PRESTITI CHIARI

Non solo su mutui, quando il floor pesa anche sui conti correnti ipotecari

Il tasso minimo applicato da Bcc Garda ha causato a una società un maggiore esborso di oltre 800mila euro

Marcello Frisone

Non soltanto mutui e leasing. Il floor "colpisce" adesso anche l'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca. Il risultato? A causa della presenza di questo tasso minimo del 4% una società lombarda ha sostenuto negli ultimi sei anni un maggiore esborso di circa 812mila euro e altri 138mila li deve alla Bcc del Garda sugli interessi da pagare fino alla scadenza del contratto. Ma andiamo con ordine.

LA VICENDA

Nel settembre del 2007 la società lettrice di «Plus24» ha stipulato con la banca un'apertura di credito a rimborso graduale di otto milioni. Il tasso variabile concordato alla stipula è pari alla media dell'Euribor a tre mesi più uno spread dello 0,9% (all'epoca quindi il 5,4% annuo). La banca varierà questo tasso (e di conseguenza la quota di interessi di competenza) trimestralmente in funzione della media dell'Euribor del secondo mese precedente alla decorrenza del trimestre da adeguare. Il tasso così determinato non potrà però mai scendere al di sotto del 4%. Cosa significa?

IL FLOOR

Con questa clausola la banca inserisce nel contratto un'opzione floor che è a favore della banca stessa. In pratica, la società ha venduto implicitamente questo derivato all'istituto di credito. Analizzando più dettagliatamente il complesso strumento finanziario, l'opzione è scritta sulla media del tasso Euribor a tre mesi e ha un prezzo di esercizio al 3,1% (cioè il tasso minimo del 4% meno lo 0,9% di spread). Quindi, se nel secondo mese precedente la decorrenza del trimestre di competenza la media dell'Euribor a tre mesi dovesse essere inferiore alla soglia del 3,1%, l'opzione dà diritto alla banca di ricevere dai clienti il pagamento del differenziale tra il prezzo di esercizio e il tasso variabile. Con l'Euribor a tre mesi dal secondo trimestre del 2009 costantemente sotto il 3,1%, dunque, la società si è trovata a pagare continuamente il 3,1% più lo spread dello 0,9%: ossia un tasso minimo del 4% che a seguito della variazione delle condizioni del 12 settembre 2012 passa addirittura al 4,5% con un aumento anche dello spread all'1,4% (un'ulteriore variazione a sfavore della società dovuta all'accettazione di una proroga sul rimborso del capitale).

IL VALORE DELL'OPZIONE

Questo contratto, inoltre, ha un valore di mercato ("premio") che nella norma viene corrisposto dall'acquirente al venditore (in questo caso dalla banca al cliente). «Nel settembre del 2007 - analizza la società di consulenza indipendente Consultique Spa - il valore di mercato del floor era di 38.724,59 euro. La banca non ha però versato il premio alla società e neanche riconosciuto un'agevolazione sulle condizioni contrattuali, come potrebbe essere per esempio uno sconto sullo spread. Inoltre, a causa del crollo dei tassi (il tasso di riferimento del contratto è oggi intorno al -0,01%) - concludono da Consultique -, il valore di mercato del floor è passato dai 38.724,59 euro del settembre del 2007 ai 137.915,97 euro di oggi, nonostante l'avvicinamento della scadenza del contratto».

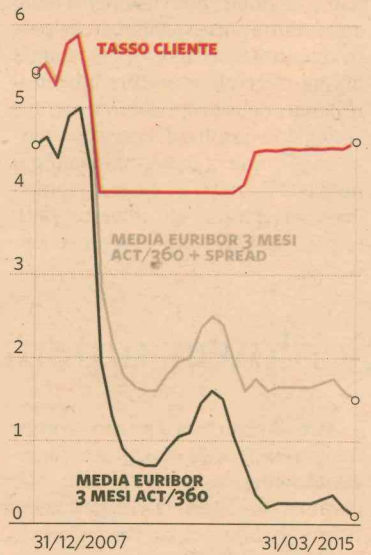
COSÌ BCC DEL GARDA

«Rileviamo - fanno sapere dalla banca - che si tratta di apertura di credito in c/c ipotecario di originari otto milioni con previsione di erogazioni a Sal (Stato avanzamento lavori). Per quanto ci risulta, la legittimità della clausola floor è ormai riconosciuta, anche attraverso pronunce dell'Abf; peraltro, il tasso effettivo è del tutto sostenibile. Inoltre, tutte le condizioni economiche del contratto sono state concordate con la società cliente, nella cui compagine sociale figurano imprenditori e professionisti di lunga e comprovata esperienza, dopo essere state preventivamente vagliate e approvate dai propri consulenti, tant'è che la medesima non ha mai eccepito alcunché. Infine, la Bcc ha peraltro più di una volta concesso alla società agevolazioni che hanno consentito un'ulteriore sostenibilità nella fase di rimborso».

marcello.frisone@ilsole24ore.com

Gli effetti dell'opzione

Nel grafico la linea rossa indica il tasso pagato dalla società (tenuto conto dell'opzione floor) alla Bcc del Garda, la linea nera l'Euribor mentre quella grigia l'Euribor più lo spread. L'area compresa tra la linea rossa e quella grigia rappresenta il maggior esborso (812mila euro) sostenuto dalla società a causa dell'opzione floor.



FILO DIRETTO

Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo email: plus@ilsole24.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA