al 6,2073%, è inferiore sia alla soglia d'usura (linea nera al 9,51%) sia al Tasso effettivo globale medio (Tegm al 6,34%). Il tasso di mora (in rosso), invece, è superiore alla soglia d'usura di oltre 1 punto percentuale (10,58% contro 9,51%).



tamente un tasso fisiologico (interessi corrispettivi e spese fisiologiche) e un tasso patologico (interessi di mora e spese di ritardo, si veda «Plus24» del 15 novembre scorso).

Altro problema è quello delle conseguenze economiche della riconosciuta usurarietà del tasso moratorio: restituzione di tutti gli interessi (si veda «Plus24» del 24 maggio scorso oppure articolo a fianco) o soltanto di quelli moratori eventualmente pagati (si veda «Plus24» del 1° marzo 2014). Soprattutto su quest'ultimo punto c'è disaccordo in giurisprudenza.

COSÌ ING LEASE

«La nostra posizione - fanno sapere dalla società - è ben rappresentata e confortata dai provvedimenti dei tribunali di: Brescia (Collegio della Seconda sezione civile) che esprime in maniera molto chiara la posizione sulla clausola sugli interessi di mora contenuta nei contratti di leasing stipulati da Ing Lease (identica a quella del contratto analizzato); Brescia (in composizione monocratica) altrettanto chiaro sul punto; Cremona, su contratto di altra società di leasing, che conferma la posizione del Tribunale di Brescia. Ci sembra superfluo - continua Ing Lease - ogni ulteriore commento rispetto alla presunta usurarietà di un tasso stabilito dalla legge (per giun-

Se la penale è sopra soglia si azzerano tutti gli interessi

Il Tribunale di Pavia sospende l'esecuzione immobiliare su un mutuo

Se è usurario il solo tasso moratorio, la banca deve restituire tutti gli interessi (non soltanto quindi quelli moratori ma anche quelli corrispettivi). Così ha deciso il Tribunale di Pavia che con l'ordinanza del 12 dicembre scorso ha sospeso la procedura esecutiva avviata da UniCredit nei confronti di alcuni clienti. Questi avevano stipulato nel novembre 2005 un mutuo a tasso variabile con Banca di Roma (oggi UniCredit) con un tasso corrispettivo del 4,47% alla stipula e un tasso moratorio del 6,47% (4,47% più 2 punti di spread), quest'ultimo superiore alla soglia d'usura (5,73%). Ad agosto del 2011 i clienti (assistiti dall'avvocato Daniele Follino di Domodossola) non erano più stati in grado di pagare le rate e quindi la banca ha iniziato l'esecuzione a cui i clienti si sono opposti sostenendo l'usurarietà del mutuo. In prima battuta, il tribunale ha respinto il ricorso mentre il collegio

FINANZIAMENTI

Restituzione pro quota sulla cessione del quinto

In caso di estinzione anticipata del finanziamento i costi da rimborsare non calano nel tempo

Antonio Criscione

■ In caso di estinzione anticipata del finanziamento attraverso la ces-

sione del quinto, la parte residua delle somme rimborsabili si calcola per quote costanti e non decrescenti. Il collegio di coordinamento dell'Arbitro bancario finanziario ha posto così fine a un differente modo di risolvere la questione tra i collegi territoriali (che, ricordiamo, si trovano a Milano, Roma e Napoli). E così facendo getta un sicuro scompiglio nel mondo delle finanziarie e degli istituti che si occupano di questa modalità di finanziamento. In passato mentre Milano e Roma avevano sposato la tesi delle quote costanti, Napoli aveva scelto la soluzione delle quote decrescenti. La soluzione adottata dovrebbe

ne: la 6167 e la 6168 del 2014, che portano la data dello scorso 22 settembre. La prima affronta più compiutamente tutti i temi connessi all'estinzione anticipata del finanziamento attraverso il quinto. La questione più rilevante affrontata dal collegio è relativa all'esatto criterio da adottare per distinguere i costi up front da quelli recurring, e soprattutto, quale sia il corretto criterio di calcolo dei costi recurring che debbono essere rimborsati.

LA DISTINZIONE DEI COSTI

Secondo le indicazioni costanti dell'Abf infatti al momento della restituzione anticipata del finanziamento, si deve distinguere tra costi front up (quelli pagati una tantum per le spese per avviare la pratica, tanto per dirlo grossolanamente), da quelli recurring, che vengono cioè suddivisi per il periodo di restituzione delle somme. Mentre i secondi sono rimborsabili (per la parte che spetta) i secondi non lo sono. Però in caso di assenza di trasparenza nella descrizione dei costi legati al finanziamento, per cui si rischia di far passare per front up spese in realtà recur-

mente mediatizzati ed assicurativi rispetto all'ammontare degli interessi corrispettivi». Per questo: «La regola efficace a contrastare le prassi ritorose al dovere di trasparenza consiste nel considerare recurring – e quindi rimborsabili – tutti i costi le cui ragioni siano opacamente manifestabili una volta però individuati i costi da restituire in caso di restituzione anticipata, come si procede a fare il conteggio delle somme da rimborsare? In questo caso è stata "sposata" la tesi maggioritaria per la quale il calcolo della quota parte dei costi recurring da restituire «deve essere equitativamente stabilito secondo un criterio proporzionale, tale per cui l'importo di ciascuna delle suddette voci viene moltiplicato per la percentuale del "finanziamento estinto anticipatamente", risultante (se le rate sono di eguale importo) dal rapporto fra il numero complessivo delle rate e il numero delle rate residue».

L'ASSICURAZIONE

L'Abf ha stabilito anche la propria competenza a decidere sulle assicurazioni accessorie ai contratti

RISPARMIO & INVESTIMENTI

PUNTI CONTROVERSI E SOLUZIONI

◆ **L'emergenza «quinto»**
Le controversie sul quinto dello stipendio/pensione hanno assunto un rilievo consistente dal 2012 al 2013. Qui sotto riportiamo quanto pesa questa materia sul totale delle liti affrontate dall'Abf e quanto sui singoli collegi.

Totale	19%
Collegio Nord	17%
Collegio Centro	9%
Collegio Sud	33%

◆ **No al giudice à la carte**
Il collegio di coordinamento dell'Abf ha implicitamente condannato una pratica che pare si sia diffusa tra i consumatori di indicare dei centri di interesse nelle zone di competenza di altri collegi, diversi da quello competente per la zona di residenza. Questo espediente serve a portare la propria vicenda davanti al collegio che si ritiene più favorevole. Nel caso esaminato un tentativo di questo genere c'era

Impegnativa per l'Arbitro bancario finanziario, la questione della cessione del quinto dello stipendio (o della pensione). Sia in termini di numeri, sia di questioni affrontate. Su numeri Plus24 ha già dato conto (la settimana scorsa) del contenzioso su questo argomento, passati in un anno da 543 a 1.458. Dei tre collegi territoriali dell'Abf quelli di Roma e Milano avevano adottato soluzioni più favorevoli al consumatore, mentre quello di Napoli si era pronunciato in modo più vicino alle tesi degli istituti finanziari, sia sul calcolo delle spese, sia su altre questioni come la possibilità di chiamare, in certi casi, in causa l'assicuratore. Il collegio di coordinamento, ha scelto l'orientamento maggioritario, con un'importante decisione di fine settembre

◆ **Trasparenza sulle clauseole**
L'Abf ha affermato la nullità di clausole che escludano la possibilità di recuperare da parte del cliente di somme versate a titolo di costi. Quindi se un consumatore ha sottoscritto un contratto con questa clausola, non deve pensare che a quel punto la controparte è libera dall'obbligo di restituzione. Inoltre anche nelle commissioni l'Abf ha stabilito che occorre chiarezza, perché i costi che non

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Nel mutuo il tasso moratorio va oltre la soglia d'usura

Sul prestito ipotecario di Meliorbanca alta la penalità per il mancato pagamento delle rate

Marcello Frisone

■ Il tasso moratorio pattuito nel mutuo stipulato dal signor Antonio Costanzo con Meliorbanca per l'acquisto della casa è superiore alla soglia d'usura del periodo. E quanto si evince dalle verifiche eseguite sul contratto dal Dipartimento di matematica di Almatuara (Centro per gli studi giuridici, bancari e finanziari di Verona) che per il confronto con la soglia d'usura ha considerato soltanto il tasso moratorio, non sommando quindi con il tasso corrispettivo (si veda anche articolo a fianco).

LA VICENDA

Il 27 dicembre del 2004, il lettore di «Plus24» Antonio Costanzo ha stipulato un mutuo fondiario con Meliorbanca di 60mila euro per

in base all'Euribor a sei mesi oltre a uno spread del 2,25 per cento. Nel complesso, alla data di stipula, il tasso è del 4,485 per cento.

Nel contratto, oltre a essere precisato l'indicatore sintetico di costo (Isc) al 5,15%, è prevista una serie di opzioni per consentire al cliente di passare al tasso fisso e di ritornare poi a quello variabile. Dopo circa due anni dalla stipula, però, il signor Antonio Costanzo per problemi familiari e di lavoro non sarebbe più stato in grado di pagare le rate del mutuo e oggi gli si intima di pagare 72mila euro.

ITASSI MORATORI

Nel contratto di mutuo è previsto che ogni somma dovuta a qualsiasi titolo (capitale e interessi) dal cliente e non pagata alla banca produrrà interessi di mora nella misura pari al tasso corrispettivo con una maggiorazione - il cosiddetto spread di mora (da non confondere con il tasso di mora totale, ndr) - del 2 per cento. Il tasso di mora totale è quindi del 6,32% (4,32% più 2%), a fronte di una soglia prevista per i mutui a tasso variabile del 5,76 per cento. Insomma, soltanto il tasso di mora - sen-

Il superamento

Nel mutuo sottoscritto dal signor Costanzo il tasso corrispettivo (in verde) era del 4,32%, il tasso moratorio (in rosso) del 6,32% mentre il tasso soglia d'usura (in giallo) del 5,76%. Il tasso di mora, quindi, supera la soglia d'usura.

