

## PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

## PRESTITI CHIARI

## Sul mutuo alto tasso di mora

Nel contratto dell'ex dipendente di Sanfelice 1893 Banca Popolare prevista una penale sopra la soglia d'usura

Marcello Frisone

■ Aver cessato il rapporto di lavoro con Sanfelice 1893 Banca Popolare ha fatto scattare nel contratto di mutuo dell'ex dipendente G.F. un tasso moratorio superiore alla soglia di usura. Sarebbe questa la principale criticità del prestito ipotecario (di per sé vantaggioso per i dipendenti della banca) stipulato oltre quattro anni fa dall'ormai ex lavoratore dell'istituto emiliano che all'epoca della firma del contratto ha pattuito una penale (5,693%) per l'eventuale mancato pagamento delle rate superiori alla soglia di usura (4,38%). Ma facciamo un passo indietro.

## IL CONTRATTO

Nel febbraio del 2010, G.F. ha stipulato con la propria banca un mutuo di 125mila euro da restituire in 240 rate mensili costanti posticipate. Il mutuo prevede condizioni articolate. Per le prime 18 rate il tasso corrispettivo è stato fissato nel 2%, salvo poi indicizzarsi al tasso della Bce più l'1%. Il mutuo, inoltre, prevedeva una clausola floor (letteralmente "pavimento") che stabiliva che «in ogni caso la misura del tasso d'interesse non potrà essere inferiore al 2% an-

nuo». Il tasso moratorio (articolo 3 del contratto), poi, è pari al tasso corrispettivo oltre a uno spread del 2% (complessivamente dunque del 4%).

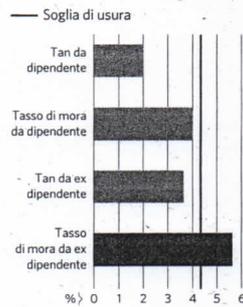
Non solo. Il contratto prevedeva (articolo 4) la possibilità per la banca, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro con G.F., di cambiare il tasso pagato dal cliente (2% oppure tasso Bce più l'1%) con la media del mese precedente dell'Euribor a tre mesi (365) oltre a uno spread del 3% (al momento della stipula quindi 3,693%). In effetti, G.F. ha cessato il suo rapporto di lavoro con la banca la quale a ottobre del 2010 si è avvalsa della facoltà di cambiare il tasso.

## LE POTENZIALI CRITICITÀ

«In linea generale - spiegano gli analisti del Dipartimento di matematica di Alma Lura, centro per gli studi giuridici, bancari e finanziari di Verona - il mutuo prevede condizioni di favore per il cliente. Infatti, il tasso fisso iniziale (2%) non solo è inferiore alla soglia d'usura (4,38%) ma addirittura al Tasso effettivo globale medio (Tegm), pari al 2,92%. Anche il tasso di mora pattuito del 4% è inferiore alla soglia d'usura (4,38%). Ma il contratto - avvertono gli analisti - ha criticità proprio sul tasso di mora applicabile in caso di risoluzione del rapporto di lavoro. Infatti, qualora la maggiorazione di mora (2%) dovesse applicarsi al tasso corrispettivo stabilito per l'ipotesi di risoluzione del contratto (media dell'Euribor a tre mesi oltre al 3%) avremmo un tasso di mora complessivo (attenzione non sommato a quello corrispettivo, Ndr) del 5,693% superiore alla soglia

## La criticità

Nei primi due istogrammi sono indicati il tasso corrispettivo e quello di mora (entrambi sotto la soglia) previsti in contratto - il 2 febbraio 2010 - nell'ipotesi in cui il cliente avesse continuato a rimanere dipendente della banca. Negli altri due istogrammi sono indicati il tasso corrispettivo (sotto la soglia) e quello di mora (quest'ultimo invece sopra la soglia) previsti in contratto nell'ipotesi in cui il rapporto di lavoro con la banca fosse cessato.



## FILO DIRETTO

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

del 4,38%. Dalle nostre analisi - conclude Alma Lura - emerge che la banca abbia calcolato il tasso moratorio proprio con questa modalità (cioè media Euribor a tre mesi più 3% più 2%).

Sulla rilevanza dei tassi moratori ai fini della verifica dell'usurarietà del finanziamento ormai non vi sono più dubbi in giurisprudenza, al di là del fatto che i tassi moratori non vengano rilevati da Banca d'Italia nel Tegm (sulla valenza delle istruzioni di Bankitalia si veda articolo sotto). Sulla validità dell'opzione floor (che comunque non è mai scattata nel contratto di G.F.), Alma Lura manifesta dubbi collegati al mancato rispetto della normativa del Testo unico della finanza (Tuf). Infine, anche il riferimento alla costanza delle rate a fronte di un tasso variabile potrebbe ingenerare incomprensioni con il cliente.

## LA POSIZIONE DELLA BANCA

Sanfelice 1893 Banca Popolare ha osservato che l'articolo 2 del contratto non costituirebbe un'opzione finanziaria ma solo un accordo contrattuale ampiamente diffuso nella prassi. Sull'utilizzo del termine "costanti", l'istituto ritiene che esso non significhi che le rate hanno il medesimo importo ma che la metodologia di calcolo delle stesse è costante, essendo basata sul metodo di ammortamento "alla francese". La banca precisa comunque di aver già provveduto da tempo nelle opportune sedi a fornire adeguati riscontri ai reclami del cliente.

## Quella confusione sui due Teg

Tribunali in ordine sparso sull'effettivo calcolo del costo di un finanziamento

■ Quando si calcola l'usura su un finanziamento bancario si deve prendere in considerazione il Teg (Tasso effettivo globale su base annua) secondo la formula di matematica finanziaria oppure il Teg che le istruzioni di Banca d'Italia (Teg Bankitalia) richiedono alle banche di comunicare e che serve, a sua volta, per calcolare il Tegm (Tasso effettivo globale medio)? In altre parole, per il calcolo del costo effettivo (Teg, appunto) di un prestito si devono applicare le istruzioni di Banca d'Italia oppure no? A questa domanda i tribunali italiani una volta rispondono a favore dei clienti, un'altra invece a favore delle banche.

## SENTENZE PRO-BANCA...

Il Tribunale di Milano (sentenza n. 7234 del 3 giugno scorso) ha respinto la domanda di usurarietà di una apertura di credito sottolineando che la formula da utilizzare per la verifica dell'usurarietà di un singolo rapporto sarebbe quella indicata

nelle istruzioni di Banca d'Italia (Teg Bankitalia) per la rilevazione del Tegm. Ciò sarebbe imposto, secondo il tribunale meneghino, dalla necessità di confrontare dati omogenei (Teg e soglia d'usura, quest'ultima calcolata a partire dal Tegm). Questa sentenza, tuttavia, è in contrasto con l'orientamento espresso dalla Corte d'Appello di Milano (sentenza n. 3283 del 22 agosto 2013) la quale ha espressamente affermato che le istruzioni di Bankitalia non costituiscono fonti normative e non vincolano quindi il giudice (si veda «Plus24» del 30 novembre 2013).

## ...E QUELLE PRO-CLIENTE

Dopo le tre sentenze della Cassazione (n. 12028 e 28743 del 2010 e n. 46669 del 2011) - che hanno sancito la disapplicazione delle istruzioni di Bankitalia quando si calcola il costo complessivo di un rapporto bancario - si sono moltiplicate le sentenze di giudici di merito che danno ragione alla clientela (da ultimo si veda «Plus24» del 19 aprile scorso). Particolarmente significativa è la sentenza della Corte d'Appello di Torino del 20 dicembre 2013 («Plus24» 15 marzo scorso) che ha distinto i due piani: un conto è calcolare il costo di un singolo rapporto (Teg) e un altro è rilevare il Tegm e quindi la soglia d'usura. Soltanto in

## LE DIFFERENZE CON LE ISTRUZIONI BANKITALIA

## TEG DI BANKITALIA

È un tasso che Bankitalia chiede alle banche secondo una formula indicata nelle istruzioni per la rilevazione del Tegm. Non si trova quindi nei contratti e la formula con cui viene calcolato non serve per calcolare il Teg di un singolo rapporto ma solo per la rilevazione statistica del Tegm.

## TEGM

Il Tasso effettivo globale medio non è indicato nel contratto. È un tasso medio rilevato statisticamente da Bankitalia tra gli intermediari che devono calcolarlo con le formule indicate nelle istruzioni di Bankitalia (Teg di Bankitalia).

## TEG (SU BASE ANNUA)

È il costo effettivo di ogni singola apertura di credito e viene calcolato ex post con le usuali formule di matematica finanziaria. Va distinto, oltre che dal Teg Bankitalia, dall'isc (mutuo) e dal Taeg (credito al consumo) che sono stipulati ex ante e pubblicizzati per fini di trasparenza.

quest'ultimo caso, le istruzioni di Bankitalia sono vincolanti per le banche mentre non lo sono per il giudice quando deve determinare il costo di un singolo rapporto bancario.

## CONSIDERAZIONI

Sembrirebbe, dunque, che sul "valore" delle istruzioni di Bankitalia molti tribunali confondano tra il momento della rilevazione statistica del Tegm fatta da Bankitalia (la legge usa proprio il termine «rileva») e il momento del calcolo del costo di un singolo finanziamento a opera del magistrato (la legge usa il termine «determinazione»). Insomma, la formula matematica contenuta nelle istruzioni (Teg Bankitalia) avrebbe soltanto valenza statistica e non indicherebbe, proprio per come è costruita, il reale costo del denaro. Quest'ultimo, secondo il parere degli esperti (si veda intervista a pagina 4 di «Plus24» del 5 luglio scorso), può essere individuato soltanto con le normali formule di matematica finanziaria (Teg) che tengano conto anche dell'aumento del costo connesso all'anatocismo, così come indicato dalla Cassazione (n. 26100/2012).

marcello.frisone@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LETTERA DA WALL STREET

Mario Platero

## L'Esprito

## Santo spaventa i mercati

La settimana scorsa i mercati hanno subito una dinamica da crisi. Sembrava superata, ma il glorioso gruppo bancario portoghese Espirito Santo non ha fatto fronte a certi pagamenti e le ramificazioni sono state improvvisate: fuga su bond americani e tedeschi, borse in forte ribasso, oro al rialzo. Quella della paura sembrava una storia archiviata, invece è riaffiorata all'improvviso con una percezione di sistema ancora debole. Credo che dietro a questa fragilità ci sia soprattutto un problema: l'Europa non cresce. Se il sistema bancario americano è più solido lo si deve alla politica aggressiva della Fed in termini di liquidità, che ha aiutato le banche a rafforzare le posizioni di bilancio grazie all'accesso a denaro quasi a costo zero. Lo si deve anche alla ricaduta sistemica del basso costo del denaro e della manovra fiscale molto espansiva che hanno rilanciato la crescita.

