

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 bassissimi 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 Consultique 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 Consultique - 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 Consultique - 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@ilsole24.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 meritevole 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».