Tasso corrispettivo



Tasso di mora



Soglia d'usura



Indicatore sintetico di costo (Isc)



fini della verifica dell'usurarietà di un mutuo non vi sembrano essere più dubbi (si veda «Plus24» del 15 febbraio scorso). Nel contratto, poi, vi è una clausola secondo la quale la maggiorazione di 2 punti di spread sarebbe giustificata in base alla circolare Abi del 25 settembre 2003, per la quale il tasso effettivo globale medio (Tegm) andrebbe maggiorato di 2,1% - pari alla media dei tassi moratori, così come risultanti in una rilevazione statistica campionaria eseguita da Banca d'Italia nel 2002: il tutto va poi aumentato della metà per giungere a una soglia d'usura "modificata". «Questa soluzione - spiegano da Almatuara - pare attualmente priva di qualsiasi applicazione normativa che la autorizzi (anche se sul punto bisogna rilevare la posizione contraria di Assilea, l'Associazione di categoria che raggruppa la quasi totalità degli operatori del leasing finanziario, si veda «Plus24» di sabato scorso, ndr)».

LE EVENTUALI CONSEGUENZE

A fronte dell'eventuale usurarietà del solo tasso di mora rimarrebbe dunque da risolvere il problema

Ancora divieti di «cumulo» con i saggi corrispettivi

Tribunale di Verona: la somma porterebbe a un «tasso creativo»

■ Tassi moratori non vanno sommati a quelli corrispettivi perché se lo si fa si rischia di giungere a un «tasso creativo» non paragonabile con la soglia d'usura legale (la quale non tiene conto degli interessi moratori). Questo il principio ribadito dalla Terza sezione civile del Tribunale di Verona che, con la sentenza del 30 aprile scorso, ha risolto una lite su un mutuo stipulato tra un cliente e una banca.

La sentenza scaglierà non fa altro che ribadire un orientamento di merito ormai in via di consolidamento (si vedano, tra l'altro, «Plus24» del 1° e 29 marzo scorsi) che vede man mano sempre più tribunali esprimersi sull'impossibilità che i tassi moratori vadano sommati a quelli corrispettivi nel confronto con i tassi soglia di usura (si veda anche pezzo a fianco). Infatti, dopo Verona sono da segnalare anche nuove sentenze dei Tribunali di Napoli del 15 e 18 aprile e Torino del 17 febbraio, provenienti assieme

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Mutuo usurario per il costo d'estinzione anticipata

Tribunale di Pescara: la mora e la penale di chiusura previste nel prestito ipotecario sono assimilabili

Pagina a cura di
Marcello Frisone

■ Anche la penale d'estinzione anticipata può rendere il mutuo usurario. È questo l'importante principio stabilito dal Tribunale di Pescara che, con ordinanza non impugnabile del 28 novembre scorso, rappresenta il primo provvedimento sul tema.

LA VICENDA

Nel gennaio del 2011 un cliente stipula con la banca un finanziamento di 1 milione e 650 mila euro. Inizialmente però a non versare le rate dal giugno del 2012, l'istituto di credito procede a richiedere i pagamenti in via esecutiva. Il cliente, tuttavia, fa eseguire una perizia dalla quale emerge che il tasso contrattuale è usurario fin dall'origine (5,47% a fronte di una

soglia del 4,02%) se: 1) si ipotizza l'estinzione anticipata alla scadenza della prima rata di preammortamento; 2) se si tiene conto della clausola d'estinzione anticipata che dà al cliente il diritto di recedere dal finanziamento con il pagamento di un compenso dello 0,5% del capitale rimborsato in anticipo.

L'ORDINANZA

Il cliente si oppone quindi all'esecuzione ma il giudice di Pescara respinge il ricorso mentre il collegio (una sorta di appello su questi temi a cui il cliente è ricorso in seconda istanza) dichiara inammissibile il reclamo perché proposto tardivamente. Nonostante l'inammissibilità del ricorso, il collegio ha però affrontato l'eccezione di usurarietà. Secondo il Tribunale la mora e la penale per estinzione anticipata, seppur in termini elastici, sono accomunabili in quanto costituiscono un costo puramente eventuale. Non solo. I giudici osservano anche che, per legge, è sufficiente la sola promessa di un tasso usurario e vanno considerati rilevanti a questo fine tutti i costi connessi alla perfezione del credito, quindi anche quelli potenziali.

IL COMMENTO

«L'ordinanza - spiega l'avvocato Marco Rossi, managing partner dello studio legale e tributario Rossi Rossi & Partners di Verona - è condivisibile laddove ritiene sufficiente la sola promessa usuraria, come stabilito dalla legge e ribadito dalla Cassazione. Inoltre, è indubbio che il corrispettivo per l'estinzione anticipata sia una remunerazione nel senso ampio della legge anti-usura. Tuttavia - sottolinea Rossi - il percorso motivazionale dell'ordinanza non è perfetto: non è vero che la mora e il costo d'estinzione sono assimilabili, poiché la prima è una penale da inadempimento (articolo 1.382 del Codice civile) mentre il secondo - sebbene nella prassi venga impropriamente denominato "penale" - è una multa penitenziale per adempimento anticipato (articolo 1.373 del Codice civile)».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FILO DIRETTO

Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo email: plus@ilsol24.com

A Enna debutta la sommatoria tra i tassi corrispettivi e quelli di mora

IN CONTROTENDENZA

La sentenza dei giudici siciliani differisce da quelle emesse da altri tribunali

■ Il principio della sommatoria tra il tasso corrispettivo e quello moratorio debutta in una sentenza. Secondo il Tribunale di Enna (12 gennaio scorso), infatti, il mutuo della Banca di credito cooperativo mutuo soccorso di Gangi (Palermo) sarebbe usurario a causa della somma dei due tassi. Questo provvedimento, però, va in controtendenza rispetto a quanto stabilito con tanti altri tribunali italiani che hanno invece sonoramente bocciato il principio della sommatoria.

IL CASO

Un cliente stipula a maggio del 2009 un mutuo fondiario con la Bcc siciliana quale, dopo l'inadempimento del mutuatario, ottiene un decreto ingiuntivo per 40 mila euro. Il cliente si oppone perché il tasso (12,44%) risultante dalla sommatoria tra quello corrispettivo (5,22%) e quello moratorio (7,22%) sarebbe usurario in quanto si-

Bond Lehman, nullo l'ordine di acquisto fatto al casello autostradale

TRIBUNALE DI RIMINI

Il «recesso» vale anche per i contratti stipulati prima del settembre 2013

■ È nullo l'ordine d'acquisto di obbligazioni Lehman Brothers stipulato fuori dalla sede della banca (in questo caso presso un casello autostradale) senza l'indicazione scritta del diritto di recesso. Così ha stabilito il Tribunale di Rimini che, con sentenza del 9 gennaio scorso, ha condannato Banca Fideuram (del gruppo Intesa Sanpaolo) a restituire a un suo cliente l'intera somma investita. I giudici hanno applicato l'articolo 30 del Testo unico della finanza (Tuf) stabilendo tra l'altro che non è stato "toccato" dal "decreto del fare".

LA VICENDA

Il 15 ottobre 2007, P.R., cliente di Banca Fideuram, acquista obbligazioni Lehman per 173 mila euro. Nel 2012, il cliente (assistito dagli avvocati Cedrini, Urbanati, Zamagni e Gambini del network legale Axiis) fa causa alla banca.

RISPARMIO & INVESTIMENTI

IL PUNTO

Le commissioni strangolano

il mercato dei Pip

di Luigi Gulso *

Oggi i piani pensionistici individuali (Pip) sono uno degli strumenti fiscalmente più vantaggiosi. I versamenti effettuati fino a 5.164,57 euro l'anno possono essere dedotti dal reddito e con le aliquote correnti si ottiene un guadagno fiscale immediato compreso tra il 23% e il 45% del premio versato, mentre al momento in cui si andrà in pensione si pagherà una aliquota di solo il 5%. Inoltre, sui rendimenti annui dell'investimento si paga un'aliquota agevolata dell'11%. Non vi è sul mercato un altro prodotto finanziario altrettanto conveniente sul piano fiscale.

INTERESSI SOTTO LA LENTE

Sabatini: tassi fissi a rischio con l'usura sopravvenuta



INTERVISTA

Giovanni Sabatini

Direttore generale Abi

Antonio Criscione

ni Sabatini, direttore generale dell'Abi, l'associazione delle banche italiane. «L'insicurezza che si sta creando su questo punto - afferma - alla fine può portare alla non convenienza per le banche di offrire dei finanziamenti a tasso fisso». Una conseguenza già segnalata sullo scorso numero di Plus24, e che ora dal fronte bancario viene autorevolmente sottolineata.

Direttore, quale è la vostra perplessità maggiore sul tema dell'usura applicato alle banche? Occorre innanzitutto precisare che non si tratta appunto del tema dell'usura come fenomeno criminale, nel contrastare il quale le banche sono impegnate in prima fila. Un limite amministrativo produce inve-

condanne per mancanza di dolo, ci sono pur sempre quelli civili.

Un caso d'usura è quello in cui viene preso in considerazione anche il tasso moratorio...

Il tasso moratorio è una penalità per un comportamento, quello del cliente che paga in ritardo, che non è quello relativo alla corretta esecuzione del contratto. E per questo motivo che la Banca d'Italia non l'ha mai incluso tra quelli che vanno considerati ai fini dell'usurarietà. Non sembra poi corretto rapportare questo tasso ad un altro, quello del tasso soglia, che viene calcolato senza tener conto di un "ipotetico" tasso medio moratorio. In altre parole se si considera ai fini dell'usura, si dovrebbe considerare la me-

un'opzione che può essere loro favorevole. Inoltre si rischierebbe di restringere l'offerta di credito in un momento già difficile.

Non ritiene che possa essere uno strumento utile dei clienti quello di poter contestare l'usura sopravvenuta?