Alcuni si sono preoccupati qualche settimana fa quando l'America ha rivisto al ribasso il tasso di crescita per il primo trimestre, addirittura del 2,9%. Ma per il secondo trimestre le attese sono per un ritorno alla crescita. E comunque due dati prevalgono su tutto: il tasso di crescita media americano dal 2010 al 2013 è stato del 2,4% all'anno, nello stesso periodo sono stati creati 9 milioni di occupati, incluso un milione di nuovi occupati nei primi sei mesi di quest'anno. E in Europa? In Italia? Anni di recessione e di crescita zero. Oggi, a due anni dall'avvio di una politica più aggressiva da parte della Bce di Mario Draghi, l'economia europea continua a faticare e un numero enorme di persone resta in cassa integrazione. Insomma, con l'eccezione della Germania non decolliamo. Se fossimo stati forti in Europa (e non solo in Italia), se avessimo già recuperato tassi di crescita in linea con quelli medi degli ultimi 20 anni, se avessimo abbattuto il tasso di disoccupazione come ha fatto l'America, la crisi di una banca portoghese sarebbe rimasta isolata. Invece, a causa di questa nostra precarietà riaffiorano i fantasmi del passato e i mercati si spaventano. Credo occorra una riflessione profonda sulle flessibilità, non solo sul mercato del lavoro o sulle regole, ma anche quelle che imbrigliano rigidamente rapporti fra disavanzo e Pil al 3% per i 28 membri dell'Unione Europea. L'America ha portato quel rapporto al 10% quando è stato necessario, ora è già sceso al 4%. Anche quella è flessibilità.

m.platero@ilssole24ore.us

DIETRO  
I NUMERIFabrizio  
Galimberti

## Imprese Usa, la ripresa ora è sostenibile

**N**ella ricerca - degna di tanto sforzo - della sostenibilità della ripresa americana, abbiamo esaminato su queste colonne dapprima l'indebitamento delle famiglie e poi quello pubblico. Su ambedue i fronti abbiamo constatato forti progressi: il debito delle famiglie è caduto di 18 punti di Pil rispetto ai massimi ante-crisi e il debito pubblico, anche se non è calato, ha tuttavia visto i disavanzi ridursi nettamente in quota di Pil. Questa settimana guardiamo alla posizione finanziaria dell'altro grande operatore: le imprese. Guardiamo al bilanciamento fra quel che le imprese hanno a disposizione - il cash flow da ammortamenti e utili non distribuiti - e quel che le imprese investono, sia per costruzioni, macchinari e software, sia per le scorte. Normalmente, le imprese hanno una posizione finanziaria passiva: in una economia ben temperata le famiglie risparmiano e mettono il loro risparmio a disposizione delle imprese per investire. Ma negli anni recenti in America questa normalità era stata abbandonata. I forti profitti delle

# Tutti i dubbi sui tassi di mora

Finora per la verifica dell'usura non vanno sommati ai tassi corrispettivi. Ma qualcuno sostiene di sì

Pagina a cura di  
**Marcello Frisone**

Non smette mai di creare problemi il rapporto tra interessi di mora e usura. Infatti, se da una parte è certo che i tassi di mora possano diventare usurari, dall'altra rimane il dubbio (che la giurisprudenza non ha dipanato) se il tasso di mora possa o meno essere sommato a quello degli interessi corrispettivi (in questo modo provocando quasi sempre il superamento delle soglie d'usura nei finanziamenti bancari). Per l'Arbitro bancario e finanziario (Abf) di Napoli, per esempio, la sommativa tra tasso di mora e quello corrispettivo non è possibile mentre per alcuni operatori del settore sì. Ma andiamo con ordine.

### LA RILEVANZA DEI MORATORI

Che i tassi moratori siano rivelanti ai fini dell'usura è certo. Già 14 anni fa il decreto legge 394/2000 (di interpretazione autentica della legge 108 del 1996 sull'usura) ha specificato che gli interessi a qualunque titolo convenuti - e quindi anche i moratori - vanno confrontati con le soglie d'usura. La norma è talmente chiara che tutta la giurisprudenza successiva (per esempio sentenze della Cassazione n. 5286/2000; n. 5324/2003; n. 603/2013 oppure la n. 29/2002 della Corte Costituziona-

le) ha ribadito questo principio che, da ultimo, è stato ripreso anche dalla "Famosa" sentenza 350 del 2013 della Cassazione (relatore Didone). Quest'ultima, però, se da un lato ha ribadito la rilevanza dei moratori (come detto sopra), dall'altro non ha mai affrontato l'argomento se era possibile oppure no sommare il tasso degli interessi moratori con quello degli interessi corrispettivi.

### IL DUBBIO SULLA SOMMATIVA

Direcete, infatti, alcuni clienti hanno eccepito in giudizio l'usurarietà dei finanziamenti bancari sostenendo che proprio la sentenza 350/2013 avrebbe ritenuto corretto sommare aritmeticamente il tasso degli interessi corrispettivi con quello degli interessi moratori. Una recente ordinanza del Tribunale di Rovereto del 30 dicembre scorso (si veda «Plus24» dell'11 gennaio 2014) ha sospeso parzialmente la provvisoria esecutività di un decreto ingiuntivo, ottenuto da una banca in relazione a un mutuo, sulla base della constatazione che il tasso complessivo (costituito però dalla somma dei tassi corrispettivi e dello spread previsto per i tassi moratori) sembrava in effetti superare alla soglia. Sull'esito di questa vicenda va comunque attesa la sentenza definitiva del Tribunale.

### L'ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO

L'Abf del Collegio di Napoli, con due pronunce del 20 e 26 novembre 2013, ha sostenuto che non è ammissibile sommare il tasso degli interessi corrispettivi con quello degli interessi di mora in quanto, dalla lettura dei contratti posti alla loro attenzione, «risulta evidente che gli interessi moratori non sono dovuti in

## SLALOM TRA MATEMATICA LEGGI E GIURISPRUDENZA

### GLI INTERESSI CORRISPETTIVI

Disciplinati dall'articolo 1282 del Codice civile, sono quelli che il cliente paga per ricevere in prestito una somma.

### GLI INTERESSI MORATORI

Disciplinati dall'articolo 1224 del Codice civile, sono quelli che il cliente deve pagare in caso di ritardo (cosiddetta mora) nel pagamento di una rata.

### LEGGI E GIURISPRUDENZA

Il decreto legge 394/2000 stabilisce che, per la verifica dell'usurarietà di un finanziamento, si tiene conto degli interessi a qualsiasi titolo pattuiti (quindi anche di quelli moratori). Anche la giurisprudenza (Corte Costituzionale 29/2002; Cassazione 5324/2003 e 350/2013) conferma che gli interessi moratori sono rilevanti ai fini della verifica dell'usura. Né la legge né la giurisprudenza affermano però che i due tassi vadano sommati.

### LA MATEMATICA FINANZIARIA

A conferma di ciò, la matematica finanziaria spiega che gli interessi corrispettivi e quelli moratori sono calcolati su importi diversi. I corrispettivi servono per calcolare la quota interessi di ogni rata e si calcolano sul capitale complessivo residuo mentre i moratori si calcolano normalmente solo sulle rate (quota capitale e quota interessi) pagate in ritardo. Una sommativa tra i due tassi, dunque, non è matematicamente corretta.

aggiunta bensì in alternativa a quelli corrispettivi (o gli uni oppure gli altri)». Gli esperti della materia sottolineano inoltre che, dal punto di vista matematico, gli interessi corrispettivi sono calcolati sul debito residuo mentre quelli moratori sono calcolati sulle rate (capitale e interessi) non pagate.

### IL COMMENTO

«La possibilità di sommare semplicemente i due tassi - spiega l'avvocato Marco Rossi, managing partner dello studio legale e tributario associato Rossi Rossi & Partners di Verona - non esiste né giuridicamente né matematicamente, perché sono calcolati su basi numeriche diverse (i corrispettivi sul debito capitale residuo; i moratori sulle rate non pagate). In realtà - osserva Rossi - la giurisprudenza ha semplicemente e correttamente sommato il tasso degli interessi corrispettivi con la maggiorazione (cosiddetto spread) prevista per calcolare i tassi moratori. In altre parole, è stato semplicemente confermato che i tassi moratori (spesso determinati in contratto come sommativa tra tasso degli interessi corrispettivi e spread fisso) vanno confrontati, di per sé, con la soglia d'usura senza essere stata autorizzata mai alcuna sommativa. Un aspetto interessante di queste pronunce - conclude Rossi - è dato, invece, dal fatto che abbiano giustamente confrontato i tassi moratori con le soglie d'usura pubblicate, senza tenere in alcun conto il tasso medio moratorio, rilevato statisticamente nel 2002 dalla Banca d'Italia (si veda «Plus24» del 16 novembre scorso, ndr)».

Sole 24 Ore Plus 13.6.2015

# Anatocismo «valido» a Cosenza

Per i giudici calabresi senza la delibera del Cicc è dubbio il nuovo divieto di calcolare gli interessi sugli interessi

Pagina a cura di  
**Marcello Frisone**

■ Senza la delibera del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (Cicr) è dubbia dal 1° gennaio 2014 l'operatività del divieto di anatocismo bancario. Così ha stabilito sul nuovo articolo 120 del Testo unico bancario (Tub) il Tribunale di Cosenza che in un'ordinanza del 27 maggio scorso sembrerebbe

dare un orientamento contrario a quello dato dal Tribunale di Milano (si veda «Plus24» del 25 aprile scorso). Facciamo un passo indietro

**IL VECCHIO DIVIETO DI ANATOCISMO**  
L'anatocismo, vietato dall'articolo 1.283 del Codice civile, è la pratica seguita dalle banche di calcolare gli interessi sugli interessi e non soltanto sul capitale. Le Sezioni unite della Cassazione (sentenza 21095/2004) hanno definitivamente dichiarato illegittima questa prassi per il passato mentre a decorrere dal 2000 è stata legittimata (con Dlgs 342/1999 e delibera Cicr 9/2/2000) purché gli interessi attivi e passivi siano calcolati con pari periodicità. Parte della giurisprudenza (sul «vecchio» anatocismo si vedano anche i due articoli in que-

sta pagina) ritiene però che per la sua validità fosse necessario pattuire espressamente la pari periodicità in un nuovo contratto, non essendo sufficiente la comunicazione unilaterale della banca sulla «Gazzetta Ufficiale».

**IL NUOVO DIVIETO DI ANATOCISMO**  
Con la legge di Stabilità 2014 è stato modificato l'articolo 120 del Tub che prevede oggi il divieto assoluto di anatocismo; allo stesso tempo però si demanda al Cicr di stabilire modalità e criteri per la produzione di interessi nelle operazioni bancarie. Con due ordinanze del 25 marzo e del 3 aprile scorso il Tribunale di Milano ha ritenuto che questo divieto si applichi già dal 1° gennaio 2014 (data di entrata in vigore del nuovo articolo 120 Tub) indipen-

dentemente dalla mancata emanazione della delibera Cicr.

## GLI ORIENTAMENTI OPPOSTI

Il Tribunale di Cosenza, invece, ha espresso dubbi sull'immediata applicabilità del nuovo divieto di anatocismo in quanto, in mancanza della delibera del Cicr, questa norma sarebbe in concreto non operativa. «L'ordinanza - osserva l'avvocato Marco Rossi, managing partner dello studio tributario e legale Rossi Rossi & Partners di Verona - si è tuttavia limitata a respingere per ora l'eccezione di nullità della clausola anatocistica concedendo la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo ottenuto dalla banca e occorrerà quindi attendere la sentenza definitiva».

\* RIPRODUZIONE RISERVATA

Tribunale di Alessandria:  
l'accordo non novativo non impedisce la causa

■ La transazione non novativa (quella cioè con cui si estingue un debito ma si lascia in vita il contratto) consente al cliente di escepire comunque l'ammissibilità («vecchie») clausole anatocistiche, di rinvio agli usi «piazza» e quelle sulla Commissione di massimo scoperto (Cms). Questo uno dei principi espressi dal Tribunale di Alessandria con sentenza del 21 febbraio scorso con cui

# Transazione annulla-clausole

una banca è stata condannata a restituire a un cliente 24 mila euro.

