

## PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

## PRESTITI CHIARI

# Mutuo, ancora un floor caro

Nel prestito ipotecario con Banca Popolare di Bari il tasso minimo provoca un maggior esborso di 3.600 euro

Marcello Frisone

Non smettono di creare problemi i derivati stipulati a "copertura" dei mutui casa a tasso variabile. Infatti, anche nel caso segnalato da un altro lettore di «Plus24» viene annullata la possibilità di sfruttare il basso Euribor a causa della presenza di un floor, cioè di un tasso minimo (3%) che il signor G.C. deve corrispondere alla Banca Popolare di Bari. In realtà, in questo contratto è presente anche un "cap", ovvero un tetto massimo del 7,50%, che fino adesso non si è però attivato. Insomma, questo derivato ha provocato negli ultimi nove anni un maggiore esborso di 3.575 euro (soltanto a causa del floor) e altri 8.153 euro sono previsti da pagare fino alla scadenza del mutuo (conteggiando anche i possibili benefici del cap). Ma andiamo per ordine.

## LA VICENDA

Nel dicembre del 2004 il signor G.C. ha stipulato con Banca Popolare di Bari un mutuo ventennale di 425mila euro. Il tasso variabile concordato alla stipula è pari alla media dell'Euribor a sei mesi (su base 360) più uno spread del 2% (all'epoca quindi il tasso complessivo era del 4,22% annuo). La banca varia questo tasso (e di conseguenza la

rata) in funzione della media dell'Euribor di novembre per le rate del primo semestre e di maggio per quelle del secondo semestre. Il tasso così determinato non potrà però mai scendere al di sotto del 3% (a causa appunto del floor), né salire al di sopra del 7,50% (cap). Cosa significa?

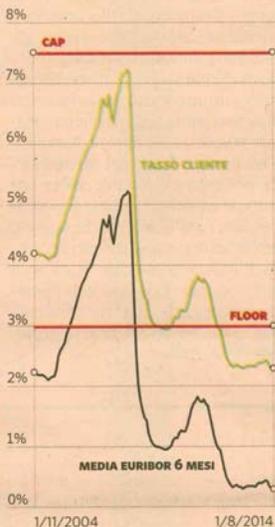
## LE OPZIONI

Con questa clausola la banca inserisce nel contratto due opzioni: il cap a favore del cliente e il floor a vantaggio della banca stessa. In pratica, G.C. ha implicitamente acquistato la prima opzione e contestualmente venduto la seconda all'istituto di credito. Ciascuna opzione, poi, ha un valore di mercato (cosiddetto premio), che nella norma viene corrisposto dall'acquirente al venditore. In questo caso, quindi, l'acquirente del cap è G.C. mentre Banca popolare di Bari ha comprato il floor. «A dicembre 2004 - analizza la società di consulenza indipendente Consultique Spa - il valore di mercato dell'intera struttura (cioè il cap meno il floor) era di 9.305 euro che il cliente avrebbe dovuto pagare. La banca non ha richiesto il versamento di questa somma ma potrebbe aver applicato uno spread - aggiunge Consultique - più alto dello 0,235%. Per di più, a causa del crollo dei tassi (il saggio di riferimento del contratto è oggi vicino allo 0,18%), il valore di mercato della struttura è diventato negativo per il cliente di 8.153 euro».

Quest'ultimo importo è il maggior esborso attualizzato che il cliente deve ancora corrispondere alla banca fino alla scadenza del contratto

## Cliente penalizzato

La linea nera è l'andamento dell'Euribor a 6 mesi, quella verde è il tasso pagato dal cliente (dato dall'Euribor a sei mesi più lo spread del 2%) mentre le righe rosse sono il floor (il "minimo" pagato dal cliente) e il cap (il tetto "massimo" che però non si è mai attivato).



## FILO DIRETTO



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

to (oppure in caso di estinzione anticipata). Insomma, il cliente non ha tratto beneficio della forte riduzione dei tassi a causa del derivato e le previsioni a oggi indicano un danno effettivo di quasi 11.700 euro (3.575 dovuti al maggior esborso pagato e 8.153 euro il costo della "scommessa" da qui alla scadenza).

## LA NORMATIVA

«Secondo noi - conclude Consultique - il derivato è nullo in quanto è stato venduto senza includere 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 BANCA POPOLARE DI BARI

«I mutui casa a tasso variabile offerti dalla nostra banca alla propria clientela - fanno sapere dall'istituto - non prevedono, neppure implicitamente, contratti derivati. La fattispecie in esame, assolutamente trasparente, è rappresentativa di un accordo liberamente sottoscritto tra le parti in cui è garantito l'equilibrio sinallagmatico, corrispondendo, alle esigenze, entrambe meritevoli di tutela, di prevedere per la banca una remunerazione minima (floor) e per il cliente la garanzia di un tetto (cap) in caso di oscillazione dei tassi di riferimento contrattualmente stabiliti durante tutto l'arco di vita dell'accordo».