Il cliente che sceglie un finanziamento a tasso fisso non intende correre il rischio che la rata del suo finanziamento possa alzarsi nel corso della durata del finanziamento, in media 20 anni. Inoltre, un'ulteriore tutela esiste già. Grazie alla possibilità di estinzione anticipata senza costi si può chiedere un altro finanziamento presso un altro istituto ed estinguere il precedente senza penalità. Però il problema è an-

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Sul mutuo un floor davvero pesante

Il tasso minimo applicato dal Credito artigiano ha causato fino a ora alla Sifin Srl un maggior esborso di 774mila euro

Marcello Frisone

■ L'obiettivo di sfruttare i bassi tassi variabili del mutuo viene vanificato dalla presenza di un floor, cioè un tasso minimo (3,25%) che la Sifin Srl deve pagare al Credito artigiano. La presenza di questo derivato (chiamato tecnicamente opzione) ha comportato in nove anni un maggiore esborso di quasi 774mila euro e altri 466mila ne sono previsti fino alla scadenza del prestito ipotecario. Sono questi i dati salienti del mutuo stipulato dai lettori di «Plus24» con la banca milanese che avrebbe applicato questo derivato, secondo la società, a loro insaputa. Ma facciamo un passo indietro.

LA VICENDA

All'inizio della primavera del 2006 la Srl ha stipulato con la banca del gruppo Credito valtellinese un mutuo di 11 milioni da restituire in 15 anni. Il tasso concordato nove anni

fa è l'Euribor a tre mesi più uno spread dell'1,125% (all'epoca quindi 3,625%). La banca varierà questo tasso ogni tre mesi ma in ogni caso non sarà inferiore al 3,25 per cento. Ma perché?

IL FLOOR

Ciò è dovuto, come detto sopra, alla presenza dell'opzione floor che è a favore della banca. In pratica, il cliente ha venduto implicitamente questa opzione all'istituto di credito. Volendo entrare nei meandri del complicato strumento finanziario, l'opzione è scritta sulla media del tasso Euribor a tre mesi e ha un prezzo di esercizio del 2,125% (cioè il minimo di 3,250% meno l'1,125% di spread). Ciò vuol dire che se alle date di revisione la media dell'Euribor a tre mesi dovesse assumere valori inferiori alla soglia del 2,125%, l'opzione dà diritto alla banca di ricevere dal cliente il pagamento della differenza tra il 2,125% e il tasso variabile. Quindi con l'Euribor a tre mesi sotto il 2,125% il mutuatario si trova a pagare appunto almeno il 2,125% più lo spread dell'1,125%. Totale: un tasso minimo del 3,250%.

IL «PREMIO» NON PAGATO ALLA SRL

Qualsiasi tipo di opzione, poi, ha un valore di mercato (cosiddetto premio) che viene versato dall'acqui-

rente al venditore (in questo caso dalla banca al cliente). «Nel marzo del 2006 - analizza la società di consulenza indipendente Consultiq Spa - il valore di mercato del floor era di 51.607,03 euro. La banca non soltanto non ha versato il premio ai clienti ma non ha neanche riconosciuto loro un'agevolazione per esempio sullo spread».

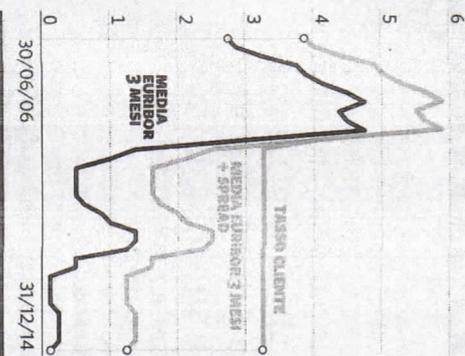
Non solo. A causa della forte discesa dei tassi (l'Euribor a tre mesi è oggi vicino allo 0%), il valore di mercato del floor è passato dai 51.607,03 euro del 2006 ai 464.419,88 euro di oggi. Quest'ultimo importo non è altro che il maggior esborso sotto forma di rata più alta che la Srl dovrà corrispondere alla banca fino alla scadenza del contratto oppure, in caso di estinzione anticipata. Insomma, la Srl non sta beneficiando della riduzione dei tassi a causa del derivato e se le condizioni non cambieranno «il danno complessivo - conclude Consultiq - sarà di 1.238.317,35 euro (773.897,47 come somma delle maggior rate già pagate dal 2006 e 464.419,88 il costo della "scommessa" per le rate restanti fino a scadenza)».

LE VIOLAZIONI

«Secondo noi - conclude Consultiq - il derivato è nullo in quanto è

La criticità

In nero l'Euribor a tre mesi, il grigio il tasso variabile più lo spread mentre in rosso il tasso minimo pagato dalla Srl a causa del floor che ha comportato in nove anni un maggiore esborso di quasi 774mila euro e altri 466mila ne sono previsti fino alla scadenza del mutuo.



FILO DIRETTO

Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo email: plus@ilssole24.com

stato venduto un prodotto che ha stravolto il contratto senza dare le informazioni previste per legge sulla vendita degli strumenti finanziari. Non sono stati rispettati, per esempio, l'articolo 21 del Tuf (dovere di comportarsi con diligenza, correttezza e trasparenza e nell'interesse del cliente) nonché gli articoli che vanno dal 27 al 32 del vecchio regolamento Consob 11522/98».

COSÌ IL CREDITO VALTELLINESE

«Il mutuo di 11 milioni erogato a marzo 2006 a Sifin - fanno sapere dalla banca - contemplava, a fronte di uno spread di favore, la previsione del tasso minimo. La doglianza del cliente è fondata su un dato non dimostrato tanto che la clausola è stata ritenuta valida dall'Abf se indicata in contratto in modo chiaro e comprensibile e definita merito-ele di tutela, perché soddisfa l'esigenza di sana e prudente gestione e remunerabilità degli impieghi della banca, oltre a riservare al cliente un pricing che nel complesso può essere più conveniente (caso in questione). La prima applicazione del tasso minimo a Sifin è avvenuta a giugno 2009, fino a dicembre 2012 data in cui sono cessati i pagamenti della società».

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Nel mutuo casa, floor sfavorevole

A causa dell'opzione, i clienti di Emil Banca hanno sborsato in più quasi 2mila euro e ne sono previsti altri 3.700

Marcello Frisone

■ Ancora un caso nel quale non è possibile sfruttare i bassi tassi variabili di un mutuo casa per la presenza di un floor, cioè di un tasso minimo da corrispondere comunque alla banca. Infatti, a causa della clausola che riproduce un derivato (denominata "opzione"), P.R. e R.M. hanno sostenuto negli ultimi cinque anni un maggiore esborso di 1.900 euro e altri 3.720 euro dovranno essere pagati fino alla scadenza del contratto alla Emil Banca Credito Cooperativo. Facciamo un passo indietro.

LA VICENDA

Nell'aprile del 2009 i lettori di «Plus24» hanno stipulato con la banca un mutuo di 15 anni (poi portato a 21, di cui due di preammortamento) di 52.445 euro. Il tasso variabile concordato è la media dall'Euribor a tre mesi (con base

IL FLOOR

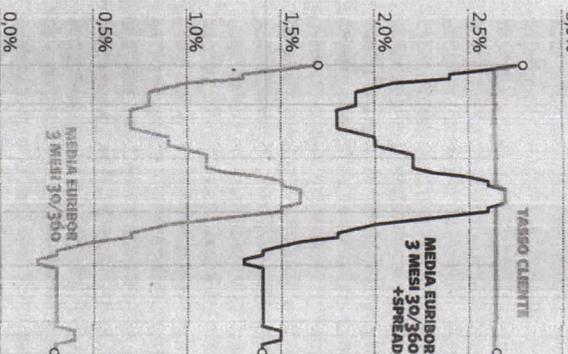
Ciò è dovuto al fatto che nel contratto è previsto un "floor" del 2,650% a favore della banca: cioè i clienti hanno venduto l'opzione all'istituto di credito. Analizzando il complesso strumento finanziario si nota che l'opzione è scritta sulla media del tasso Euribor a tre mesi e ha un prezzo di esercizio all'1,550% (cioè il tasso minimo del 2,650% meno l'1,100% di spread). Quindi, se nel mese precedente la scadenza della rata la media dell'Euribor a tre mesi dovesse essere inferiore alla soglia dell'1,550%, l'opzione dà diritto alla banca di ricevere il pagamento del differenziale tra il prezzo di esercizio e il tasso variabile. Dal maggio del 2009, l'Euribor a tre mesi è rimasto al di sotto dell'1,550% (con poche eccezioni da luglio a ottobre 2011) con la conseguenza che i mutuatari sono stati costretti a pagare quasi sempre il tasso "minimo" del 2,65% anziché il meno gravoso tasso variabile (oggi allo 0,08%).

IL VALORE DELL'OPZIONE

Questo contratto, inoltre, ha un valore di mercato (cosiddetto "premio") che nella norma viene corrisposto dall'acquirente al venditore (in questo caso dalla banca al cliente). «Ad aprile 2009 - assicurata la solità di concessione in finanziaria

Il minimo da pagare

La linea grigia indica la media dell'Euribor a tre mesi, quella nera evidenzia la media dello stesso tasso variabile ma con l'aggiunta dello spread dell'1,100% mentre la linea rossa segnala il tasso "minimo" pagato dai due lettori di «Plus24» a causa della presenza dell'opzione floor.



re di mercato del floor è passato dal 50 euro del 2009 ai 3.720 euro di oggi». Quest'ultimo importo è in pratica il maggior esborso attualizzato che i clienti devono ancora corrispondere alla banca fino alla scadenza del contratto oppure in caso di estinzione anticipata.

LA NORMATIVA

«Secondo noi - conclude Consultique - l'opzione floor è nulla in quanto è stato venduto un derivato senza includere però nel contratto le informazioni previste per legge sulla vendita degli strumenti finanziari. Possiamo citare, per esempio, il non rispetto dell'articolo 21 del Tuf (dovere di comportarsi con diligenza, correttezza e trasparenza e nell'interesse del cliente degli articoli che vanno dal 27 al 32 del regolamento Consob 11522/98 al tempo vigente».