Il Tribunale ha imanzittuto affermato che la transazione non novativa non impedisce al cliente di avanzare domande di nullità delle clausole contrattuali proprio perché la transazione non si sostituisce al precedente contratto. Sulla base di questo principio, il Tribunale ha stabilito la nullità della clausola con cui si erano determinati i tassi con rinvio agli usi praticati sulla «piazza» nonché di quella che ammetteva il «vecchio» anatocismo (su questo argomento si veda anche l'articolo a destra mentre per il «nuovo» anatocismo si veda articolo sopra).

Il giudice, inoltre, ha affermato che il «vecchio» anatocismo è da ritenersi vietato con ogni cadenza (trimestrale o annuale) anche dopo l'entrata in vigore della delibera Cicr del 9 febbraio 2000 (che lo avrebbe reso lecito purché applicato con pari periodicità sia sugli interessi attivi sia su quelli passivi) in quanto è mancata una specifica approvazione del cliente. Secondo il giudice, infatti, non è sufficiente la comunicazione in «Gazzetta Ufficiale» della pari periodicità della capitalizzazione ma è necessario un accordo tra le parti che, nel caso in questione, è mancato. Il Tribunale, poi, ha dichiarato nulla anche la Cms in quanto «indeterminata» po-

Vecchio divieto operativo solo con accordo tra banca e cliente

A Verbania una sentenza non «considera» il regolamento Cicr

■ Il «vecchio» divieto di anatocismo è operativo anche dopo il 30 giugno 2000, a meno che non sia intervenuto uno specifico accordo tra banca e cliente che lo legittimi. Così ha deciso il Tribunale di Verbania che con la sentenza 222 dell'8 aprile 2015 ha condannato una banca a pagare al cliente (assistito dall'avvocato Domenico Capristo) 23 mila euro.

Secondo il Tribunale il vecchio anatocismo - con qualsiasi cadenza temporale - è vietato sia prima sia dopo il 30 giugno 2000 (data di entrata in vigore della delibera Cicr del 9/2/2000 con cui si era inteso legittimarlo purché fosse applicata una pari periodicità di capitalizzazione per gli interessi attivi e passivi), non essendo sufficiente la comunicazione della banca sulla «Gazzetta Ufficiale» in cui è dato dell'applicazione di una pari periodicità per il futuro (sul vecchio e sul nuovo anatocismo si vedano anche articoli a fianco).

Il Tribunale, poi, nel condannare la banca (per anatocismo, nullità Cms, indeterminata tassi e nullità valore) ha respinto anche l'eccezione di prescrizione affermando che spetta alla banca provare l'assenza del fido e quindi la natura solutoria delle rimesse. Im mancanza di questa prova la prescrizione decennale decorre non già dalle singole rimesse ma dalla chiusura del conto.

## 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 Frisono**

■ L'obiettivo di sfruttare i bassi 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 - ammazza la società di consulenza indipendente Consulthique 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».

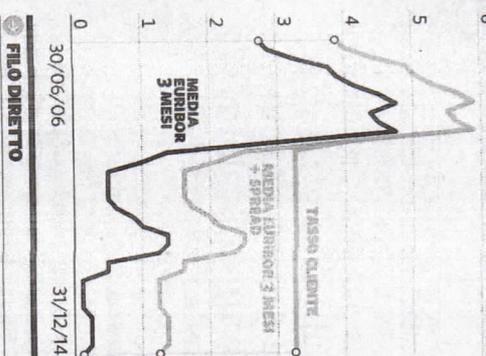
Non solo. A causa della forte discesa dei tassi (l'Euribor a tre mesi è oggi vicino allo 0%), il valore di mercato del floor è passato dai 51.607,03 euro del 2006 ai 464.419,88 euro di oggi. Quest'ultimo importo non è altro che il maggior esborso sotto forma di rata più alta che la Srl dovrà corrispondere 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 delle condizioni non cambieranno «il danno complessivo - conclude Consulthique - sarà di 1.238.317,35 euro (773.897,47 corrette dalla 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 Consulthique - 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 capire di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo email: plus@ilssole24.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 merito-leva di tutela, perché soddisface 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».

## RISPARMIO & INVESTIMENTI CONTRATTI BANCARI E DISPUTE

**BANCHE E BANCARI**

**Nicola Borzi**

**In 12 anni  
47mila addetti  
in uscita**

**N**ei 12 anni tra il 2009 e il 2020 sono e saranno 47mila i bancari in uscita dalle aziende di credito italiane, le stime vengono dalla Fabi: i dati sono stati presentati nei giorni scorsi a Roma dal segretario generale, Lando Sileoni, al forum Abi Hr 2015. Dal 2009 gli istituti di credito aderenti all'Associazione bancaria hanno ridotto i dipendenti di quasi 27mila unità, mentre entro il 2020 poco meno di altri 20mila usciranno in base ai piani industriali già presentati. Tra le uscite già effettuate, quasi 10mila sono state realizzate con pensionamenti, prepensionamenti o ricollocazioni. A pagare di più sono state Lombardia, Piemonte e Toscana: dal 2009 a oggi i dipendenti bancari nelle tre regioni sono calati rispettivamente di 7mila, 3.400 e

# Mutui, rate sospese a due vie

**Decisione dell'Abf a favore di chi ha goduto del Fondo di solidarietà Minori vantaggi per il Piano famiglia**

**Antonio Criscione**

■ Diverse iniziative negli ultimi anni hanno avuto di mira un alleggerimento della situazione di coloro che hanno sottoscritto un mutuo e che si sono trovati in difficoltà a onorare le scadenze del mutuo sottoscritto per l'acquisto dell'abitazione. Ancora a inizio di quest'anno la legge di stabilità ha dato un'altra boccata d'aria alle famiglie in difficoltà con la sospensione fino al 2017. Le diverse modalità che hanno portato alla sospensione di queste rate, possono portare a "costi" diversificati dell'operazione. O almeno questo è quanto emerge dalle ultime pronunce dell'Arbitro bancario finanziario.

Gli strumenti principali dell'aiuto alle famiglie sono stati gli accordi tra associazioni bancaria (Abi) e le associazioni dei consumatori da un lato e dal Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa che è stato istituito, presso il ministero dell'Economia,

stituita dalla "fonte" a cui la sospensione si appoggia.

Nel caso della pronuncia 4136 del 2015 era stato contestato il criterio di calcolo degli interessi nel periodo di sospensione predisposto dall'intermediario. La pronuncia ricorda quanto stabilito dal collegio di Roma con la decisione 8175 del 2014, in cui si affermava che gli interessi sulle vadano calcolati «dall'intermediario sulla sola quota di capitale delle rate sospese e non già sull'intero debito residuo del corrente». E in termini simili si è espresso anche il collegio di Milano con la pronuncia 5858 del 2014. Secondo il collegio di coordinamento «l'orientamento espresso dai collegi territoriali appare condivisibile, nella parte in cui esclude che il calcolo debba essere effettuato sull'intero debito residuo».

Cosa succede allora? La banca non può essere esposta a una perdita secca — spiega la pronuncia — ma a essa deve «essere corrisposto il costo che durante la sospensione essa sostiene per procurarsi sul mercato interbancario la provvista di denaro goduta dal beneficiario nel periodo di sospensione del costo che paga per procurarsi i fondi di rischio. Tale costo è dato appunto dalla componente di rifrimento dei tassi contrattuali di interesse, ossia dall'Burbor per quelli variabili e dall'Irs per quelli fissi. Non è stato invece previsto dal legislatore che, du-

### Mutui erogati per finalità

Rilevazioni semestrali in percentuale	Acquisto prima casa				Acquisto seconda casa				Ristrutturazione e Costruzione			
	Sostituzione e surroga		Consolidamento e Liquidità		Sostituzione e surroga		Consolidamento e Liquidità		Sostituzione e surroga		Consolidamento e Liquidità	
Il semestre 2010	52,1	49,2	37,1	3,7	52,6	4,8	37,2	3,1	52,1	4,9	37,1	3,7
I semestre 2011	52,6	48,0	37,2	3,1	52,1	4,8	37,1	3,7	52,6	4,8	37,2	3,1
Il semestre 2011	52,6	48,0	37,2	3,1	52,1	4,8	37,1	3,7	52,6	4,8	37,2	3,1
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
Il semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8	37,1	3,7
I semestre 2012	52,1	48,0	37,2	3,1	52,6	4,8	37,1	3,7	52,1	4,8		

## INCHIESTA

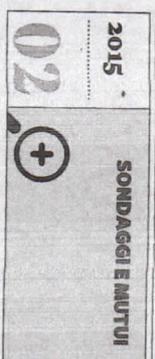
## LIBERALIZZAZIONI TRADITE

DIETRO I NUMERI

Fabrizio Galimberti

## Titoli pubblici con rendimenti legati al Pil

I titoli pubblici con rendimenti legati al Pil hanno un illustre lignaggio. Furono proposti anni fa dal premio Nobel dell'economia Robert Shiller, e hanno trovato parziali applicazioni sia nella ristrutturazione del debito della Repubblica Argentina sia, più recentemente, nella ristrutturazione del debito greco (nel 2012). Ancor più recentemente, l'ex ministro delle Finanze greco, Yanis Varoufakis, aveva proposto, all'inizio delle convulse trattative degli ultimi mesi, un'altra ristrutturazione del debito della Grecia che avrebbe fatto ricorso, fra gli altri strumenti finanziari, a una conversione di una parte del debito in titoli con rendimento legato alla crescita del Pil. Poche settimane fa uno studio del National Bureau of Economic Research («Towards corporate



Vitaliano D'Angerio

■ L'estinzione anticipata e gratuita dei mutui è ancora una sconosciuta in Italia. È quanto emerge dal sondaggio commissionato da Plus24-*Sole24Ore* a Ipr marketing. Alla domanda sulla chiusura totale o parziale di un mutuo il 24% ha risposto che «Sì, si può estinguere in anticipo un mutuo pagando delle penali e degli oneri aggiuntivi», mentre il 31% non è addirittura a conoscenza di tale opportunità.

A disianza di otto anni dai decreti Bersani che hanno liberalizzato il settore dei mutui, una grossa fetta di italiani naviga ancora a vista nel mondo dei finanziamenti per l'acquisto o la ristrutturazione della casa. Non soltanto vengono ignorati importanti diritti e libertà economiche, ma si è anche totalmente all'oscuro che una direttiva europea come la Mcd (*mortgage credit directive*), reintrodurrà le penali e gli indennizzi per le banche qualora si decida di estinguere o

## Mutui, il 55% ignora i suoi diritti

Nord e il 69% del Sud. La metà dei partecipanti al sondaggio (49%) ha poi risposto che ha fatto un mutuo per acquistare casa. Al momento, invece, soltanto una minoranza di italiani sta pensando di comprare o ristrutturare: il 79% ha detto di no mentre appena il 21% ha risposto positivamente a questa domanda ed è sempre il Centro Italia a guidare la pattuglia dei futuri proprietari (34%). Di quelli che si accingono a diventare possessori di un appartamento, il 64% ha dichiarato di essere pronto a fare un mutuo; il 24% invece non effettuerà finanziamenti, mentre il 12% è «senza opzione».

