

## PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO CONTRATTI BANCARI

# Casa, il Fisco avvantaggia il leasing

Le detrazioni concesse a quello abitativo consentono corposi risparmi rispetto a un mutuo equivalente

Nicola Borzi

■ Il leasing immobiliare abitato batte il mutuo grazie ai vantaggi fiscali. Grazie alla legge di Stabilità 2016, il contratto di leasing immobiliare è stato esteso anche a un mercato residenziale *retail* potenziale di un milione di famiglie, stimato in base al limite di reddito di 55mila euro che rende appetibile il contratto proprio per gli incentivi fiscali. Incentivi che raddoppiano se il contratto è stipulato da chi ha fino a 34 anni.

«La convergenza del leasing abitato rispetto al mutuo ipotecario è dovuta perlopiù al maggior vantaggio fiscale che il legislatore ha riservato a questo contratto, soprattutto per gli under 35, perché dal punto di vista finanziario, a parità di tasso applicato, non vi sarebbe una grossa differenza», ha spiegato Giuseppe Corasanti, professore di diritto tributario all'Università di Brescia, nella relazio-

nale tenuta al convegno "Credito bancario, novità normative e le frontiere del contenziioso" a Milano nei giorni scorsi. L'esempio lo fornisce il vademecum "Il leasing immobiliare abitato", pubblicato dal ministero dell'Economia in collaborazione con Assilea (Associazione delle imprese di leasing), Consiglio nazionale del notariato e associazioni dei consumatori. Il vademecum, come mostra la tabella, considera un contribuente di 34 anni, con un reddito complessivo di 32.500 euro, che intende acquistare da un privato un'abitazione principale al prezzo di 150mila euro. Il confronto è tra leasing e mutuo, entrambi ventennali e al tasso fisso ipotizzato al 2,9% (superiore alle migliori offerte del mercato).

Nel caso di leasing, sulla base di un maxi - canone del 20% sul costo dell'immobile (pari a 30mila euro) e un prezzo di riscatto del 15% (22.500 euro), il canone mensile sarebbe di 592 euro. Nel mutuo, il cliente dovrebbe anticipare un importo del 20% e ricorrere a un finanziamento da 120.000 euro: la rata mensile sarebbe di 660 euro. A fine contratto, detritti rispettivi benefici fiscali, il leasing risulta più vantaggioso del mutuo per 17.000 euro circa. Anche nel caso di contribuente con età uguale o superiore a 35 anni, per il quale il beneficio

19% scende da 8mila a 4mila euro per canoni e costi accessori e da 20mila a 10mila euro sulla maxirata opzionale finale, il vantaggio del leasing risulterebbe confermato: «pur con le agevolazioni l'irpef ridotta alla metà, la spesa netta complessiva del leasing sarebbe di 3.000 euro circa in inferiore rispetto a quella del mutuo», spiega Corasanti. «Le agevolazioni per il leasing abitato d'altronde si applicano sulla somma integrale dei canoni, compresa la quota capitale e non solo sugli interessi come per il mutuo. Inoltre occorre tener presente che solo per il leasing abitato la detrazione imputabile anche a un vincolo reddituale calcolato sull'irpef di 55mila euro, che deve comunque essere rispettato, a prescindere dall'età anagrafica del beneficiario, che serve solo per stabilire la misura massima delle spese agevolabili. La detrazione vale per i contratti di leasing stipulati dal primo gennaio 2016 al 31 dicembre 2020, per tutta la durata contrattuale e, quindi, a prescindere dal termine del 2020». Gli esempi, però, hanno un limite: non prevedono l'onere delle polizze aggraviate, sia obbligatorie che volontarie. Un costo anche molto ingente che potrebbe modificare i termini della questione.

### Leasing abitativo e mutuo a confronto

Acquirente di 34 anni, reddito Irpef 32.500 €, valori in €.