COSÌ EMILBANCA

«L'introduzione di una soglia minima nei contratti a tasso variabile - replicano dall'istituto - è clausola comunemente diffusa nel mercato dei mutui. Nella circostanza, era adeguatamente pubblicizzata nei documenti informativi. Inoltre, il contratto è stato stipulato mediante atto pubblico, modalità nella quale il mutuatario accetta che i contrattanti

Neanche i soli tassi moratori sono rilevanti ai fini usurari

Per i giudici romani la clausola di salvaguardia «salva» le banche

■ Non soltanto non è ammissibile la sommatoria tra il tasso corrispettivo e quello moratorio ma neanche il singolo tasso moratorio rileva ai fini dell'usura. Così ha deciso il Tribunale di Roma che con un'ordinanza del 16 settembre scorso ha revocato la sospensione dell'efficacia di un titolo esecutivo di una banca concessa in quanto il tasso corrispettivo sommato a quello moratorio risultavano usurari. Il tribunale romano ha aggiunto che la presenza di una clausola di salvaguardia (si veda «Plus24» del 6 settembre scorso) esclude in realtà l'usura.

Non solo. Secondo i giudici, in caso di usurarietà del solo tasso moratorio non si applica l'articolo 1815, comma 2, del Codice civile (prevede l'aumento degli interessi) in quanto si applicherebbe soltanto agli interessi corrispettivi; l'unica sanzione possibile è la riduzione dei tassi moratori nei limiti della soglia

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Sul mutuo alto tasso di mora

Nel contratto dell'ex dipendente di Sanfelice 1893 Banca Popolare prevista una penale sopra la soglia d'usura

Marcello Frisone

■ Aver cessato il rapporto di lavoro con Sanfelice 1893 Banca Popolare ha fatto scattare nel contratto di mutuo dell'ex dipendente G.F. un tasso moratorio superiore alla soglia di usura. Sarebbe questa la principale criticità del prestito ipotecario (di per sé vantaggioso per i dipendenti della banca) stipulato oltre quattro anni fa dall'ormai ex lavoratore dell'istituto emiliano che all'epoca della firma del contratto ha pattuito una penale (5,693%) per l'eventuale mancato pagamento delle rate superiori alla soglia di usura (4,38%). Ma facciamo un passo indietro.

IL CONTRATTO

Nel febbraio del 2010, G.F. ha stipulato con la propria banca un mutuo di 125mila euro da restituire in 240 rate mensili costanti posticipate. Il mutuo prevede condizioni articolate. Per le prime 18 rate il tasso corrispettivo è stato fissato nel 2%, salvo poi indicizzarsi al tasso della Bce più l'1%. Il mutuo, inoltre, prevedeva una clausola floor (letteralmente "pavimento") che stabiliva che «in ogni caso la misura del tasso d'interesse non potrà essere inferiore al 2% an-

nuo». Il tasso moratorio (articolo 3 del contratto), poi, è pari al tasso corrispettivo oltre a uno spread del 2% (complessivamente dunque del 4%).

Non solo. Il contratto prevedeva (articolo 4) la possibilità per la banca, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro con G.F., di cambiare il tasso pagato dal cliente (2% oppure tasso Bce più l'1%) con la media del mese precedente dell'Euribor a tre mesi (365) oltre a uno spread del 3% (al momento della stipula quindi 3,693%). In effetti, G.F. ha cessato il suo rapporto di lavoro con la banca la quale a ottobre del 2010 si è avvalsa della facoltà di cambiare il tasso.

LE POTENZIALI CRITICITÀ

«In linea generale - spiegano gli analisti del Dipartimento di matematica di Alma Lura, centro per gli studi giuridici, bancari e finanziari di Verona - il mutuo prevede condizioni di favore per il cliente. Infatti, il tasso fisso iniziale (2%) non solo è inferiore alla soglia d'usura (4,38%) ma addirittura al Tasso effettivo globale medio (Tegm), pari al 2,92%. Anche il tasso di mora pattuito del 4% è inferiore alla soglia d'usura (4,38%). Ma il contratto - avvertono gli analisti - ha criticità proprio sul tasso di mora applicabile in caso di risoluzione del rapporto di lavoro. Infatti, qualora la maggiorazione di mora (2%) dovesse applicarsi al tasso corrispettivo stabilito per l'ipotesi di risoluzione del contratto (media dell'Euribor a tre mesi oltre al 3%) avremmo un tasso di mora complessivo (attenzione non sommato a quello corrispettivo, Ndr) del 5,693% superiore alla soglia

La criticità

Nei primi due istogrammi sono indicati il tasso corrispettivo e quello di mora (entrambi sotto la soglia) previsti in contratto - il 2 febbraio 2010 - nell'ipotesi in cui il cliente avesse continuato a rimanere dipendente della banca. Negli altri due istogrammi sono indicati il tasso corrispettivo (sotto la soglia) e quello di mora (quest'ultimo invece sopra la soglia) previsti in contratto nell'ipotesi in cui il rapporto di lavoro con la banca fosse cessato.



FILO DIRETTO



Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo e-mail: plus@ilssole24ore.com

del 4,38%. Dalle nostre analisi - conclude Alma Lura - emerge che la banca abbia calcolato il tasso moratorio proprio con questa modalità (cioè media Euribor a tre mesi più 3% più 2%).

Sulla rilevanza dei tassi moratori ai fini della verifica dell'usurarietà del finanziamento ormai non vi sono più dubbi in giurisprudenza, al di là del fatto che i tassi moratori non vengano rilevati da Banca d'Italia nel Tegm (sulla valenza delle istruzioni di Bankitalia si veda articolo sotto). Sulla validità dell'opzione floor (che comunque non è mai scattata nel contratto di G.F.), Alma Lura manifesta dubbi collegati al mancato rispetto della normativa del Testo unico della finanza (Tuf). Infine, anche il riferimento alla costanza delle rate a fronte di un tasso variabile potrebbe ingenerare incomprensioni con il cliente.

LA POSIZIONE DELLA BANCA

Sanfelice 1893 Banca Popolare ha osservato che l'articolo 2 del contratto non costituirebbe un'opzione finanziaria ma solo un accordo contrattuale ampiamente diffuso nella prassi. Sull'utilizzo del termine "costanti", l'istituto ritiene che esso non significhi che le rate hanno il medesimo importo ma che la metodologia di calcolo delle stesse è costante, essendo basata sul metodo di ammortamento "alla francese". La banca precisa comunque di aver già provveduto da tempo a fornire adeguati riscontri ai reclami del cliente.

Quella confusione sui due Teg

Tribunali in ordine sparso sull'effettivo calcolo del costo di un finanziamento

■ Quando si calcola l'usura su un finanziamento bancario si deve prendere in considerazione il Teg (Tasso effettivo globale su base annua) secondo la formula di matematica finanziaria oppure il Teg che le istruzioni di Banca d'Italia (Teg Bankitalia) richiedono alle banche di comunicare e che serve, a sua volta, per calcolare il Tegm (Tasso effettivo globale medio)? In altre parole, per il calcolo del costo effettivo (Teg, appunto) di un prestito si devono applicare le istruzioni di Banca d'Italia oppure no? A questa domanda i tribunali italiani una volta rispondono a favore dei clienti, un'altra invece a favore delle banche.

SENTENZE PRO-BANCA...

Il Tribunale di Milano (sentenza n. 7234 del 3 giugno scorso) ha respinto la domanda di usurarietà di una apertura di credito sottolineando che la formula da utilizzare per la verifica dell'usurarietà di un singolo rapporto sarebbe quella indicata

nelle istruzioni di Banca d'Italia (Teg Bankitalia) per la rilevazione del Tegm. Ciò sarebbe imposto, secondo il tribunale meneghino, dalla necessità di confrontare dati omogenei (Teg e soglia d'usura, quest'ultima calcolata a partire dal Tegm). Questa sentenza, tuttavia, è in contrasto con l'orientamento espresso dalla Corte d'Appello di Milano (sentenza n. 3283 del 22 agosto 2013) la quale ha espressamente affermato che le istruzioni di Bankitalia non costituiscono fonti normative e non vincolano quindi il giudice (si veda «Plus24» del 30 novembre 2013).

...E QUELLE PRO-CLIENTE

Dopo le tre sentenze della Cassazione (n. 12028 e 28743 del 2010 e n. 46669 del 2011) - che hanno sancito la disapplicazione delle istruzioni di Bankitalia quando si calcola il costo complessivo di un rapporto bancario - si sono moltiplicate le sentenze di giudici di merito che danno ragione alla clientela (da ultimo si veda «Plus24» del 19 aprile scorso). Particolarmente significativa è la sentenza della Corte d'Appello di Torino del 20 dicembre 2013 («Plus24» 15 marzo scorso) che ha distinto i due piani: un conto è calcolare il costo di un singolo rapporto (Teg) e un altro è rilevare il Tegm e quindi la soglia d'usura. Soltanto in

LE DIFFERENZE CON LE ISTRUZIONI BANKITALIA

TEG DI BANKITALIA

È un tasso che Bankitalia chiede alle banche secondo una formula indicata nelle istruzioni per la rilevazione del Tegm. Non si trova quindi nei contratti e la formula con cui viene calcolato non serve per calcolare il Teg di un singolo rapporto ma solo per la rilevazione statistica del Tegm.

TEGM

Il Tasso effettivo globale medio non è indicato nel contratto. È un tasso medio rilevato statisticamente da Bankitalia tra gli intermediari che devono calcolarlo con le formule indicate nelle istruzioni di Bankitalia (Teg di Bankitalia).