## OSTACOLI BANCARI

Estinzione e gratuita mutui fuori dai radar di molti consumatori italiani. Stesso destino per la surrogazione o la possibilità di trasferire gratuitamente il mutuo da una banca all'altra: soltanto il 26% degli intervistati risponde in modo corretto sul significato di tale termine. Dopo la spiegazione, il 92% si dichiara a conoscenza della surrogazione e senza oneri aggiuntivi: potenza dei sondaggi.

Sono però le risposte sui possibili ostacoli posti dalle banche a lasciare perplessi. Al titolare di mutuo, è stato chiesto se aveva mai ef-

## Proprietari di casa, poco informati e a volte ostacolati

L'opinione degli italiani nel campione Ipr Marketing

	TOTALE	AREA DI RESIDENZA		
		NORD	CENTRO	SUD E ISOLE
La mia famiglia possiede/possederà una casa di proprietà?				
SI	79	78	97	69
NO	21	22	3	31
Per l'acquisto della casa ha fatto un mutuo?				
SI	49	42	46	61
NO	51	58	54	39
La domanda è stata posta a chi ha una casa di proprietà				
Si è scelto di acquistare o pensa di acquistare casa?				
SI	21	15	34	21
NO	79	85	66	79
È in caso di acquisto o di ristrutturazione, vorrebbe ad un mutuo oppure no?				
SI, ricorrebbe ad un mutuo	64	60	64	62
NO, non ricorrebbe ad un mutuo	24	23	31	19
Senza opinione	12	17	5	19
La domanda è stata posta a chi ha intenzione di acquistare o ristrutturare casa				
Lei sa se è possibile estinguere in anticipo un mutuo (a pagamento o parzialmente)?				
SI, gratuitamente senza penali o oneri aggiuntivi	45	44	46	41
SI, pagando delle penali o oneri aggiuntivi	24	30	24	22
Non era a conoscenza	31	26	30	37
Lei sa cosa è la surrogazione (sostituzione)?				
Risposta corretta	26	26	29	20
Risposta non corretta	15	20	11	16

ad esempio il passaggio più rapido al sistema contributivo, non sono né desiderabili né verosimilmente essenziali. Non sono desiderabili perché intaccano il principio su cui si basa un sistema pensionistico: una promessa a lungo termine tra la generazione corrente che versa i contributi e quella delle persone in pensione che li incassa come benefici pensionistici. Intaccare la credibilità di quella promessa significa comunicare ai giovani di oggi che non potranno far affidamento neanche su quello che il sistema oggi promette. Quella promessa può essere sospesa quando, in virtù delle circostanze, il sistema non è più sostenibile e va rivisto. Questo fu fatto nel 1994. Si sostiene che la transizione al nuovo sistema prevista allora sarebbe stata troppo lenta. È possibile, ma oggi è troppo tardi per correggerla. Chi lo sostiene avrebbe dovuto farlo 15 anni fa. Fatto oggi è troppo tardi: il beneficio finanziario di tagliare le pensioni più elevate e

riparmarle al contributivo eccede il danno dovuto alla perdita di credibilità del sistema. Occorre invece dedicare tutte le risorse disponibili per far funzionare il secondo pilastro e consentire ai giovani di poter complementare la pensione pubblica. Per questo è necessario far funzionare la Covip in modo che faccia quanto in suo potere per migliorare l'efficienza dell'industria dei fondi. Occorre una seria campagna di informazione che diffonda tra i lavoratori la conoscenza dei fondi. Per questo il miglior canale è l'Inps che può operare in collaborazione con la Covip, con l'obiettivo di superare lo scetticismo sui fondi e convincere il 3% dei lavoratori a iscriversi. La "busta arancione" varata da poco dall'Inps può essere uno dei veicoli.

appunto Ivass e Bankitalia. Una missiva di 13 pagine che passa in rassegna i difetti riscontrati da consumatori e authority nelle polizze a protezione dei mutui (Ppi) e che propone, a compagnie e banche distributrici, *best practice* per migliorare la qualità del servizio e rendere questo utile strumento, pensato per chi deve proteggere la propria capacità reddituale, efficace anche per i consumatori (e non solo per chi percepisce ricche retrocessioni previste da tali prodotti che talvolta superano il 50% del premio stesso versato).

Le aree di intervento sono molteplici: dalle polizze rotanti, che prevedono un pacchetto di garanzie da comparare in blocco con coperture che cambiano in base allo status del cliente al momento del sinistro, all'estensione del diritto di recesso per le polizze danni. Quest'ultimo punto è una vittoria per i consumatori: in precedenza il recesso valera solo per le polizze Vita, anche se un codice di autoregolamentazione degli intermediari l'aveva già esteso ai Danni. Ora la lettera prevede che nella documentazione assicurati-

stipula della polizza, sia inviata con la massima tempestività una comunicazione al cliente che riassume le caratteristiche delle coperture sottoscritte e rammenti la facoltà di recedere dalla polizza ottenendo il rimborso del premio versato ovvero, nel caso il premio sia stato finanziato, la corrispondente riduzione della rata del finanziamento, indicando i relativi importi.

Le authority richiedono una rientrata dei prodotti e delle politiche distributive da parte dell'industria e della distribuzione in un settore dove spesso le polizze vengono ancora imposte ai mutuatari con se fossero obbligatorie (invece sono facoltative) per il buon esito del prestito. I Cda delle compagnie e delle imprese iscritte al registro unico intermediari assicurativi (Ruai) hanno nei mesi di tempo per adottare un piano di adeguamento delle polizze danni. Le iniziative di adeguamento delle polizze danni delle authority da sottoporre all'organo di controllo, e altre tre mesi per attuare gli adeguamenti. Ania, associazione delle assicurazioni, per ora non commenta mentre le organizzazioni dei consumatori sono prudenti, in particolare Altroconsumo che ha fornito alle authority quadri dettagliati sui problemi funzionali in questo campo.



**PROBLEMI DI SURREOGA**

**LA PAROLA AI LETTORI**

Il 18 luglio scorso abbiamo avviato l'iniziativa "problemi di surroga": i nostri lettori possono inviare una email a [plus@ilssole24ore.com](mailto:plus@ilssole24ore.com) oppure una lettera all'indirizzo: redazione Plus24-Sole24Ore, Via Monte Rosa 91, cap 20149 Milano. Nell'oggetto (o riferimento) bisogna inserire la dicitura "problemi di surroga". Le risposte arriveranno nella rubrica "La posta del risparmiatore/Il Sole risolve"

# Problemi di surroga, un aiuto ai lettori

Email e lettere a Plus24 per trovare una soluzione con banche e intermediari

**Vitaliano D'Angerio**

■ Estate di mutui e surroghe. È cominciata il 18 luglio scorso la campagna di Plus24-Sole24Ore: sono state evidenziate in più articoli le conseguenze (rovvinose) di una reintroduzione della penale sull'istituzione anticipata del mutuo. Una liberalizzazione varata nel lontano 2007 dai decreti Bersani e che ora rischia di essere vanificata dalla direttiva europea Mcd (*mortgage credit directive*), il cui recepimento in Italia è stato avviato il 1 luglio scorso con la legge europea. Si spera che il governo Renzi, nei prossimi decreti delegati, eviti di riportare la penale. Tanto più che un simile provvedimento andrebbe a bloccare il settore delle surroghe, ovvero la portabilità dei mutui da una banca all'altra. Una concorrenza fra istituti di credito avviata grazie sempre ai decreti del 2007: il mercato delle surroghe nel primo semestre del 2015 valeva il 60% dell'erogato in Italia.

**INDENNIZZO**

A questo punto bisognerà attendere i primi mesi del 2016 per capire se l'esecutivo recepirà i dettami della direttiva europea Mcd sfavorevoli ai mutuatari. E infatti il 21 marzo 2016 il termine ultimo entro il quale il governo Renzi dovrà varare i decreti delegati che daranno

la lettura operativa delle norme. Da segnalare ai lettori che le regole europee varranno solo per i contratti firmati dopo il 21 marzo. Ecco perché alcuni consulenti suggeriscono di affrettare le pratiche se si è deciso di estinguere anticipatamente o di fare una surroga.

**LE EMAIL**

Proprio sulle surroghe tante sono state le email inviate a [plus@ilssole24ore.com](mailto:plus@ilssole24ore.com) o le lettere spedite all'indirizzo redazione Plus24-Sole24Ore, via Monte Rosa 91, 20149 Milano con il riferimento all'iniziativa "problemi di surroga". In pagina 12 di questo numero, nella rubrica "la posta del risparmiatore", c'è il caso del cliente a cui è negato il trasferimento della polizza gratuita collegata al mutuo: i prodotti Ppi sono finiti proprio questi giorni sotto la lente di Ivass (authority delle assicurazioni) e Bankitalia come viene evidenziato nell'articolo a fianco.

In alcune email vengono descritte poi vicende che riflettono i ritardi dei back office di qualche banca nello smaltire pratiche di surroghe e trasferimento mutui. C'è il lettore che segnala inoltre la richiesta del pagamento di una penale (oggi, come è noto, non prevista) in caso di estinzione anticipata. Come per altre vicende non strettamente legate ai mutui, la redazione di Plus24 si interfaccia con la banca o l'intermediario finanziario per tentare di trovare una soluzione alla problematica indicata nella missiva. Continuate dunque a scriverci.

Sole 24 Ore Plus del 29.8.2015

# COVER STORY

## FINANZIAMENTI PER LA CASA

**Cinque indicazioni da tenere a mente al momento della firma**

### IN COLLABORAZIONE

Plus24, con le associazioni dei consumatori Altroconsumo e Ctcu, hanno elaborato cinque suggerimenti che il consumatore/mutuatario dovrà sempre ricordare al momento della stipula del finanziamento. Se la vostra richiesta è di buon senso, non fatevi scurrere a chiedere modifiche o cancellazioni delle clausole



**Chiedere sempre il prospetto**

### LA PROVA DELL'ESIS

Il prospetto sintetico con la indicazione di tutti gli elementi del mutuo (una sorta di Kiid del mutuo), si chiama Esis e non sempre viene rilasciato dalle banche. In futuro sarà obbligatorio e vincolerà la banca per sette giorni, ora però bisogna ricordarsi di chiederlo.

