

COVER STORY

PRESTITI CHIARI

I finanziamenti casa di Barclays con «annesso» il currency swap

Continuano le richieste di analisi dei lettori
La banca: «Nei prestiti indicizzati al franco non ci sono derivati incorporati»

Marcello Frisone

■ Ancora mutui casa a tasso variabile pagati in euro ma con un meccanismo legato al cambio euro/franco che li renderebbe di fatto un derivato. Dopo l'articolo pubblicato (da ultimo) su «Plus24» del 28 febbraio, infatti, si moltiplicano i casi di lettori che chiedono lumi sul contratto sottoscritto a suo tempo con la banca inglese. Il risultato di questo prestito «esotico» è che se i coniugi P.L. ed S.C. dovessero estinguere anticipatamente il contratto dovrebbero restituire una somma maggiore di quella presa a prestito (111mila euro contro i 100mila chiesti alla banca) a causa del currency swap che «peserebbe» 39mila euro mentre G.F. e M.D.F. dovrebbero restituire a Barclays 105mila euro (meno dei 120mila richiesti ma senza considerare le rate già pagate) con il derivato che da solo ammonterebbe a 33mila euro. Ma andiamo per ordine.

I MUTUI

I coniugi campani sottoscrivono nel 2005 un mutuo ventennale di 120mila euro a tasso variabile ma pagando una rata «fissa» del 3,240%. Perché questa differenza di tassi?

«Perché ogni sei mesi - spiega la società di consulenza indipendente Consultique - Barclays addebita o accredita su un conto di deposito la differenza tra quanto pagato dal cliente e l'importo determinato come se il mutuo avesse un tasso pari al Libor Chf a sei mesi maggiorato di uno spread dell'1,400%, il tutto però convertito in franchi. In questo modo i clienti risultano esposti al rischio di cambio».

Situazione simile per la coppia lombarda che ha preso a prestito 100mila euro, sempre per 20 anni al tasso del 4,740%, con indicizzazione pari al Libor Chf a sei mesi maggiorato di uno spread dell'1,600%.

IL CAMBIO EURO-FRANCO

L'indicizzazione prevede che la somma delle rate pagate nel semestre precedente venga convertita in franchi al cambio prefissato alla stipula (1,5634 per i coniugi campani e 1,6721 per i comaschi). Dopo la forte rivalutazione del franco e nonostante la convenienza del Libor Chf rispetto all'Euribor, le perdite in linea capitale dovute al cambio hanno procurato ai clienti un esborso maggiore rispetto alla convenienza dovuta dal differenziale tra i due tassi.

IL DERIVATO

«Questo meccanismo di indicizzazione - continua Consultique - corrisponde a un currency swap che consente di scambiare flussi indicizzati all'Euribor con quelli legati al Libor e denominati in franchi. Visto che i mutui sono denominati in euro - conclude Consultique - per i coniu-

Il meccanismo del cambio

I grafici (il primo si riferisce ai coniugi campani il secondo alla coppia lombarda) indicano l'andamento del currency swap sottostante il mutuo. La parte alta del grafico (linea rossa) riporta il cambio fisso stabilito nel contratto mentre la linea nera indica il cambio reale che si è verificato sul mercato. L'area gialla tra i due livelli rappresenta le perdite subite fino a oggi dai clienti a causa del derivato.



gi di Salerno si tratta sicuramente di una pura speculazione, dato che non hanno interessi in franchi mentre potrebbe trattarsi di una copertura per i coniugi comaschi poiché alla stipula lavoravano oltreconfine».

COSÌ BARCLAYS

«Il nostro mutuo indicizzato al franco - fanno sapere dalla banca - è un prodotto che non incorpora alcun derivato (e, in particolare, il currency swap) in quanto l'unica finalità perseguita è, come per ogni mutuo, quella di finanziamento. La banca non specula sull'andamento del cambio. Il fatto che oggi, a seguito dell'apprezzamento anomalo del franco sull'euro, il cliente subisca un aggravio nel rimborsare il mutuo, non determina affatto un guadagno per la banca. Abbiamo fornito ai clienti - continua Barclays - sia in fase precontrattuale, sia in occasione della sottoscrizione notarile, la documentazione prevista dalla normativa vigente, che evidenziava i potenziali rischi connessi all'indicizzazione. Abbiamo altresì ripercorso il funzionamento del mutuo in precedenti comunicazioni inviate a tutti i mutuatari. Siamo disponibili - conclude Barclays - per ulteriori chiarimenti offrendo anche soluzioni ad hoc ai clienti che avessero necessità di estinguere il mutuo anticipatamente o chiedessero un allungamento della durata del mutuo al fine di agevolare il pagamento del debito residuo».