TEG (SU BASE ANNUA)

È il costo effettivo di ogni singola apertura di credito e viene calcolato ex post con le usuali formule di matematica finanziaria. Va distinto, oltre che dal Teg Bankitalia, dall'Iscc (mutui) e dal Taeg (credito al consumo) che sono stipulati ex ante e pubblicizzati per fini di trasparenza.

quest'ultimo caso, le istruzioni di Bankitalia sono vincolanti per le banche mentre non lo sono per il giudice quando deve determinare il costo di un singolo rapporto bancario.

CONSIDERAZIONI

Sembrerebbe, dunque, che sul "valore" delle istruzioni di Bankitalia molti tribunali confondano tra il momento della rilevazione statistica del Tegm fatta da Bankitalia (la legge usa proprio il termine «rilevazione») e il momento del calcolo del costo di un singolo finanziamento a opera del magistrato (la legge usa il termine «determinazione»). Insomma, la formula matematica contenuta nelle istruzioni (Teg Bankitalia) avrebbe soltanto valenza statistica e non indicherebbe, proprio per come è costruita, il reale costo del denaro. Quest'ultimo, secondo il parere degli esperti (si veda intervista a pagina 4 di «Plus24» del 5 luglio scorso), può essere individuato soltanto con le normali formule di matematica finanziaria (Teg) che tengano conto anche dell'aumento del costo connesso all'anatocismo, così come indicato dalla Cassazione (n. 26100/2012).

marcello.frisone@ilssole24ore.com

© WIREIMAGE.COM/ISTOCKPHOTO

LETTERA DA WALL STREET

Mario Platero

L'Espirito Santo spaventa i mercati

La settimana scorsa i mercati hanno subito una dinamica da crisi. Sembrava superata, ma il glorioso gruppo bancario portoghese Espirito Santo non ha fatto fronte a certi pagamenti e le ramificazioni sono state improvvisate: fuga su bond americani e tedeschi, borse in forte ribasso, oro al rialzo. Quella della paura sembrava una storia archiviata, invece è riaffiorata all'improvviso con una percezione di sistema ancora debole. Credo che dietro a questa fragilità ci sia soprattutto un problema: l'Europa non cresce. Se il sistema bancario americano è più solido lo si deve alla politica aggressiva della Fed in termini di liquidità, che ha aiutato le banche a rafforzare le posizioni di bilancio grazie all'accesso a denaro quasi a costo zero. Lo si deve anche alla ricaduta sistemica del basso costo del denaro e della manovra fiscale molto espansive che hanno rilanciato la crescita.

Alcuni si sono preoccupati qualche settimana fa quando l'America ha rivisto al ribasso il tasso di crescita per il primo trimestre, addirittura del 2,9%. Ma per il secondo trimestre le attese sono per un ritorno alla crescita. E comunque due dati prevalgono su tutto: il tasso di crescita media americano dal 2010 al 2013 è stato del 2,4% all'anno, nello stesso periodo sono stati creati 9 milioni di occupati, incluso un milione di nuovi occupati nei primi sei mesi di quest'anno. E in Europa? In Italia? Anni di recessione e di crescita zero. Oggi, a due anni dall'avvio di una politica più aggressiva da parte della Bce di Mario Draghi, l'economia europea continua a faticare e un numero enorme di persone resta in cassa integrazione. Insomma, con l'eccezione della Germania non decolliamo. Se fossimo stati forti in Europa (e non solo in Italia), se avessimo già recuperato tassi di crescita in linea con quelli medi degli ultimi 20 anni, se avessimo abbattuto il tasso di disoccupazione come ha fatto l'America, la crisi di una banca portoghese sarebbe rimasta isolata. Invece, a causa di questa nostra precarietà riaffiorano i fantasmi del passato e i mercati si spaventano. Credo occorra una riflessione profonda sulle flessibilità, non solo sul mercato del lavoro o sulle regole, ma anche quelle che imbrigliano rigidamente rapporti fra disavanzo e Pil al 3% per i 28 membri dell'Unione Europea. L'America ha portato quel rapporto al 10% quando è stato necessario, ora è già sceso al 4%. Anche quella è flessibilità.

m.platero@ilssole24ore.com

RISPARMIO & INVESTIMENTI

IL PUNTO

invogliare gli investitori a risparmiare per la vecchiaia e a non toccare nel frattempo quei soldi. L'entità del benefit è tale da compensare per l'illiquidità

dell'investimento almeno per moltissimi investitori. La mia spiegazione è che gli intermediari, sapendo che il sussidio fiscale è molto attrattivo, per appropriarsene in parte, praticano commissioni di ingresso e di gestione molto più elevate di quelle che un investitore paga per un fondo di investimento del tutto simile. Pagare il 3,5-4% su ogni versamento effettuato e poi anche una commissione annua dell'1,5%-2% del capitale non è un'anomalia ma la regola. Ma più l'intermediario cerca di appropriarsi del benefit, meno l'investitore è invogliato a investire e superare la naturale riluttanza a impiegare i propri risparmi in un investimento illiquido. La bramosia di appropriarsi nell'immediato di parte dei benefit, spesso caldeggiati con pressioni lobbistiche, rischia di ammazzare un importante mercato.

* Axa Professor of Household Finance (EiF)

INTERESSI SOTTO LA LENTE

Mutui, a Milano sentenza taglia-tasso

Il Tribunale boccia l'ammortamento «alla francese» perché «indeterminato»

Marcello Frisone

■ Se «indeterminati», il tasso e l'ammortamento alla francese di un mutuo sono nulli e va quindi pagato soltanto il tasso legale con quote capitale costanti. La banca, invece, deve restituire gli interessi ricevuti «in più» rispetto a questo tasso. Così ha deciso il Tribunale di Milano con la sentenza del 30 ottobre 2013 (resa nota di recente) firmata dal giudice Elena Riva Crugnola.

IFATTI

Dopo aver fatto svolgere una perizia su due mutui (rispettivamente di 1 milione e 500mila euro) stipulati nel 2002 e nel 2004, nel 2011 una società ha fatto causa alla banca sostenendo che le clausole di determi-

nazione degli interessi e del piano di ammortamento alla francese fossero indeterminati - e quindi nulli - dando così luogo a un pagamento non dovuto di circa 207mila euro.

LA SENTENZA

Il Tribunale di Milano, dopo aver fatto svolgere una Consulenza tecnica d'ufficio (Ctu) a una docente della Bocconi, ha dato ragione al cliente riconoscendogli il diritto di ottenere la restituzione della somma richiesta e il diritto di pagare, per il futuro, le rate al tasso legale tempo per tempo vigente (da gennaio 2014, pari all'1%).

Il giudice meneghino, sulla base della Ctu, ha rilevato che le clausole di determinazione del tasso (variabile) e del piano di ammortamento (a rata costante) erano tra loro incompatibili: infatti, in base a esse, si poteva costruire l'ammortamento con tre modalità differenti. La conseguenza giuridica è che le clausole di determinazione degli interessi e del piano di ammortamento sono nulle in quanto indeterminate e occorre quindi applicare come tasso sostitu-

tivo quello legale (ai sensi dell'articolo 1284 del Codice civile) e non già quello di cui all'articolo 117 del Testo unico bancario, che si applica ad altri casi diversi (partizione inesistente del tasso, rinviante agli usi o a condizioni peggiori rispetto a quelle pubblicizzate). La sentenza, pur motivata in modo più approfondito e tecnico, ha ripreso in parte quanto aveva già stabilito le sentenze del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Ruigliano, del 29 ottobre 2008, n. 113 e del Tribunale di Farnò, sezione distaccata di Ternoli, del 3 maggio 2012, n. 119.

IL COMMENTO

«La sentenza - spiega l'avvocato Marco Rossi, managing partner dello studio tributario e legale asso-



FILO DIRETTO

Per capire di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo e-mail: plus@lsole24ore.com

ciato Rossi Rossi & Partners di Verona - costituisce secondo me un caso di "giurimetria", cioè l'applicazione della matematica per la soluzione di problemi giuridici. I principi espressi sono tutti condivisibili ma, nel caso di nullità delle clausole sul tasso d'interesse e sul piano di ammortamento, si potrebbe configurare - sottolinea Rossi - la nullità addirittura dell'intero contratto di mutuo, qualora si dimostrasse che esse sono clausole essenziali, senza le quali le parti non avrebbero stipulato il contratto (articolo 1419, comma 1, Codice civile). Sul punto - conclude Rossi - la sentenza ha fatto osservare che, per ottenere una pronuncia sulla nullità del contratto, sarebbe stata necessaria una domanda di parte, non potendo il giudice provvedervi d'ufficio. In questa ipotesi, le parti sarebbero tenute a restituire tutto ciò che hanno ricevuto in forza del contratto (il cliente l'intero capitale e la banca tutti gli interessi e le spese)».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RISPARMIO & FAMIGLIA

PRESTITI CHIARI

Sui prestiti penali troppo pesanti

In caso di ritardato pagamento delle rate le indennità dovute a Findomestic farebbero scattare il tasso d'usura

Marcello Frisone

■ Se il nostro lettore Giuliano Poggioni non potesse far fronte al pagamento delle rate, le tre (mega) penali presenti nel finanziamento Findomestic farebbero "scattare" la soglia di usura. Se invece non avesse problemi al versamento, il prestito è "soltanto" caro, appesantito anche dalle due polizze (una davvero costosa) non incluse nel Taeg. Vediamo il perché.

IL CONTRATTO

Il 23 agosto 2011 Giulio Poggioni ha richiesto un prestito di 25.500 euro alla società del gruppo Bnp Paribas per l'acquisto di un'auto. Il Tan (Tasso annuo nominale) è dell'8,45%, il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) dichiarato dalla società dell'8,79%, la durata del finanziamento 72 mesi (sei anni) e la rata mensile di 482,2 euro.

infatti l'importo effettivamente accreditato al cliente è di 25.330 euro; 2) copertura del rischio credito al costo di 29,4 euro al mese per un totale di 2.116,80 euro di costi di 1.093,38 euro (51,67%) di costi di collocamento retrocessi all'intermediario.