%

**In caso di "variabile", chiedere più ipotesi di rientro**

### I TASSI BASSI NON SONO PER SEMPRE

Se viene scelto un mutuo a tasso variabile, è bene chiedere al consulente della banca almeno un paio di ipotesi di piani di rientro. I tassi di interesse a questo livello non resteranno per sempre. Meglio avere la consapevolezza di quanto si potrebbe pagare in futuro, con ipotesi di tassi più elevati



**Vincoli temporali, quale conviene e quale no**

### CLAUSOLE A TEMPO

Fate inserire, se non prevista, una clausola che vi consenta (possibilmente senza eccessive penalizzazioni) di allungare il periodo di tempo del rimborso del mutuo. Viceversa, fate eliminare il termine vincolante (di solito è di 18 mesi) entro cui non è possibile effettuare la surroga o la rinegoziazione



**Le vendite correlate**

### SOGETTI DEBOLI E DIRITTI

Teoricamente la banca non può obbligare il cliente a prendere dei "pacchetti" insieme al mutuo, come l'apertura di un conto corrente. Ovviamente in questo l'utente è una parte debole e potrebbe anche avere dei concreti vantaggi da queste pratiche, ma deve sapere di non essere obbligato ad accettare

# Cinque consigli per scegliere il mutuo giusto

## Tasso fisso o variabile, surroga o prima casa: ecco le offerte

Il servizio di comparazione mutui di Facile.it è gestito da Mutui.it - Mediazione Creditizia S.p.A. L'azienda adotta il Codice Deontologico dei mediatori creditizi, che svolgono l'attività di consulenza e fornitura di prodotti finanziari, promosso

dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ambito dell'iniziativa Pattichari. Il monitoraggio delle offerte di finanziamento è stato condotto sull'offerta dei gruppi bancari italiani rappresentati all'incirca il 60% del mercato; la scelta dei prodotti è

### 1 SURROGA MUTUO

LTV (MUTUO/VALORE IMMOBILE)	55%
IMPORTO	110.000
VALORE IMMOBILE	200.000
DURATA	20 anni

### 2 ACQUISTO PRIMA CASA

LTV (MUTUO/VALORE IMMOBILE)	80%
IMPORTO	160.000
VALORE IMMOBILE	200.000
DURATA	30 anni

TASSO VARIABILE

IBWBANK PRIVATE

TASSO VARIABILE

IBWBANK PRIVATE

### STIPULA E SUGGERIMENTI

«Non bisogna farsi influenzare dalla offerta del mittente»

Inoltre è sempre utile chiedere alla banca almeno un paio di ipote-

Erogazioni in crescita

INCONGRUENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE

# La surroga si ferma se la casa perde valore

Secondo gli osservatori il crollo degli immobili può giustificare fino al 60% dei casi di rifiuto da parte delle banche

**Antonio Criscione**

■ La surroga? Non è per tutti e spesso ci si trova di fronte a un no della banca perché l'immobile ha perso valore. Procediamo con ordine: nel caso di richiesta di surroga, l'immobile viene sottoposto a perizia, come del resto lo era stato al momento della sottoscrizione del mutuo originario. In questo caso può scattare un meccanismo a tenaglia: il sistema di ammortamento è quello alla francese e quindi all'inizio si pagano tanti interessi e si rimborsa poco capitale; il valore degli immobili in questi anni ha avuto dei veri e propri tonfi. Ci sono allora casi in cui chi chiede la surroga se la vede negata? Con la conseguenza ovviamente di non beneficiare della riduzione della rata mensile che

l'immobile fenomeno che caratterizza tutto il territorio nazionale (con picchi superiori al 40% nei piccoli centri abitati). E nonostante un mercato delle surroghe fortemente dinamico, Giacomo aggiunge: «Secondo i nostri calcoli le percentuali di accettazione delle pratiche di surroga non superano il 20-25%. Tuttavia non possiamo sapere quante pratiche che non si chiudono dipendono da una scelta volontaria del mutuatario o da una decisione della banca. Spesso chi ha un mutuo contatta una banca senza essere certo di voler surrogare davvero e queste richieste "indecise" pesano sul totale».

Secondo Roberto Anedda, am-

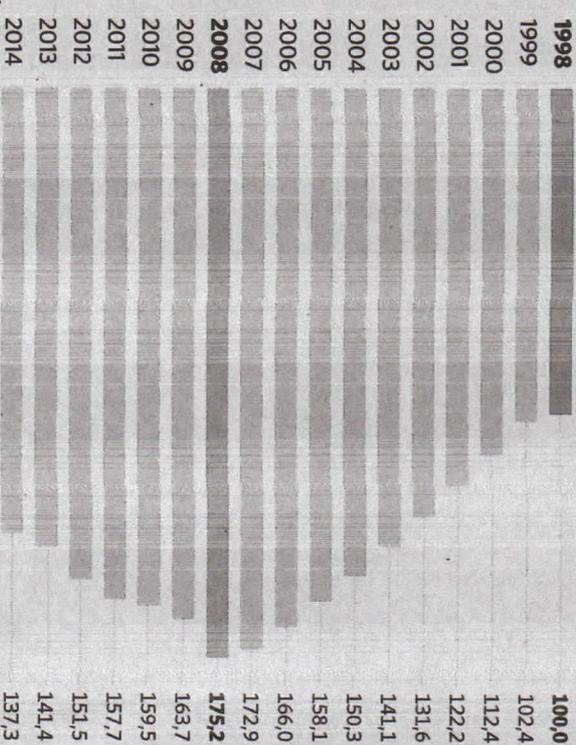
ministratore delegato di Mutuonline.it: «Perché casi di questo tipo si verificano però è necessario che concorrono una serie di condizioni. Innanzitutto che gli immobili siano stati acquistati prima del 2010». Fino a quella data infatti (e soprattutto un paio di anni prima) il prezzo delle abitazioni era al massimo storico e quindi la discesa in alcuni casi è stata molto sensibile.

«Si è arrivati - spiega Anedda - a deprezzamenti fino al 40%. A meno che non ci fossero condizioni di particolare interesse dell'immobile, la penalizzazione può essere stata molto severa». Un'altra condizione segnalata da Anedda è che il mutuo dovesse avere una durata piuttosto lunga. In quei casi infatti la quota di rimborso sulle rate nei primi anni è molto più limitata rispetto a quanto avviene per un finanziamento più corto. Un mutuo ventennale è più "teno" nel rimborso del capitale rispetto a uno decennale.

C'è poi anche un altro aspetto segnalato da Anedda: «In passato sugli immobili c'era una visione di estremo ottimismo, con una prospettiva di una crescita continua».

## La caduta del valore degli immobili

Evoluzione prezzi medi abitazioni in Italia (1998 = 100)



FONTE: elaborazioni MutuOnline.it su dati ministero delle Finanze, Banca d'Italia, Istat, Nomisma, Scenari Immobiliari, Fiarip, Sunia e agenzia del Territorio

## COME CAMBIANO LE VALUTAZIONI

### LA DIRETTIVA

La direttiva mutui cambia la valutazione degli immobili. La direttiva detta le linee di azione alle autorità nazionali. Due riguardano rispettivamente: la qualità delle valutazioni, che deve

### COSA ACCADE IN ITALIA

In Italia esistono già delle linee guida dell'Abi, che poi le banche applicano per la valutazione degli immobili che affidano ai periti esterni. Queste linee guida proprio in questo periodo sono in fase di

## LA PAROLA CHIAVE

### SURROGA

La surroga è lo strumento attraverso il quale si realizza la "portabilità" dei mutui da una banca a un'altra in completa gratuità per i mutuatari. Si tratta di uno strumento che ha avuto un

# COVER STORY

MUTUI REVOLUTION

## Pianificare l'acquisto di casa con

Dalla vendita accelerata per l'inadempimento del mutuatario alla nuova informativa precontrattuale

Pagina a cura di  
**Antonio Criscione**  
e **Vitaliano D'Angerio**

■ Il recepimento in Italia della direttiva europea sui mutui è passato attraverso una serie di polemiche legate ad alcuni potenziali peggioramenti per i mutuatari che in parte si è riusciti a evitare. Cosa comporteranno le nuove regole per un italiano che vuole fare un mutuo?

### PIÙ INFORMAZIONI E NIENITE PENALI

Innanzitutto migliora per i mutuatari l'informazione precontrattuale. Banche e cittadini impareranno a fare i conti con il Prospetto informativo europeo standardizzato (Pies), nel quale saranno contenute in modo sintetico ed esauritivo le condi-

frontare le offerte sul mercato. Il testo del decreto legislativo, arrivato nel corso di questa settimana per recepire la direttiva Ue, va segnalato positivamente anche per quello che non contiene: ovvero il ripristino della penale di estinzione anticipata, eliminata dalla legislazione italiana con le "lenzuolate" del decreto Bersani nel 2007. La penale nella direttiva Ue era sotto la dicitura "indennizzo": il Governo Renzi, nell'estate scorsa, ha fatto però sapere che non avrebbe recepito tale indicazione nel decreto legislativo. Una decisione arrivata anche dopo una campagna del mass media, che hanno criticato la reintroduzione della penale. Nei mesi passati, su Plus24/ORE abbiamo riportato tra l'altro l'eventuale aggravio di costi che l'indennizzo-penale avrebbe scaricato sui consumatori.

### LE 18 RATE

Una china positiva sembra aver preso anche la questione delle nuove regole sull'inadempimento dei mutuatari che consentirebbe alle banche di saltare un lungo procedimento davanti ai giudici. Gli

alle quali difficilmente i clienti potranno resistere. Una tutela già prevista all'origine è però l'effetto di cancellazione del debito: se si percorre la "via abbreviata", anche se la vendita dell'immobile non dovesse essere sufficiente a coprire il debito ancora a carico del mutuatario, non resterebbe alcuna passività del cliente nei confronti della banca. Quando sarà possibile attivare la vendita veloce? La prima indicazione proposta era di portare da 7 rate non pagate a 18. Dovrebbe essere recepita una indicazione del Senato secondo la quale l'inadempimento si realizza «per l'equivalente di 18 rate mensili».

### IL PREZZO MIGLIORE

Resta però aperta la questione della congruità del prezzo di vendita. A quanto pare nelle commissioni Finanze di Senato e Camera è passata la regola che la banca dovrà valorizzare l'immobile al miglior prezzo di realizzo possibile.

Il mutuo dunque è al centro di una profonda riforma. E anche di provvedimenti di Bankitalia (vedi pagina 5) a proposito dei tassi nega-

### I migliori mutui segnalati da mutuionline.it

 Soggetto  
 Implegato 35 anni. Acquisto casa a Milano

 Importo mutuo  
**150.000 €**

#### Tasso variabile

	<b>Credem</b>		<b>Cariparma - Credit Agricole</b>		<b>Hello Bank!</b>		<b>Bancadynamica</b>		<b>Webank</b>
TASSO	<b>0,76%</b>	TASSO	<b>0,98%</b>	TASSO	<b>1,01%</b>	TASSO	<b>1,08%</b>	TASSO	<b>1,12%</b>



IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

NORME & TRIBUTI

21 DRE

LA SETTIMANA D  
LUNEDÌ: Edilizia e  
MARTEDÌ: Condo  
MERCOLEDÌ: Dir  
GIOVEDÌ: Giurisp  
VENERDÌ: Incent

FISCO  
Per il 2012 in arrivo  
220mila lettere

Giorgio Costa - pagina 21

Risparmio e compravendite. Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale di ieri il decreto legislativo sui contratti relativi a immobili residenziali

# Mutui, vendita «Sprint» dal 2017

## La banca potrà cedere la casa di chi non paga 18 rate solo dopo le regole attuative

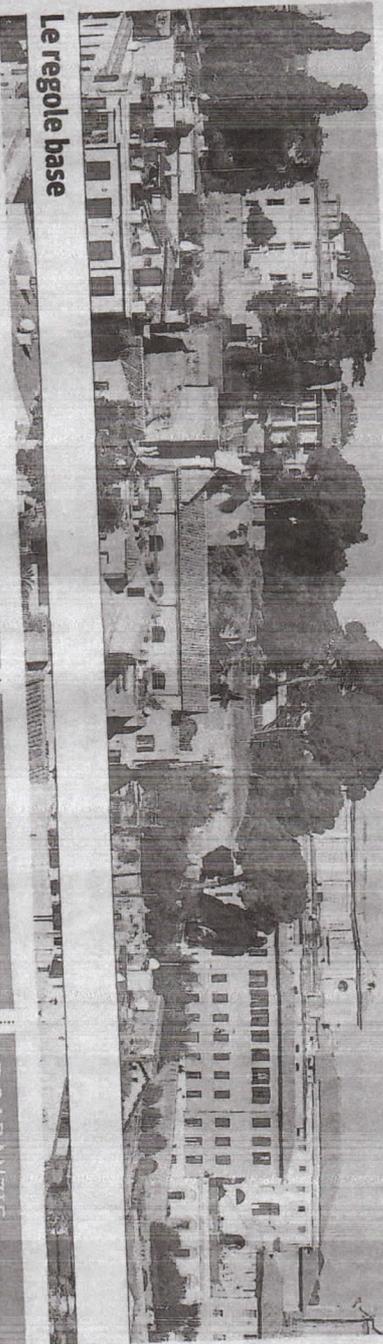
Saverio Fossati

Chi non paga il mutuo per 18 rate rischia che la casa vada alla banca senza ulteriori proroghe e mediazioni. Questo l'effetto più clamoroso (ma di fatto non immediato) dell'entrata in vigore del decreto legislativo 72/2016, approvato un mese fa dal Consiglio dei ministri ma pubblicato solo ieri sulla Gazzetta Ufficiale n. 117 del 20 maggio. Il decreto entra in vigore il 1° luglio e quindi si applica ai contratti di mutuo sottoscritti a partire dal 21 luglio 2016, mentre a quelli sottoscritti prima si continuano ad applicare le disposizioni vigenti al 1° luglio 2016.