	LEASING ABITATIVO*	MUTUO
Valore casa	150.000 €	150.000 €
Tasso	2,90%	2,90%
Durata	20 anni	20 anni
Anticipo % (non finanziato)	20% (30.000€)	20% (30.000€)
Riscatto % (valore)	15% (22.500€)	No
Rata/Canone mensile	592 €	660
Spesa lorda complessiva (A)	193.963 €	188.286 €
Imposte d'atto (B)	3.150 €	2.248 €
Detrazioni fiscali Irpef (C)	30.848 €	7.331 €
Spesa netta totale (A+B-C)	166.264 €	183.203 €
Diff. costo tra leasing e mutuo	-	+ 16.938 €

\* Esempio tratto dal Vademecum "Il leasing immobiliare abitato", a cura del Mef con la collaborazione di Assilea, Consiglio nazionale del notariato e Associazione dei consumatori - febbraio 2016. FONTE: G. Corasanti

### LA PAROLA CHIAVE

#### Leasing abitativo

Il contratto prevede un immobile acquistato o fatto costruire dalla società di leasing su scelta e indicazione del cliente, a sua disposizione per un periodo determinato a fronte del pagamento periodico di canoni con la facoltà di acquistare il bene (riscatto) a un prezzo predeterminato a scadenza del contratto. Il cliente assume tutti i

rischi e benefici dell'uso del bene (deve stipulare una polizza assicurativa per i danni subiti dall'immobile o causati a terzi). Dopo un pagamento alla stipula (maxicanone una tantum, superiore ai canoni periodici), vi sono i canoni mensili e il prezzo predeterminato che il cliente pagherà per l'eventuale acquisto a fine contratto (opzione di riscatto detta anche maxirata finale).

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

# Leasing Ing, mora a rischio usura

Anche un piccolo spread implicito incide negativamente sul contratto della Spa friulana Lif

Pagina a cura di **Marcello Frisone**

Se non fosse per il tasso di mora superiore al Tasso soglia d'usura (Tsu) e il piccolo spread implicito a carico dell'azienda, sarebbe nel complesso un buon contratto di leasing. È proprio la penale dovuta dal cliente in caso di un eventuale ritardo nel pagamento dei canoni (si veda anche pezzo a fianco) a rappresentare la principale criticità del contratto sottoscritto dalla Lif Spa con Ing Lease. Ma facciamo un passo indietro.

**IL LEASING**  
Il 23 aprile 2007 l'azienda friulana ha stipulato con la società appartenente al gruppo bancario olandese Ing un leasing per un importo di 11.928 euro, da pagarsi in 60 mesi, con un anticipo di 1.865 euro, 59 canoni mensili dello stesso importo e un prezzo di riscatto di 982 euro. Il leasing era indicizzato all'Euribor a

Il tasso leasing indicato ai fini della trasparenza era poi del 5,7622% con capitalizzazione mensile mentre il tasso di mora è stato fissato nella misura di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 231 del 2002 (il provvedimento varato contro il ritardo nei pagamenti nella transazioni commerciali).

**L'ANALISI**

Dall'analisi eseguita da Alma Lura risulta che il Tir al 6,2073% (tasso interno di rendimento che tiene conto sia degli interessi corrispettivi sia delle spese) non soltanto è inferiore al Tsu (9,51%) ma anche al tasso medio del 6,34 per cento. Una potenziale criticità del contratto scaturito nel 2012, quindi, è soltanto nel tasso di mora (10,58%) che al momento della stipula del contratto era sopra la soglia Tsu (9,51, appunto).

**L'USURARIETÀ DEL TASSO**

A parte pochi tribunali e l'Abf che sostengono il contratto, i tassi moratori sono rilevanti ai fini dell'usura: lo dice la legge 24 del 2002, la costante giurisprudenza di Cassazione (da ultimo la sentenza 350 del 2013) e la Corte Costituzionale (29 del 2002).

Sebbene i supremi giudici sembrano sostenere che la verifica debba essere fatta semplicemente tra il tasso di mora pattuito nel contratto

**La criticità**

In verde il Tasso interno di rendimento (Tir comprensivo di interessi corrispettivi e spese collegate al finanziamento) che essendo al 6,2073%, è inferiore sia alla soglia d'usura (linea nera al 9,51%) sia al Tasso effettivo globale medio (Tegm al 6,34%). Il tasso di mora (in rosso), invece, è superiore alla soglia d'usura di oltre 1 punto percentuale (10,58% contro 9,51%).



tamente un tasso fisiologico (interessi corrispettivi e spese fisiologiche) e un tasso patologico (interessi di mora e spese di ritardo, si veda «Plus24» del 15 novembre scorso). Altro problema è quello delle conseguenze economiche della riscossione usurarietà del tasso moratorio: restituzione di tutti gli interessi (si veda «Plus24» del 24 maggio scorso oppure articolo a fianco) o soltanto di quelli moratori eventualmente pagati (si veda «Plus24» del 1° marzo 2014)? Soprattutto su quest'ultimo punto c'è disaccordo in giurisprudenza.