COSA DICE BANCA D'ITALIA

Secondo le istruzioni dell'Istituto centrale (agosto 2009) e le relative risposte ai quesiti, vanno incluse nel calcolo del Taeg le spese di assicurazione o di garanzia intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito anche quando derivino dall'esclusivo adempimento degli obblighi di legge. In effetti, sostiene sempre Bankitalia, se la polizza o la garanzia è intesa ad assicurare il rimborso del credito; 2) tutelare i diritti del creditore nell'ambito del finanziamento, allora la polizza o la garanzia tutela i diritti non accessori rispetto al finanziamento. Inoltre, dice sempre Bankitalia, va valutato se la stipula della polizza o di garanzia presenti una delle seguenti caratteristiche: a) è obbligatoria per legge o per contratto per ottenere il credito; b) è obbligatoria o, nei fatti, necessaria per ottenere il credito a determinate condizioni contrattuali c) è contestuale alla con-

tiene parte delle somme ricevute dal cliente a titolo di polizza assicurativa, così come avvenuto in questo caso, gli importi trattenuti vanno inclusi nel Taeg».

Ciò però non è stato fatto. Se si tiene in considerazione anche il costo della copertura dal rischio credito e la polizza «Progetto protetto» il Taeg sale rispettivamente all'11,3% e all'11,57%: ben lontano

IL CONTRATTO IN PILLOLE

25.500 €

IL FINANZIAMENTO CONCESSO

La durata è di 72 mesi (sei anni) e la rata mensile di 482,2 euro

8,79%

TAEG (TASSO EFFETTIVO GLOBALE)

Quanto dichiarato dalla società sul prestito concesso al cliente

11,57%

IL TAEG (EFFETTIVO)

A quanto salirebbe il tasso se si includessero le due polizze

dall'8,79% dichiarato dalla società ma anche dal tasso usura al momento della stipula del 18%.

L'USURA

Nel contratto Findomestic - e quella parte dolente se non si dovesse far fronte al pagamento delle rate - è previsto il diritto della società di esigere senza preavviso (oltre agli importi per mensilità scadute e impagati): 1) un'indennità del 10% calcolata sugli importi stessi; 2) una penale del 10% sul capitale residuo, in caso di mancato pagamento di almeno due mensilità; 3) il 14,6% annuo di tasso di mora per altri successi ritardi. «Insomma - sintetizza Romano -; una penale sulla rata (per esempio, dieci giorni di ritardo comportano il pagamento di 48,2 euro su 482,2 euro di rata che corrispondono al 365% annuo, tasso soglia del 18% annuo); una sul capitale; una su capitale e rata. Troppo».

LA POSIZIONE DI FIDOMESTIC

«I costi inclusi nel Taeg - fanno sapere dalla società - prevedono soltanto gli interessi: non sono stati applicati altri costi. Le due polizze alle quali il cliente ha aderito, infatti, sono facoltative e non rientrano nel Taeg, come da normativa vigente. Dal calcolo del Taeg sono escluse eventuali penali, interessi di mora com-

«Su questi finanziamenti tassi applicati davvero alti»

INTERVISTA

Giampaolo Galazzo

Consulente indipendente di Tiche

■ Secondo lei, le due polizze non "conteggiate" da Findomestic vanno incluse nel Taeg?

Sì perché la differenza in termini di costo complessivo è molto elevata ed è bene che il sottoscrittore se ne renda conto prima di sottoscrivere.

Ma allora quali sono gli "escamotage" adottati per non includerle nel Taeg?

Si ricorre alla "dichiarazione" che le polizze non sono obbligatorie e quindi non vanno conteggiate nel Taeg.

Comunque sia, un Taeg dell'8,79% come dichiarato da Findomestic (o dell'11,57% se consideriamo le due polizze non incluse) è un "buon" tasso con il quale richiedere un prestito?

Se pensiamo che il tasso al quale la Bce rifinanzia gli operatori finanziari "all'ingrosso" è allo 0,50% e l'Irs a sei anni è all'1,20%, abbiamo tassi incredibilmente alti. Un anno fa si valutava che se l'Italia avesse dovuto continuare a finanziarsi al 7% (BTF) il default

PRESTITI CHIARI

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

Ancora errori nel «tasso» del leasing

L'applicazione non corretta di Hypo Alpe Adria Bank arreca alla Cidue un aggravio di 766 euro

Pagina a cura di
Marcello Frisone

■ L'indicizzazione legata alla variazione del tasso base sul contratto di leasing strumentale finalizzato all'acquisto di un macchinario stipulato con Hypo Alpe Adria Bank arreca alla Cidue Srl di Ponte di Piave (Trevviso) un aggravio di 766,71 euro.

È questa (oltre al possibile sfioramento del tasso usura, si veda più avanti) la principale criticità del contratto stipulato il 28 ottobre 2008 dalla società veneta con l'istituto di credito che, tra le altre cose, ha annunciato (si veda «Plus24» del 3 agosto scorso) di voler rimborsare entro dicembre i contratti di leasing erroneamente calcolati.

IL CONTRATTO
Il leasing, in scadenza il 28 ottobre 2014, prevede:
■ il pagamento di un anticipo del

effettivo globale) dichiarato dalla banca del 10,94 per cento;

■ un conguaglio trimestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base (l'Euribor a tre mesi del 4,8%, appunto);

■ un diritto finale d'acquisto pari all'1%, equivalente a 430 euro (oltre al pagamento dell'Iva).

IL CONGUAGLIO INDICIZZAZIONE

Dall'analisi effettuata dalla società Fintra Srl di Brescia si riscontrano no errori nel conguaglio trimestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base (punto 5, ndr) per un importo di 766,71 euro nel periodo che va dalla data di sottoscrizione del contratto del 28 ottobre 2008 alla data di scadenza della ventinovesima rata.

VERIFICA RIGUARDANTE L'USURA

Per questa verifica - dicono da Fintra - la normativa sottolineata quali siano i costi che concorrono a determinare il tasso limite oltre il quale vi sarebbe l'applicazione di tassi usurari. Tra questi costi, ai sensi dell'articolo 644 del Codice penale, vi sono «commissionsi, remunerazioni a qualsiasi titolo, le spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito»: costi che, comprendendo il tasso nominale, costituiscono

L'aggravio

L'indicizzazione legata alla variazione del tasso base sul contratto di leasing strumentale ha arrecato alla Cidue Srl un aggravio di 766,71 euro.

Quanto doveva ricevere

1.532,52

Quanto ha ricevuto

765,91

L'aggravio >

766,71 euro

LA PAROLA CHIAVE

Leasing indicizzato

Il leasing è una tipologia di finanziamento che consente a un'azienda di "affittare" un bene (come per esempio dei macchinari) e di esercitare al termine del contratto un'opzione di acquisto del bene stesso a un prezzo più basso rispetto a quello di mercato. Il leasing è indicizzato quando il tasso applicato, quindi l'importo della rata, si lega alle

dalla banca del 10,94 per cento».

Adesso, fatta questa premessa, bisogna rilevare che nel quarto trimestre del 2008 la Banca d'Italia aveva fissato il tasso soglia usura (su operazioni di leasing per importi da 25mila a 50mila euro) del 12,93%: il Taeg del 10,94% applicato quindi al contratto non supererebbe questa soglia. «La questione però si riapre - concludono da Fintra - dopo che la Corte di Cassazione con la sentenza n.350 del 9 gennaio 2013 ha stabilito che anche gli interessi moratori (nel caso in questione il tasso Euribor a tre mesi 360 maggiorato di cinque punti in ragione d'anno) concorrono alla determinazione del tasso usurario».

LA POSIZIONE DI HYPO ALPE ADRIA

«La task force istituita dalla banca - fanno sapere dall'istituto - sta procedendo con l'esame di tutti i contratti di leasing per determinare se vi siano stati errori nel calcolo degli interessi. Le verifiche sui contratti si stanno svolgendo in tempi rapidi, cercando di dare riscontro immediato ai clienti. Nel caso del contratto stipulato con l'azienda Cidue Srl, dopo averne esaminato gli estremi all'inizio di agosto, si è proceduto attraverso una nota di

COME È ANDATA A FINIRE

IL CONTRATTO RIMBORSO
Per l'illegittimo calcolo la banca rimborsa la Srl

Prendono sempre più piede i rimborsi di Hypo Alpe Adria Bank per gli errori nei calcoli del tasso base sui leasing. Il 23 luglio scorso, infatti, la filiale italiana controllata dalla capogruppo austriaca (che ha stanziato anche per questo scopo 85 milioni) ha inviato una lettera alla «Echosis Ingegneria e Impianti Srl» di Ferrara («Plus24» del 27 luglio scorso aveva illustrato le criticità del contratto) nella quale si annunciava il rimborso di 4.276,91 euro. Nella missiva della banca, oltre al rimborso per «l'illegittimo calcolo degli interessi di indicizzazione del tasso base che ha generato un minor accredito», si annuncia anche che alla società romagnola si corrisponderanno «gli interessi legali dovuti».

PLUS
24

RISPARMIO & FAMIGLIA

PRESTITI CHIARI

Sul leasing «spunta» anche l'usura

Gli errori nei calcoli di tasso, cambio e floor hanno causato ad Ainox aggravati per 4 mila euro

Marcello Frisone

■ Errori nei calcoli del tasso base e del rischio cambio, nonché un'opzione floor inefficiente, hanno portato sul contratto di leasing "strutturale" maggiori esborsi a danno della società di 4.176,09 euro. Inoltre, un tasso leasing particolarmente elevato avrebbe oltrepassato la "soglia-usura". Sono queste le caratteristiche negative del contratto di leasing stipulato il 28 gennaio del 2008 (e chiuso quasi cinque mesi fa) dalla Ainox Srl di Vicenza con Hypo Alpe Adria Bank. Ma andiamo con ordine.