Per alcune disposizioni del decreto (pubblicità, obblighi precontrattuali, doveri di informa-

anche se sottoscritte già dal 2 luglio 2016, si potranno applicare solo il 12 febbraio 2017. A meno che le norme attuative non vengano emanate in anticipo.

La clausola che farà scattare il passaggio alla banca sarà in ogni caso facoltativa e potrà essere iscritta esclusivamente per i contratti sottoscritti dalla data di entrata in vigore delle nuove norme, senza quindi l'estensione ai contratti di surroga dei "vecchi" finanziamenti. Non solo: è rigorosamente obbligatoria l'assistenza di un consulente per il consumatore che accetti di inscrivere la clausola di inadempimento nel suo mutuo. Nelle disposizioni attuative, Banca d'Italia dovrà infatti avere un particolare stato



### Le regole base

FUORI DAL TRIBUNALE

Vendita senza asta se si saltano 18 rate

MIENTE RETROATTIVITÀ

Contratti in essere esclusi dalle novità

L'INFORMAZIONE

L'assistenza è obbligatoria

LE GARANZIE

Doppia tutela per il debitore

Due garanzie con la clausola di

# PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

ANALISI

**Regole migliori  
riducono i costi  
per chi investe**

di **Marcello Frisone**

**M**igliorare la qualità delle regole è possibile con il fine di contenere gli oneri regolatori in un periodo di ipertrofia normativa nel settore finanziario. Il «Discussion paper» pubblicato dalla Consob (autori Carbone, Fiamma, Marrelli, Mirra e Zaotini) parte dal presupposto che la qualità normativa sia costituita principalmente dal contenuto delle regole stesse e che gli strumenti di attuazione ex-post degli «atti regolamentari siano più «spetti all'analisi ex-ante» e quale in verità si sono concentrate le riforme sul «procedimento normativo nei

RISPARMIO TRADITO

## Quando il diritto è dalla parte del cliente

**Per la Cassazione il «contratto quadro» è nullo se non è firmato in modo chiaro da banca e cliente**

**Lucilla Incorvati**

■ Più tutele per i piccoli investitori. Se la giustizia italiana ha tempi biblici, è anche vero che le indicazioni che emergono sono orientamenti cardine di cui d'ora in avanti bisognerà tenere conto. Così è per alcune recenti sentenze della Suprema Corte di Cassazione. La n. 7068 del 24 marzo scorso e la n. 7068

versia». Secondo l'esperta, il contratto di investimento, quale contratto aleatorio e come tale di risultato incerto, impone alla normativa vigente la funzione di proteggere il cliente «cui resta addossato il rischio dell'investimento - aggiunge Vescovini - dal rischio della negligenza e dell'infedeltà. Insomma, il contratto si perfeziona ed acquista valenza giuridica, se le dichiarazioni di volontà che lo creano sono state formalizzate con la firma da cliente e banca».

**SE MANCA L'INFORMAZIONE**

Con un'altra sentenza (n. 5089 del 22 febbraio scorso) sempre la Cassazione ribadisce un altro principio molto importante: la banca ha il dovere, pena la nullità del contratto di investimento, di informare in modo ade-

**DEFAULT ARGENTINA: 330 MILA RISPARMIATORI COINVOLTI**



**TANGO BOND**  
330 mila risparmiatori coinvolti (14 ml di valore totale dei bond). Nel 2005 e 2010 ci sono state due ristrutturazioni con concambi. Di recente la Tta ha chiuso con il nuovo governo un accordo di rimborso per chi non ha aderito ai concambi

**CRACK PARMALAT: 150 MILA ITALIANI CADUTI NELLA RETE**

**VELENO NEL LATTE**

## Banche e immobili L'ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA UE

La via libera parlamentare  
Si condizionato di Camera e Senato ai pareri  
Ora spetterà al Governo riscrivere il decreto

Le ultime  
Nella ces  
dovrà pu

# Mutui casa, vendita al miglior prezzo

## La cessione dell'immobile espropriato comporterà l'estinzione del debito - Padoan: esecuzioni in calo

Marco Mobili  
Giovanni Parente  
ROMA

L'inadempimento per mancato pagamento del mutuo potrà scattare se la morosità è pari all'equivalente di 18 rate mensili o in relazione a una percentuale del finanziamento per la casa. Non solo. Nella vendita diretta dell'immobile del mutuatario inadempiente, la banca dovrà valorizzare il bene al miglior prezzo possibile, a prescindere dal debito residuo. Sono le due principali novità introdotte nei principali decreti di attuazione dei pareri delle commissioni Finanze al decreto mutui, rispettivamente dalla relatrice al Senato, Lucrezia Ricchini (Pd), e dal relatore alla Camera, Giovanni Sanga (Pd). Pareri che ieri hanno ottenuto il vallobera condizionale in vista dell'emaneazione finale del decreto attuativo della direttiva 2014/17/UE. Manon senza le

dell'economia Enrico Morando, secondo quanto riportato da Sanga, ha sottolineato che «il parere proposto dalla commissione rafforza lo schema di Digs». In contemporanea il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, nel question time in Aula ha ricordato che «il trasferimento del bene comporta l'estinzione totale del debito anche se il valore è inferiore al debito residuo mentre il consumatore ha diritto ad ottenere la differenza se questo valore è superiore al debito». Lo schema, ha concluso il ministro, «prevede

### L'ALTERNATIVA

Secondo le indicazioni di Palazzo Madama la morosità potrà essere calcolata in base alle 18 rate non pagate o sulla quota del debito

«indipendentemente dall'ammontare del debito residuo».

Mentre il Senato rimette al Governo la possibilità di definire l'inadempimento in seguito alle 18 rate mensili non versate o in alternativa in percentuale al mutuo. Secondo le indicazioni della relatrice, le due ipotesi dovrebbero essere alternative e l'eventuale quota dovrà essere definita con un decreto ministeriale. Nel complesso si confermano le anticipazioni degli ultimi giorni, come la richiesta al Governo di tutelare il mutuatario sia con un'adeguata informazione sugli effetti della nuova clausola al momento della sottoscrizione sia lasciando agli ultimi pareri sulla cessione dell'immobile senza passare dall'asta giudiziaria. Nessuna possibilità di equivoco sull'applicazione retroattiva delle nuove regole, che dovranno

### Le modifiche richieste

**RATE 0 PERCENTUALE**  
Il governo dovrà disciplinare l'eventuale inadempimento del consumatore solo per i "mancati" e non per i "ritardati" versamenti. Questo comporta che la morosità per inadempimento scatterà solo dopo 18 rate non pagate e non per le 7 mensilità di cui si era inizialmente parlato. Tuttavia il Senato ha posto come possibile alternativa di definire l'inadempimento «in percentuale del mutuo»

**RETROATTIVITÀ**  
Per evitare ogni possibile applicazione retroattiva della nuova procedura, il Governo dovrà anche sopprimere le parole "o successivamente" dalla riscrittura dell'articolo del testo unico bancario. Le norme si applicheranno così soltanto ai mutui sottoscritti dopo l'entrata in vigore del Digs. Nessuno spazio di applicazione della clausola di inadempimento ai contratti di surrogazione

**IL CONTRATTO**  
Secondo lo schema di parere della commissione Finanze della Camera, la banca non potrà «condizionare l'erogazione del mutuo all'inserimento nel contratto di credito» della stessa clausola di inadempimento. Dal canto suo, il consumatore dovrà essere assistito da un consulente per poter valutare la convenienza o meno a sottoscrivere la clausola

CREDITO

# Mutui, tre strumenti a sostegno di chi non riesce a pagare le rate

## Sospensione possibile grazie ai plafond dedicati in caso di perdita del lavoro

di Vito Lops

► Mutui, si cambia. Manon per tutti. Per coloro che stanno rimborsando in questo momento un prestito ipotecario non valgono le nuove regole previste dalla "versione italiana" della direttiva europea 214/17 che in questi giorni ha fatto tanto discutere. In sintesi, le nuove regole - che si applicano solo sui nuovi mutui e solo se il mutuatario firmerà un'apposita clausola - prevedono che la banca potrà difarti mettere in vendita l'immobile del debitore insolvente senza passare dall'in-

del debito ma deve passare dal giudice che valuterà caso per caso. Il debitore quindi, prima di "perdere" l'immobile, potrà far affidamento sull'eventuale posizione conciliante del giudice. C'è un'altra differenza, non da poco. Se l'immobile viene venduto (o dalla banca con la nuova norma o in asta con la vecchia) la nuova norma prevede che in caso di ricavo inferiore rispetto al debito residuo la posizione debitoria resta aperta. Mentre per i nuovi mutui verrà comunque chiusa una volta che l'immobile passa alla banca.

Al di là delle differenze, "vecchi mutuatari" e "nuovi mutuatari" saranno accomunati dalle agevolazioni sociali attualmente previste per i pagamenti in difficoltà. Il ministero delle Finanze e l'Associazione bancaria italiana negli ultimi anni hanno messo in campo una serie di misure per venire incontro a chi è in difficoltà con il rimborso del mutuo prevedendo agevolazioni su tre livelli, grazie anche alla collaborazione delle principali associazioni dei consumatori. Il primo è il "Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa". Possono accedere i mutuatari con un reddito Isee non

superiore a 25 mila euro annui (per chi è in condizione di non autosufficienza. In questi casi è possibile sospendere il pagamento dell'intera rata. Il fondo verserà la quota intercessa alla banca nel periodo coperto dall'agevolazione. A scadenza il debitore dovrà ritornare a rimborsare il debito residuo, spalmato però su una durata più corta. Da maggio 2013 a gennaio 2016 hanno potuto sospendere per 18 mesi il pagamento delle rate 26.619 le famiglie per un

**Il fondo di garanzia prima casa offre alle banche una copertura del 50% del rimborso per favorire la stipula del prestito agli under 35**

controvalore di 2,5 miliardi di debito residuo. In questo fondo non è stata inclusa la categoria dei cassaintegrati. Ed è per questo motivo che da marzo 2015 l'Abitele principali associazioni dei consumatori hanno concluso un accordo che estende la possibilità di sospendere il pagamento anche a questa categoria. In questo

simile sospensioni. «Non è possibile cumulare i due fondi, quindi sommare i 18 ai 12 mesi», spiega Angelo Peppetti, della direzione strategie e mercati finanziari dell'Abi -. In ogni caso il limite massimo delle agevolazioni complessive è 18 mesi. Se però si surroga il mutuo, gli eventuali 18 mesi già usufruiti si azzerano».

