

Meglio non diventare soci solo per il mutuo

Ho 27 anni, sono sposato con moglie lavoratrice ed ho una figlia di 5 anni. Sto per comprare la mia prima casa. Mi sono informato con più istituti per il finanziamento e, a oggi, le migliori offerte sono quelle della mia banca (Banca Popolare di Lajatico) e di un'altra banca del territorio (Banca di Pisa e Farnacorta): la prima mi ha offerto un tasso variabile dell'1,5% mentre la seconda un tasso fisso del 2,5%. Un'altra banca del territorio (Carimil - Cassa di Risparmio di San Miniato) mi ha offerto un tasso variabile dell'1,6% (1,4% var. floor nel caso diversi soci, acquistando un valore minimo di 200 azioni al prezzo ordinario di 14,9 euro caduna). Mi sono un po' informato anche su quest'ultima e dai dati di bilancio 2013 risulterebbe un Ceto del 8,92% e un Total Capital Ratio del 13,13%. Questa offerta risulterebbe quindi essere più vantaggiosa, pur avendo costi fissi (spese di istruttoria, commissioni sulle rate, spese di

perizia) superiori rispetto alla mia attuale banca di circa 1.000 euro. L'importo da finanziare è di 200mila euro (di cui 60.000 per ristrutturazione). Attualmente lavoro per un'azienda come dipendente amministrativo con contratto a tempo indeterminato (1.600 euro netti/mese), con possibilità di crescita nei prossimi mesi). Con la mia attuale banca, oltre al 1,5% ho anche qualche piccolo finanziamento (mutui del tre e Jolly Area ED ed Area TE) e fondo Investo Fund. Ho essenzialmente due dubbi: il primo riguarda la stabilità, e meno, dei tassi variabili. Rimanendo così la situazione preferirei queste soluzioni, visto che andrei a pagare il "grasso" degli interessi sulla quota capitale nei primi anni. Il secondo riguarda invece la possibilità, scegliendo l'opzione della mia attuale banca di diventare azionista, dato che l'offerta dell'1,5% variabile è legata all'arruolare socio della stessa (confermando gli attuali miei investimenti in azioni ordinarie della banca); così facendo sarei soggetto soltanto della normativa sul salvataggio bancario e dato le ultime vicende ne sarei anche un po' preoccupato. Per quanto riguarda l'orizzonte temporale sceglierei un finanziamento in 30 anni (rate mensile di 750 euro circa).

Lettera firmata
(via e-mail)

risponde Federico Pezzatti
fpezzatti@lorenz.it

Pubblico una lettera in quanto è una fotografia di quanto è accaduto, ed evidentemente continua ad accadere, nell'Italia dai mille campanilli dove per ottenere un finanziamento c'è chi ha bruciato tutti i suoi risparmi comprando le illiquide azioni delle banche locali. «Sulla solidità di Cassa di Risparmio di San Miniato (Carimil) (si

segnala tra l'altro che la banca è sotto aumento di capitale voluto da Banca d'Italia per riportare l'indice patrimoniale a livelli prudenziali) e oggetto di pesante intervento del Fnd. Se la preoccupazione del lettore è la solidità della banca, le premesse non sono delle migliori, spiega anche Giuseppe Romano di Confindustria.

Ritornando alla banca del lettore, la prassi di queste di concedere finanziamenti a condizioni di favore ai soci nel perseguimento dello scopo mutualistico, può degenerare in un sistema per raccogliere capitali come è successo per la popolare veneto oggetto di intervento del fondo Adriante. Da "Art. 8 formalità per l'ammissione a socio" dello statuto della Banca Popolare di Lajatico, il lotto minimo richiesto per essere ammesso a socio è di 50 azioni (ora pari a 2.475,00 euro). Per quanto la banca sia sufficientemente solida da non destare preoccupazioni (profilo patrimoniale sufficiente, Tegas ratio adeguato e rapporto crediti deteriorati / patrimonio netto basso), l'acquisto di azioni non quotate e la conversione di gran parte dei risparmi del lettore in azioni della banca, determina un alto rischio da concentrazione eccessiva verso un unico emittente. Le suggeriamo quindi di non sottoscrivere le azioni di valutare le possibilità offerte dal mercato online. In via subordinata, se proprio, di limitarsi alla sottoscrizione del lotto minimo di azioni richiesto per ammissione a socio per sfruttare i benefici. Quanto al fisso o al variabile, premesso che la scelta è del tutto personale, valuterai anche la sicurezza di un buon tasso fisso, abbastanza accessibile, che le dà la sicurezza di pagare un certo tasso per tutta la durata. Per il suo profilo nei comparatori online si trovano offerte intorno al 2,4-2,7% di Taeg (passando effettivo globale che tiene conto anche di tutte le spese e che le consiglio di guardare per fare i confronti).