IL CONTRATTO

Il leasing prevede i pagamenti di:
 1) 60 canoni mensili da 1.258,74 euro ciascuno;
 2) un conguaglio trimestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base in vigore alla data di stipula del contratto (Libor Chf tre mesi 365 del 2,7% nel 2008);
 3) di un conguaglio semestrale

Fintra (Finanza trasparente) di Brescia - si riscontrano errori nei calcoli delle indicizzazioni del tasso base (punto 2, ndr) per un importo di 1.117,74 euro e del rischio cambio (punto 3) per 2.466,35 euro». Il maggior esborso sostenuto dalla Ainox durante la vita del contratto soltanto per queste due componenti è stato dunque di 3.584,09 euro.

L'OPZIONE FLOOR

Per quanto riguarda l'opzione floor sottoscritta dalla Ainox, inoltre, Fintra fa notare che viene posto un livello sotto il quale il cliente non ha beneficiato della diminuzione dei tassi. Questo livello corrisponde a un tasso del 7,2466% (lo spread del 6,5466% più un floor dello 0,7%) oppure generato dalla differenza tra il tasso base del 2,7% e il floor dello 0,7%. Questa inefficienza del floor ha portato un aggravio per la società di 592 euro. Insomma, un vero e proprio rompicapo.

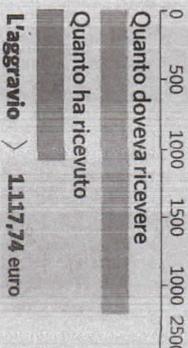
L'EVENTUALE USURA

Non finiscono qui le criticità di questo contratto. In virtù di un tasso leasing particolarmente elevato (9,2466%), si è analizzato anche l'eventuale superamento del tasso usura: nel primo trimestre del 2008 era stato fissato da Banca d'Italia al 10,305% (su operazioni di

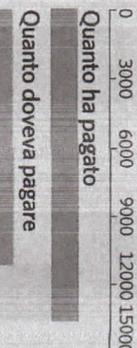
I maggiori esborsi

Nei grafici sono riportati gli aggravati per gli errori nei calcoli del tasso base, del rischio cambio e dell'opzione floor. Maggiori esborsi per complessivi 4.176,09 euro

IL CONGUAGLIO SUL TASSO...



...E L'INCIDENZA DEL FLOOR



L'aggravio > 2.466,35 euro



dichiarato dalla Hypo Alpe Adria Bank, è del 9,745 per cento».

Adesso, visto che nel contratto sono stabiliti anche gli interessi di mora ex ante (cioè indipendentemente se il cliente paghi o meno la rata) del 7,991% (Euribor a tre mesi del 2,991% più il 5%) ecco che si sconfinava nell'usura. «Si intendono infatti usurari - sottolineano da Fintra - gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o convenuti (articoli 644 del Codice penale e 1815, secondo comma, del Codice civile e sentenza della Corte di Cassazione n.350 del 9 gennaio 2013)».

In pratica, secondo Fintra, al Taseg del 9,745% bisogna sommare il tasso di mora del 7,991% che porta così il tasso del finanziamento convenuto alla stipula del contratto al 17,731%, superiore al tasso soglia usura del 10,305 per cento.

LA POSIZIONE DELLA BANCA

«Hypo Alpe Adria Bank - fanno sapere dall'Istituto - ha istituito una task force per la verifica degli adeguamenti per indicizzazione sui contratti di leasing. Il contratto in questione, stipulato dalla società Ainox Srl, è in corso di analisi ma da un primo riscontro risulta che il tasso di leasing non supera la so-

Nei pagamenti Phi-tech vince se semplifica la vita ai clienti
 Il decimo convegno di Osservatorio e Aiip giovedì a Roma

■ Lo sviluppo dei sistemi di pagamento deve tenere conto dei regolamentazioni nazionali e internazionali, delle esigenze di sicurezza e della forte spinta offerta dalle tecnologie innovative. Così come i tanti modelli di business non possono non tener conto delle attese dei cittadini e delle imprese, attenti alla semplificazione.

Temi che verranno sviluppati giovedì prossimo, 20 giugno, nella Decima edizione del convegno «Expanding the horizons of payment system development» organizzato dall'Osservatorio sui pagamenti - Centro di ricerca tecnologiche sicurezza servizi e sistemi di pagamento e l'Associazione italiana istituti di pagamento e di moneta elettronica.

L'appuntamento, a Roma nell'Aula magna dell'Università Luiss-Guido Carli, Via Pola 12, prevede la partecipazione di esperti del settore.

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Leasing, quei tassi che non tornano

Il tasso base indicato nel contratto per calcolare le rate non corrisponde all'effettiva quotazione

Pagina a cura di
Marcello Fritsone

■ Tassi di riferimento che non coincidono e piani di ammortamento "fantasma" hanno portato fino ad adesso la Lara Immobiliare Srl di Verona a pagare 42mila euro in più sul contratto di leasing che scade nel 2021 e stipulato nel 2006 con Hypo Alpe Adria Bank. Sono questi alcuni degli aspetti "controversi" che emergono da un'attenta analisi di questi contratti finanziari abbastanza diffusi in Italia ma forse poco conosciuti nei meccanismi.

IFATTI

Lara Immobiliare Srl ha stipulato il 22 dicembre 2006 con Hypo Alpe Adria Bank un contratto di leasing di 737mila euro per l'acquisto di un immobile. Le rate da pagare sono indicizzate al Libor/franco svizzero (Chf) a tre mesi ma, vista anche l'impossibilità di avere dalla

cessario per la propria attività e di esercitare al termine del contratto un'opzione di acquisto del bene stesso a un prezzo più basso rispetto a quello di mercato. Il leasing a tasso indicizzato si ha quando le rate sono legate alle variazioni di un parametro scelto dalle parti (di solito Euribor o Libor).

L'INDICIZZAZIONE DEL TASSO

Di solito, al momento della stipula, le parti rilevano il "tasso base" necessario per calcolare gli aumenti o le diminuzioni delle successive rate del leasing. Il tasso base viene fissato a seconda del valore assunto dal parametro d'indicizzazione prescelto dalle parti (nel caso di Lara Immobiliare il Libor Chf a tre mesi che nel giorno della stipula del contratto, il 22 dicembre 2006, era al 2,0988%). Questo perché le rate successive vengono calcolate proprio in riferimento alla differenza tra parametro d'indicizzazione (Libor Chf) rispetto al tasso base.

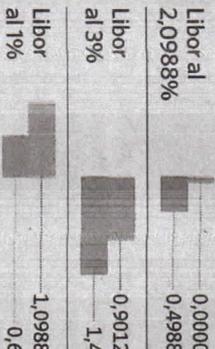
Nel contratto della Lara Immobiliare - secondo i conteggi del Centro studi Alma Iura di Verona - il tasso base è stato fissato in misura inferiore (1,6%) rispetto al Libor Chf (2,0988%). Meglio no? «No perché questo meccanismo determina a carico del cliente - secondo Alma Iura - un costante aggravio, in-

E la società paga di più

Fissando alla stipula del contratto un tasso base (1,6%) più basso del Libor (2,0988%) la società paga (o riceve) a ogni rata uno "spread" più alto (o più basso) di quanto avrebbe dovuto essere indipendentemente dall'andamento effettivo del Libor.

- La società avrebbe dovuto pagare
- La società paga
- La società avrebbe dovuto ricevere
- La società riceve

Lo spread (%) in più pagato dal cliente



ipotesi (teorica) di un Libor costante il cliente dovrebbe pagare qualcosa (si veda grafico, ndr)».

È stato rilevato, inoltre, un non corretto valore delle rate di adeguamento calcolate dalla banca che, unitamente al meccanismo del tasso base, avrebbero determinato a carico di Lara Immobiliare maggiori esborsi quantificati da Alma Iura in 42mila euro.

L'OPZIONE IMPLICITA

Nel contratto, infine, è presente un'opzione floor implicita venduta da Lara Immobiliare alla banca e che garantisce a quest'ultima che «le variazioni in diminuzione del canone non opereranno oltre la riduzione di due punti dell'indice di base per l'indicizzazione dei canoni». Da questa formulazione non si capisce molto e non si comprende anche se la banca abbia in qualche modo pagato al cliente il premio dell'opzione.

LA POSIZIONE DELLA BANCA

«Con Lara Immobiliare Srl - spiega - no da Hypo Alpe Adria Bank - sussiste un contratto di leasing collegato al franco svizzero, secondo una quotazione "consensualmente concordata tra le parti indipendentemente dalla quotazione odierna (data di stipula, ndr), trattandosi di

«Sono casi che il mercato ha ormai emarginato»

INTERVISTA

Maurizio Lazzaroni

Presidente Assilea

■ Qual è la posizione di Assilea su alcune società di leasing che fissano un tasso base più basso del reale valore del parametro utilizzato per l'indicizzazione?

Correttezza vuole che il valore del parametro indicato in contratto sia effettivamente quello vigente al momento della stipula. Il caso (raro) da lei evidenziato ricorda quei tassi di mutuo fuori mercato promessi da alcune banche in pubblicità, salvo scoprire che valgono solo per il primo semestre! Sono comportamenti che il mercato, ormai, ha emarginato.

Come valuta la presenza di opzioni floor implicite in un leasing, senza la specificazione del premio da pagarsi al cliente?

Si tratta di operazioni utilizzate in passato quando i tassi di impiego dei contratti in portafoglio erano in carico a tassi elevati.

Alcune società si rifiutano di fornire ai clienti i piani di ammortamento finanziario del leasing.

FILO DIRETTO

Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Ancora tassi dubbi sui leasing

Parametro base, rapporto di cambio e applicazione Iva fanno pagare a Bel Car 34mila euro in più

Pagina a cura di **Marcello Frisone**

Il tasso base e il rapporto di cambio fissati in contratto in modo non corretto, oltre a una singolare applicazione dell'Iva sul leasing in valuta, hanno portato la società veronese Bel Car Srl a pagare complessivamente circa 34mila euro in più su un contratto di leasing stipulato con Hypo Alpe Adria Bank. Questo è quanto risulta dai calcoli eseguiti dal Centro studi giuridici, bancari e finanziari Alma Iura di Verona.