Non va poi dimenticato il "Fondo di garanzia prima casa". Opera a monte della concessione del mutuo offerto alle banche una garanzia del 50% sul rimborso. Questo per favorire l'accesso al credito a giovani che dispongono di un reddito in grado di sostenere il pagamento delle rate, ma non della liquidità iniziale (almeno il 20% del valore dell'immobile visto che normalmente le banche non concedono mutui superiori all'80% per chi chiede un mutuo. Il fondo prevede uno stanziamento statale di circa 650 milioni di euro di cui una buona parte - assicura Consap, l'ente del ministero delle Finanze che lo gestisce - è stata già utilizzata. E' rivolto a giovani coppie con uno dei componenti di età inferiore ai 35 anni; single, separati, divorziati o vedove con almeno un figlio convivente minore, giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro a tempo pieno o di almeno 15 ore settimanali.

# PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

ANALISI

CONTROVERSIE SUL CREDITO

*La voluntary  
sotto la lente  
antiriciclaggio*

di Antonio Criscione

**N**el 2015 l'Uif (l'Unità di informazione finanziaria della Banca d'Italia) ha analizzato e trasmesso agli organi investigativi quasi 85mila segnalazioni di operazioni sospette, in materia di contrasto al riciclaggio. Circa 10mila in più rispetto all'anno precedente, segnala la relazione annuale pubblicata giovedì scorso, con un forte incremento delle segnalazioni da parte di professionisti. Un dato che viene spiegato con la congiuntura del perfezionamento delle pratiche di voluntary disclosure. La

## La clausola di salvaguardia non salva dall'usura

La Cassazione stravolge una pratica consolidata ma salva la commissione di massimo scoperto in vigore fino al 2009

Antonio Criscione

■ Un colpo al cerchio e uno alla botte. Entrambi piuttosto sonori. La I sezione civile della Cassazione, con la sentenza 12965/16 depositata lo scorso 22 giugno, si occupa in maniera molto innovativa di due questioni importanti: il superamento della soglia d'usura in presenza di

un determinato tasso sugli interessi dovuti dal cliente e con fluttuazione tendenzialmente aperta, da correggere con sua automatica riduzione in caso di superamento del c.d. tasso soglia usurario, ma solo mediantel'astratta affermazione del diritto alla restituzione del supero in capo al correntista, è nulla ex art. 1344 c.c., perché tesa a eludere il divieto di patture interessi usurari». Come spiega l'avvocato Letizia Vescovini (intervistata in questa pagina): «Sino ad oggi gli istituti di credito ritenevano che fosse possibile sfiorare di fatto il tasso soglia usura in presenza di una clausola di questo tipo e fosse sufficiente correggere ex post il tasso effettivamente applicato rintracciando entro soglia e ritac-

del cc, potrà vedere lo scatenarsi di proposte ai risparmiatori di iniziative per muovere causa a banche o finanziarie in presenza della clausola di salvaguardia. Un esempio di formulazione può essere questo: «La misura di tali interessi non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2 comma quattro, della legge 7 marzo 1996 n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la misura sia pari al limite medesimo». Il cliente però devono valutare bene se questa possibilità possa essere esperita o meno sul piano civilistico.

**SALVA LA CMS**

Tutt'altra musica per i clienti delle banche nei confronti della com-

### LE INDICAZIONI PER IL TASSO

**FORMULA TEG**

Si sommano interessi, Cms e spese e si moltiplicano per 36500 diviso i cosiddetti "numeri" (i numeri debitori sono dati dal prodotto tra i saldi di periodo, detti "capitali" ed i "giorni" in cui si è registrato quel determinato saldo). L'usurarietà del rapporto si configurerebbe se la Cms applicata superasse quella prevista dalle istruzioni ed aggiunta all'interesse corrispettivo determina un superamento del tasso soglia. La formula è quella

Sole 24 Ore Plus 12.11.2016

un'agenzia per la tutela degli assicurati, dopo aver ricostruito che la società era sostanzialmente controllata da un cittadino italiano privo dei

occorre anche aspettare la decisione della Corte di giustizia Ue, ma va detto che finora in materia di assicurazioni la Corte ha sempre confermato

diverso dal proprio, alle stesse condizioni imposte da quello Stato ai propri cittadini.

punto che l'organo rimeno inter venga con misure più strutturali», conclude Micheli.

a far vincere Trump e perdere Hillary? La spieghazione trae la sua origine nel 1979, quando due psicologi israeliani, Daniel Kahneman e Amos Tversky, misero a punto la cosiddetta Teoria del Prospetto,

# Manca il Taeg? Non si pagano gli interessi

## È quanto ha stabilito la Corte europea sul credito al consumo

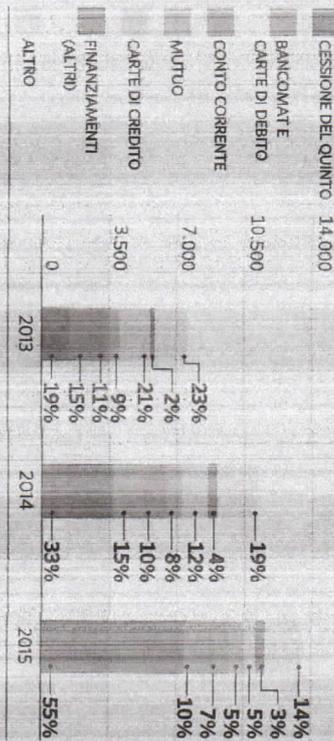
Quando nei contratti di credito al consumo mancano informazioni essenziali per far capire al consumatore la portata dell'impegno che assume, la legge nazionale di ciascun Paese Ue può stabilire che il finanziamento sia gratuito: cioè, che la banca o la finanziaria perdano il diritto al pagamento degli interessi e di altre spese.

Lo ha stabilito una sentenza della Corte di giustizia Ue, pronunciandosi su un quesito sollevato da un giudice slovacco. Il quesito era relativo a una controversia tra la banca Home Credit Slovakia e la signora Klára Biróová, che nel 2011 aveva chiesto un finanziamento di 700 euro all'istituto e aveva poi smesso di rimborsarlo dopo le prime due rate. Nel contratto non era indicato il Taeg e non erano nemmeno state sottoscritte le condizioni generali del contratto, che però erano richiamate nel testo del contratto e che la signora aveva dichiarato di aver letto e compreso.

Il giudice investito del caso ha deciso di rivolgersi alla Corte europea per chiarire alcuni dubbi: da una parte sulla validità del contratto in assenza di sottoscrizione delle con-

## Le controversie sui finanziamenti

Ricorsi all'Abf, unità e incidenza sul totale per anno



SOURCE: Abf, Ufficio Bancario Finanziario, relazione 2015

dizioni generali di contratto dall'altra, sulla compatibilità con le norme europee della legge slovacca, che stabilisce che in caso di assenza di Taeg e altre informazioni obbligate, l'intermediario perde il diritto a ricevere il pagamento di interessi e spese. Sul primo punto, la Corte ha stabilito che le condizioni generali non devono essere necessariamente inserite nello stesso documento contrattuale, ma devono comunque essere inserite su un supporto cartaceo (o altro supporto durevole) e consegnate al cliente prima della sottoscrizione del contratto.

Ma la parte più importante è la seconda, cioè quella sulla compatibilità del meccanismo sanzionato-

rio del diritto slovacco con le norme Ue. «La sentenza ruota attorno alla direttiva sul credito ai consumatori, numero 2008/48: la direttiva non disciplina direttamente gli aspetti di diritto contrattuale relativa alla validità dei contratti nei singoli stati, anche se prevede obblighi su una serie di contenuti dei contratti», spiega Fabio Civalle, socio fondatore dello studio legale Civalle Associati.

«Il giudice europeo ha risposto che nell'ambito della direttiva esiste una norma — all'articolo 23 — che consente agli Stati membri di stabilire le norme relative a sanzioni applicabili in caso di violazioni di disposizioni nazionali. E ha concluso che la sanzione è valida e proporzio-

@malcoorte  
RIPRODUZIONE RISERVATA

## RISPARMIO & INVESTIMENTI FINANZIAMENTI

# Pesaro dice sì alla Ctu per le liti nei prestiti

**Tassi usurari, un'impresa attiva nel fotovoltaico ottiene un'ordinanza che apre alla consulenza tecnica preventiva**

**Federica Pezzatti**

■ Nel settore dei prestiti arriva un'Ordinanza del Tribunale di Pesaro che ammette una Ctu (consulenza tecnica preventiva) per valutare se gli effetti congiunti di un mutuo e uno swap producano il superamento del tasso soglia di usura. Una possibilità che potrebbe ridurre in maniera radicale i tempi, e le spese, della giustizia ordinaria anche nel settore dei prestiti che vede ormai contraporsi imprese e banche con sempre maggiore frequenza. Il problema è che non tutti i Tribunali la ammettono. La Ctu è stata negata da infatti dai giudici sia a Milano, sia a Bologna. Nel caso di Pesaro, a rivolgersi al Tribunale è stata un'azienda che opera nel settore del fotovoltaico. Un campo in cui erano necessari, soprattutto per i pannelli in commercio negli scorsi anni, ingenti investimenti. Da qui la necessità di operare per il leasing. Ma conti alla mano, la

già all'incirca dell'usura, si raggiungono le spese sostenute (comprese quelle assicurative) e il medesimo viene capitalizzato, come prevede la Banca d'Italia, secondo la formula dell'interesse semplice, si supera per certo il tasso di usura, sia pure per pochi decimali», spiega Righini.

Il legale si è dunque rivolto al Tribunale di Pesaro, in base al principio fissato dalla Cassazione 350/2013, secondo cui, per verificare se un contratto di mutuo debba definirsi usurario, si deve tenere conto non solo degli interessi corrispettivi ma anche di quelli previsti in ipotesi di mora del debitore. Come è noto (ed è già stato scritto più volte anche dalle pagine di «Plus24») qualora venisse riscontrata usura contrattuale, si dovrebbe applicare l'articolo 1815 secondo comma del Codice Civile, se-

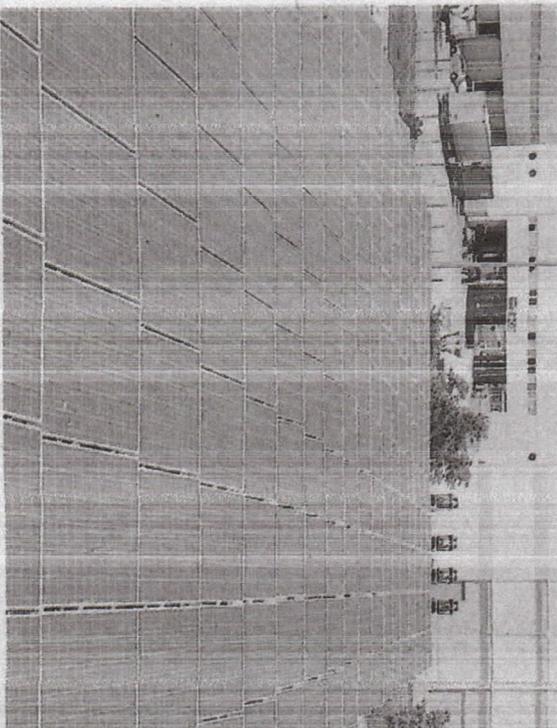
condo il quale non sono dovuti interessi di alcun tipo, nemmeno quelli legali. In questo caso è innovativa più che altro la forma utilizzata per innovare causa. Si è già accennato, è quella del ricorso previsto dall'articolo 696 bis del Codice di procedura civile che prevede il ricorso a una consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite attraverso la quale il consulente, prima di provvedere al deposito della relazione, o, se possibile, la conciliazione delle parti. Se le parti si sono conciliate, si forma il processo verbale della conciliazione. Il giudice attribuisce con decreto efficacia di titolo esecutivo al processo verbale, ai fini dell'espropriazione e dell'esecuzione in forma giudiziale. Il processo verbale è esente dall'imposta di registro. Se la conciliazione non riesce, ciascuna parte può chiedere che la relazione del consulente sia acquisita agli atti del successivo giudizio di merito.