**COSÌ ING LEASE**

«La nostra posizione - fanno sapere dalla società - è ben rappresentata e confortata dai provvedimenti dei tribunali di: Brescia (Collegio della Seconda sezione civile) che esprime in maniera molto chiara la posizione sulla clausola sugli interessi di mora contenuta nei contratti di leasing stipulati da Ing Lease (identica a quella del contratto analizzato); Brescia (in composizione monocratica) altrettanto chiaro sul punto; Cremona, su contratto di altra società di leasing, che conferma la posizione del Tribunale di Brescia. Ci sembra superfluo - continua Ing Lease - ogni ulteriore commento rispetto alla presunta usurarietà di un tasso stabilito dalla legge (per giun-

Se la penale è sopra soglia si azzerano tutti gli interessi

Il Tribunale di Pavia sospende l'esecuzione immobiliare su un mutuo

Se è usurario il solo tasso moratorio, la banca deve restituire tutti gli interessi (non soltanto quindi quelli moratori ma anche quelli corrispettivi). Così ha deciso il Tribunale di Pavia che con l'ordinanza del 12 dicembre scorso ha sospeso la procedura esecutiva avviata da UniCredit nei confronti di alcuni clienti. Questi avevano stipulato nel novembre 2005 un mutuo a tasso variabile con Banca di Roma (oggi UniCredit) con un tasso corrispettivo del 4,47% alla stipula e un tasso moratorio del 6,47% (4,47% più 2 punti di spread), quest'ultimo superiore alla soglia d'usura (5,73%). Ad agosto del 2011 i clienti (assistiti dall'avvocato Daniele Follino di Domodossola) non erano più stati in grado di pagare le rate e quindi la banca ha iniziato l'esecuzione a cui i clienti si sono opposti sostenendo l'usurarietà del mutuo. In prima battuta, il tribunale ha respinto il ricorso mentre il collegio

ci sono paletti normativi, oppure perché questi sono difficili da aggirare. Oppure perché le autorità di vigilanza faticano a stare al passo con le prassi inadeguate oppure perché non hanno gli strumenti per intervenire efficacemente. In questo contesto è facile immaginare che la parte che paga di più questa situazione sia sempre il cittadino. Non sempre gli inconvenienti sono però solo per lui. Si prenda il caso dell'usura "bancaria" (affrontata dal punto di vista del risparmiatore nell'articolo in pagina). Però in realtà anche per gli intermediari il fatto che ci sia una confusione di pronunce dei giudici, per alcune fattispecie che poi

verrà sia conciusi un CUE procedurali. La Banca d'Italia con una comunicazione di ottobre scorso ha ricordato tutti i paletti che regolano questo istituto. L'argomento è stato ripreso poi dalla stessa Bankitalia in un incontro con le associazioni dei consumatori (si veda Plus24 della scorsa settimana), scegliendo la strada non solo di intervenire sugli intermediari, ma anche di «innalzare i livelli di consapevolezza dei propri diritti» da parte dei clienti.

Banca d'Italia ricorda nel comunicato di ottobre che «le modifiche peggiorative adottate senza rispettare le condizioni previste dalla legge sono inefficaci». In alcuni casi sono state ir-

### Usi variandi

Le banche e gli intermediari finanziari possono apportare delle variazioni ai contratti stipulati con la propria clientela. Si tratta di un'iniziativa unilaterale riconosciuta dalla legge agli intermediari, sottoposta però a precise condizioni: devono esserci dei giustificati (non vaghi) motivi che portino alla variazione e inoltre l'intermediario è tenuto a comunicare in modo chiaro e comprensibile le variazioni, dimostrare di averlo fatto. Per la clientela esiste il diritto di recesso

ma, «la comunicazione (della banca, ndr) deve, dunque, riportare la dicitura "proposta di modifica unilaterale del contratto" e attribuire al cliente il diritto di recesso». Anche qui si aprono altri margini di contestazione per il cliente. In ogni caso il contratto tra la banca e il cliente deve prevedere espressamente il diritto di cambiare le condizioni in corsa (ovviamente da parte dell'intermediario, perché la parità delle parti in questo campo non è, purtroppo, da mettere in conto. Anche per quanto riguarda le motivazioni che giustificano la variazione ci sono dei paletti: motivi come "lo impo- nella crisi" sono stati bocciati dall'Abf.