I FATTI

Il 10 febbraio 2004 Bel Car ha sottoscritto con Hypo Alpe Adria Bank un leasing (in scadenza nel 2021) per la costruzione di un immobile, consegnato il 16 dicembre 2005, per un valore di 783mila euro. I canoni sono indicizzati al Libor-franco svizzero (Chf) a tre mesi e al rapporto di cambio

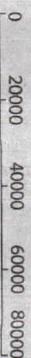
Assilea (si veda «Plus24» del 16 marzo scorso) non è corretto stabilire un valore del tasso (il cosiddetto tasso base) diverso da quello vigente alla data di stipula. Nel contratto di Bel Car, invece, il Libor Chf a tre mesi è stato indicato nel contratto in misura inferiore (0,6%) a quella effettiva (1,0071%). Questo meccanismo (che può far sembrare il leasing più conveniente rispetto a quelli di altre banche) determina in realtà a carico del cliente un aggravio costante sulle rate indicizzate. «Un tasso base più basso di quello effettivo», spiegano da Alma Iura - comporta una sorta di commissione implicita, simile a quella iniziale dei derivati, che si traduce in uno spread fisso dello 0,4071% che il cliente paga in più (nei conguagli a suo carico) o riceve in meno (nei conguagli a suo favore). Questo meccanismo, oltre ad alcune differenze di rilevanza del tasso, ha determinato fino a dicembre scorso un maggior addebito per il cliente di 24.807,81 euro. Poiché il contratto scadrà nel 2021 ci si attende che questo meccanismo determini ulteriori esborsi non dovuti».

L'INDICIZZAZIONE AL CAMBIO

Il leasing di Bel Car è indicizzato anche al rapporto di cambio eu-

L'indebitto

Tasso base più basso di quello effettivo, rischio cambio (anche perché calcolato su valori diversi, con o senza Iva) e differenti rilevazioni dei tassi hanno portato Bel Car a pagare in più quasi 34 mila euro (il 46% di tutto quanto pagato fino a oggi)



La società ha pagato

La società avrebbe dovuto pagare



1.077,54 euro a carico del cliente.

L'IVA SUL RISCHIO CAMBIO

so analogo, si veda «Plus24» del 7 luglio 2012, pagina 15). Il maggior esborso a carico di Bel Car commesso a tale differenza è stato fino a dicembre scorso di 9.073 euro. Tra l'altro questi importi (sia a favore sia a carico del cliente) vengono fatturati dalla banca con l'Iva anche se il Dpr 633/1972 esclude le operazioni in valuta dal campo di applicazione dell'imposta. Nel contratto, infine, è presente una clausola (che astrattamente costituisce un'opzione floor) con la quale la banca ha stabilito che le variazioni in diminuzione del canone non opereranno oltre la riduzione di due punti (2%) dell'indice base (0,6%). Non è chiaro, però, quando questa clausola potrebbe produrre effetti.

LA POSIZIONE DI HYPO ALPE ADRIA

«Con Bel Car - fanno sapere dalla banca - è stato stipulato nel febbraio 2004 un contratto di leasing immobiliare "in costruzione", indicizzato al franco svizzero. Al termine dei lavori, la quotazione del tasso base per l'indicizzazione è stata fissata e accettata nell'ambito delle verbali di consegna, nel dicembre 2005, e nello stesso contesto è stato fissato il cambio di riferimento su specifica indicazione del cliente. L'Iva è stata correttamente ap-

Abf: il Piano di ammortamento va consegnato al cliente

Il Piano di ammortamento finanziario (Paf) di un leasing deve essere consegnato al cliente. È questo il principio espresso dall'Arbitro bancario finanziario (Abf) con il provvedimento numero 2433 del 3 maggio scorso che ha imposto a Hypo Alpe Adria Bank l'obbligo di consegna del documento a un cliente che aveva (dopo l'"affitto") acquistato un'automobile.

L'Abf non ritiene condivisibile la tesi della banca la quale sostiene che non vi sarebbe obbligo di consegna del Paf in quanto non è un documento contrattuale. L'Abf, invece, ha rilevato che il Paf - pur non essendo allegato al contratto - è un documento riassuntivo dell'evoluzione del rapporto con il cliente in quanto integra sicuramente un documento a contenuto contrattuale: la consegna da parte della banca è dunque doverosa e lo diventa, a maggior ragione, quando il cliente lo richiede per verificare i conteggi effettuati dall'istituto di credito. Il rifiuto della banca, inoltre, contrasta apertamente con l'articolo 1374 del Codice civile e l'abbinata l'istituto a non tenere in futuro il compromesso omissivo in quanto viola i principi di collaborazione

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

Leasing con «floor» inefficiente

L'opzione e l'eccessivo arrotondamento dell'Euribor portano 29mila euro di minor benefici all'azienda

Marcello Frisone

Un floor inefficiente e un eccessivo "arrotondamento" dell'Euribor sul contratto di leasing immobiliare portano a maggiori esborsi per quasi 29mila euro. Sono queste le due criticità del contratto stipulato nel 2005 dalla società romagnola Ml.Ki. con l'allora Banca Agrileasing (oggi Iccrea Banca Impresa). Ma andiamo nel dettaglio del contratto stipulato il 28 giugno del 2005.

L'ARROTONDAMENTO ECCESSIVO
Il contratto prevede 144 canoni costanti mensili. La prima rata è stata versata contestualmente alla stipu-

la del contratto e ogni sei mesi è previsto un conguaglio di indicizzazione legato alla variazione del tasso base in vigore alla data di stipula contrattuale (Euribor a tre mesi, pari al 2,14%) e in funzione del ricalcolo della «media dei valori medi mensili arrotondata al quarto di punto superiore». Questo eccessivo arrotondamento al quarto di punto superiore (0,25%) della media calcolata periodicamente, porta il cliente a vedersi applicato soltanto in un semestre, per esempio, anziché il 2,52% il 2,75 per cento.

«Questa clausola - spiega la società Finanza Trasparente di Brescia - crea un'inclinazione negativa per la società di 7.694,89 euro».

IL FLOOR INEFFICIENTE

Non solo. Tra le altre condizioni che regolano il contratto viene anche fissato il valore del tasso base applicato al 2,14% (utilizzato per lo sviluppo del piano finanziario), il tasso leasing al 3,84% (il tasso base più lo spread) e un'op-

zione floor all'1,926 per cento.

Il contratto, quindi, è stipulato a tasso variabile (l'Euribor a tre mesi, appunto) ma viene fissato un livello (il floor) sotto il quale il cliente non beneficia più della diminuzione dei tassi. «È curioso - fanno notare da Fintra - che questa soglia abbia uno spread rispetto al tasso base di soli 0,214 punti percentuali (molto basso rispetto alla media applicata dal mercato di circa il 2%) e quindi poneva il cliente fin dalla stipula del contratto a rinunciare a un possibile movimento dei tassi al ribasso». Dall'analisi effettuata, il tasso floor all'1,926% ha così creato per la società un mancato beneficio di 21.034,85 euro.

CONSIDERAZIONI

Due penalizzanti condizioni per la società dunque. «A fronte di questa situazione - concludono da Fintra - l'azienda avrebbe quantomeno dovuto trovare nello spread un vantaggio rispetto alle condizioni di mercato che però, in quel periodo,

risultavano in linea a quelle applicate al contratto. Corretti, invece, sono i calcoli della banca per il conguaglio indicizzazioni, in base ai coefficienti prefissati».

LA POSIZIONE DELLA BANCA

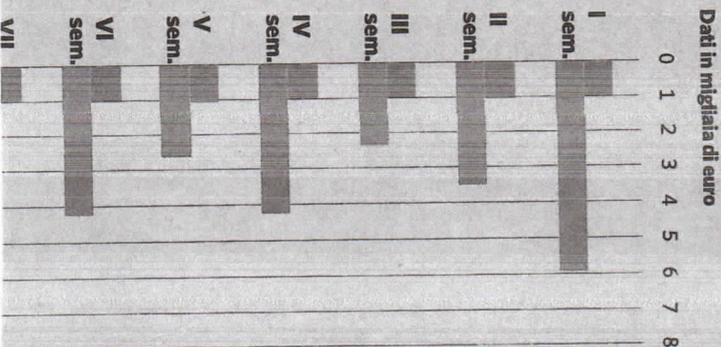
«La clausola di indicizzazione - spiegano da Iccrea Banca Impresa - prevedeva una variazione del canone per l'oscillazione dell'Euribor a tre mesi, applicabile non solo in aumento ma anche in diminuzione di tale parametro. Nel corso del rapporto il cliente ha dunque beneficiato dei rimborsi effettuati dalla banca. Inoltre, la previsione di un tasso minimo ha consentito sin dall'inizio l'applicazione di un "tasso leasing" di maggiore favore. La clausola di indicizzazione è stata peraltro approvata dal cliente che non ha mai presentato reclami. Clausole di tale tipo hanno formato oggetto di una decisione dell'Arbitro bancario finanziario (Abf) che ne ha riconosciuto la legittimità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I minor benefici

Nel grafico sono riportati i minor benefici (dati dalla differenza tra la somma di tutti gli istogrammi in verde meno quelli in rosso) sostenuti a causa dell'eccessivo arrotondamento e dalla presenza del floor inefficiente

■ QUANTO HA RICEVUTO
■ QUANTO AVREBBE RICEVUTO SENZA FLOOR E ARROTONDAMENTO



Sullo yacht indicizzazione a tasso base

Indicizzazione e tasso base in linea, piccolo "neo" il floor sulla linea stipulato tra la «Yacht Chartering Italia Srl» con Mercantile Leasing (nel 2012 incorporata in Banca Italiana per l'arrendamento a scadenza

Nel contratto viene specificato che in caso di variazioni in diminuzione dei tassi rispetto al tasso base, il cliente può beneficiare un differenziale massimo dello 0,25%, componendo nettamente un perdita di ombro-