Questa nuova possibilità è stata concessa dalla riforma introdotta dal cosiddetto «Decreto del fare» di settembre 2013, che ha riformato l'articolo 54, lettera c del D.l. n. 28 del 2010 e che esenta dal tentativo obbligatorio di conciliazione coloro che intendessero procedere alle vie legali avvalendosi del procedimento di

### LA PAROLA CHIAVE

#### Consulenza tecnica preventiva

L'articolo 696 bis del Codice di procedura civile prevede che l'espletamento di una consulenza tecnica, in via preventiva, possa essere richiesto, ai fini dell'accertamento e della relativa



Un impianto di pannelli solari

### GIOIE E DOLORI PER CHI HA INVESTITO NEL FOTOVOLTAICO

Il sole, una risorsa che in Italia ha illuso molti, imprese e privati, che si sono avvantaggiati delle sovvenzioni generose previste dallo Stato. Dal 2005 al 2012 il sistema di incentivi alla produzione di elettricità da impianti fotovoltaici ha generato un costo cumulado annuo

servizi energetici, l'87,9% della potenza installata fino al 2012 proveniva da società e non da famiglie. Il «Quinto conto energia», un decreto ministeriale, a partire da agosto 2012 ha spostato verso l'autoproduzione e l'autoconsumo di incentivi per l'energia da fonte

Sole 24 Nov 30.5.2015

# 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 scende-

**IL FLOOR**

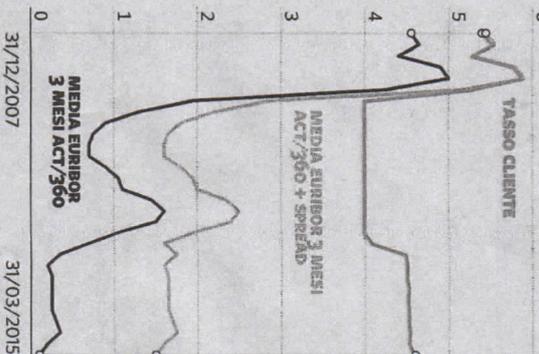
Con questa clausola la banca inserisce nel contratto un'opzione floor che è a favore della banca stessa. In pratica, la società ha venduto implicitamente questo derivato all'istituto di credito. Analizzando più dettagliatamente il complesso strumento finanziario, l'opzione è scritta sulla media del tasso Euribor a tre mesi e ha un prezzo di esercizio al 3,4% (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 con-

## 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@ilssole24.com

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 Con-sultique -, 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 avanzamento lavori). Per 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 valutate 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».

Sul leasing bisogna calcolare un unico tasso

Tribunale di Udine: inapplicabili le istruzioni della Vigilanza

■ Per verificare se un leasing è usurario va calcolato l'unico e complessivo tasso pattuito alla stipula (Taeq), senza riferimenti alle metodologie di Banca d'Italia ma raffrontando l'intero aggregato di interessi (corrispettivi e moratori) richiesto come corrispettivo del credito concesso. Così ha ordinato il Tribunale di Udine che in un'ordinanza istruttoria del gennaio scorso non ha ancora deciso nulla (così come per tutte le ordinanze) ma soltanto fornito al Consulente tecnico di ufficio (Ctu) le linee guida per i calcoli da effettuare. Il provvedimento (che riprende la sentenza del 26 settembre 2014 dello stesso Tribunale, si veda «Plus24» del 13 dicembre scorso) è interessante in quanto il giudice chiede al CtU di calcolare un tasso globale, ipotizzando l'indebitamento del cliente a una o più scadenze con applicazione del maggior tasso di mora e di confrontarlo con le soglie pubblicate (senza maggiorazione voluta dalle banche, ndr). Inoltre, il CtU deve tener conto del fatto che gli interessi di mora si computano con anatocismo (pur lecito) sull'intera rata scaduta, comprensiva di interessi. Il giudice, infine, ha poi chiesto al CtU di calcolare il solo capitale ancora da restituire alla banca, facendo con questo intendere (come fatto nella sentenza citata sopra) che, in caso di accertata usura, si dovranno azzerare tutti gli interessi (corrispettivi e moratori).

Sole 24 ore Plus 20.12.2014

# È nullo il mutuo che supera l'80% del valore dell'immobile

**Tribunale di Firenze: il «prezzo» da prendere come riferimento non è quello di mercato ma quello ipotecario**

Pagina a cura di  
**Marcello Frisone**

■ È nullo il mutuo concesso dalla banca in misura superiore all'80% del valore (ipotecario e non di mercato) dell'immobile. Così ha deciso la Terza sezione civile del Tribunale di Firenze che, con ordinanza del 30 ottobre scorso, potrebbe creare seri problemi alle banche che hanno superato il limite nel finanziamento fondiario concesso ai loro clienti. Ma facciamo un passo indietro.

## LA VICENDA

Una banca ha chiesto che il proprio credito, derivante da alcuni finanziamenti fondiari (concessi cioè in base all'articolo 38 del Testo unico bancario, Tub), venga ammesso — in via privilegiata — allo stato passivo del fallimento di una società. Il giudice delegato, però, ha rilevato la nullità dei mutui in quanto risulta superato il limite di finanziabilità previsto dalla legge (articolo 38 del Tub e delibera 22 aprile 1995 del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, Cicc) pari all'80% del valore ipotetico degli immobili

concessi a garanzia. Per questo motivo, la banca viene ammessa al passivo soltanto per il capitale — non per gli interessi — per di più in via chirografaria (non privilegiata). Ma la banca si è opposta.

## LA DECISIONE

I giudici toscani (presidente Damonte; relatore Mariani) hanno però respinto l'opposizione della banca in quanto il limite di finanziabilità (80%) è da considerarsi norma imperativa, volta cioè a garantire il regolare andamento dell'attività bancaria essenziale all'economia nazionale (su quest'ultimo aspetto si sono espresse anche le Sezioni unite della Cassazione con sentenza n. 8355/1994). Non è invece condizionale — prosegue il Tribunale — quanto statuito dalla Cassazione con la sentenza n. 26672/2013, secondo la quale questa norma va sarebbe posta soltanto a tutela delle banche e quindi la sua violazione determinerebbe soltanto una responsabilità risarcitoria e sanzioni amministrative per gli amministratori degli istituti di credito. Il Tribunale — richiamando la sentenza n. 9219/1995 della Suprema Corte — osserva invece che la violazione del limite di legge riguarda la genesi del rapporto contrattuale e incide direttamente sul suo oggetto. La violazione del limite di finanziabilità comporta quindi la nullità totale (e non soltanto parziale) del mutuo, ai sensi del comma 1 dell'articolo 1418 del Codice civile, con la conseguen-

## LE SENTENZE FAVOREVOLI E QUELLE CONTRARIE

### SENTENZA PRO NULLITÀ

Alcune pronunce di merito e di legittimità confermano la nullità totale del mutuo in caso di superamento del limite di finanziabilità (che è fissato all'80% del valore degli immobili). Le sentenze sono: Cassazione, primo settembre 1995, n. 9219; Tribunale di Venezia, 9 luglio 2012; Tribunale di Cagliari, 4 aprile 2013; Tribunale di Lodi, 24 aprile 2013.

### SENTENZA PRO RISARCIMENTO

Di recente, una pronuncia di legittimità (Cassazione, 28 novembre 2013, n. 26672) ha sostenuto che la violazione del limite di finanziabilità (dell'80%, appunto) potrebbe dar luogo soltanto a una responsabilità risarcitoria della banca e, se del caso, anche a sanzioni nei confronti degli amministratori della stessa in base all'ordinamento bancario, ma non alla nullità del mutuo.

za che non può essere ammesso al passivo fallimentare il credito per interessi ma soltanto quello per capitale (quest'ultimo, però, senza privilegio ipotecario).

## IL COMMENTO

«Questa ordinanza — approfondisce l'avvocato Marco Rossi, managing partner dello studio legale e tributario associato Rossi Rossi & Partners di Verona — è importante perché sottolinea che il valore degli immobili su cui calcolare l'80% non è quello di mercato (Market value, Mv) ma quello ipotecario o cauzionale (Mortgage lending value, Mlv), così come definito dalle direttive europee (2000/12/Ce e 2006/48/Ce). Alcune banche — prosegue Rossi — hanno svolto erroneamente gli accertamenti peritali di valutazione immobiliare, prendendo come riferimento il Mv che è più alto del Mlv. Il Mv — continua Rossi — corrisponde al valore dell'immobile come se si dovesse vendere al momento della perizia mentre il Mlv richiede che il perito valuti, secondo un prudente apprezzamento, la futura negoziabilità dell'immobile. Va ricordato che il principio riguarda ogni forma di finanziamento fondiario: mutuo o apertura di credito. L'orientamento fiorentino — conclude Rossi — è già supportato da diversi tribunali, come Venezia, Cagliari e Lodi oltre che dalla Cassazione nel 1995».

## BANCHE E BANCARI

Nicola Borzi

«Paso doble» sul contratto di lavoro

Plus24, lo aveva predetto il 29 novembre: la disappacificazione del contratto nazionale di categoria dei bancari scarterà dal primo

aprile 2015. L'annuncio è stato dato nei giorni scorsi da Alessandro Profumo, capo del Comitato affari sindacali del lavoro dell'Abi, che dal Comitato esecutivo dell'Associazione bancaria riunito il 17 dicembre ha incassato la «piena condizionale sulla linea tenuta nella trattativa per il rinnovo del contratto», che è stato disdetto con effetto a decorrere dal 31 dicembre. L'interruzione delle trattative, secondo l'Associazione, deriva da una «decisione sindacale» del 25 novembre. Non la pensano così i sindacati: le segreterie generali di DirCredito, Fabi, Fiba/Cisl, Fisas/Cgil, Sinfub, Ugl Credito, Uilca e Unisn (rientrata al «primo tavolo») hanno ribadito, con accenti diversi, alle dichiarazioni di Profumo e dell'Abi trimpallando la responsabilità della rottura all'intransigenza della delegazione datoriale. Nei prossimi tre mesi, così, il confronto sarà più duro, con la mobilitazione dei lavoratori.

Ma se a livello nazionale parti

## FILO DIRETTO

Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo email: plus@ilsolo24.com

marcello.frisone@ilsolo24ore.com

© PROFUMO/PIRELLA GÖTTSCHE LOWE