# Usura bancaria incerta per tasso e mora

## Cassazione e Bankitalia in disaccordo alimentano i dubbi della clientela

Marcello Frisone

■ Anche sul fronte dell'usura bancaria vi sono incertezze giuridiche: la giusta modalità di calcolo di un tasso usurario, la rilevanza degli interessi moratori, la possibilità di sommare il tasso corrispettivo con quello moratorio e, infine, l'usura sopravvenuta. Vediamole.

### IL CALCOLO DEL TASSO USURARIO

Nel contenzioso sulle aperture di credito in conto corrente, il vero punto della discordia è quale sia il metodo corretto per calcolare un tasso usurario. Da una parte, il sistema bancario sostiene che vada utilizzata la formula delle istru-

zioni di Banca d'Italia per la rilevazione del Tasso effettivo globale medio (Tegm) e vada esclusa dal calcolo la Commissione di massimo scoperto (Cms). Dall'altra, i difensori dei clienti sostengono invece che la formula da utilizzare sia quella di matematica finanziaria e che la Cms vada considerata. La Cassazione, con due sentenze del 2010 e una del 2011, ha affermato che la Cms va conteggiata e che le istruzioni non sono fonte di obblighi. La giurisprudenza successiva (si veda «Plus24» del 15 marzo 2014) ha sottolineato che le istruzioni hanno una validità soltanto ai fini della rilevazione del Tegm e non in giudizio. Esiste, tuttavia, un orientamento contrario.

### INTERESSI IN MORALE E USURA

Per mutui e leasing alcune sentenze di merito escludono la rilevanza degli interessi moratori mentre sono di parere opposto la legge 24/2001, la Cassazione costante (da ultimo la sentenza

350/2013), la Corte Costituzionale (sentenza n. 29/2002) e molte altre pronunce di merito. Rimane il problema delle conseguenze economiche in caso di usura tra il solo tasso di mora: alcuni Tribunali (Padova) sostengono che la banca debba restituire tutti gli interessi (corrispettivi e moratori) mentre altri (Milano e Napoli) obbligano alla restituzione dei soli moratori.

### LA SOMMINISTRAZIONE

Sulla possibilità di sommare i tassi corrispettivi con quelli moratori, a parte alcune isolate pronunce che l'hanno ammessa (Tribunale di Parma), fino ad adesso la giurisprudenza costante la nega.

### USURA SOPRAVVENUTA

Sebbene la Cassazione abbia riportato in vita questa fattispecie, permangono dubbi sulla modalità di calcolo, cioè se sia corretto rapportare interessi corrispettivi e moratori al capitale residuo si

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# SEI VOILLO garanzie per i soci prestatori

PRIMI PASSI  
Da Legacoop nuovi  
obblighi per le associate

Gianfranco Ursino

■ Il tempo stringe, ma c'è ancora modo di correre ai ripari per non veder crollare tutto il sistema delle cooperative di consumo. Una realtà con oltre 150 anni di storia, che rischia di deflagrare sulla scia di un possibile effetto domino che valichi oltre i confini regionali del Friuli Venezia Giulia.

Lamiccia è stata accesa a metà ottobre con la richiesta di fallimento delle Cooperative Operative da parte del Tribunale di Trieste e il contestuale blocco di oltre 100 milioni di euro depositati da circa 17 mila piccoli soci e prestatori nei libretti di risparmio offerti dalla Coop triestina. Anche perché, a detta della Procura, «questi soldi di fatto non esistono più». Fra due giorni, lunedì primo dicembre, l'amministratore giudiziario di Coop Operative, Maurizio Consoli, dovrà recarsi in Tribunale per presentare un piano di salvataggio che, se andrà in porto, «consentirà a soci di rientrare almeno parzialmente delle loro somme entro giugno», come annunciato questa settimana dallo stesso Consoli. Qualcosa di più sostanzioso — sperando i 17 mila risparmiatori — del 30% loro garantito dalla co-

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sole 24 Ore Plus 29.11.2014

## STRUMENTI PER INVESTIRE

PRESTYTI CHIARI

## Ancora dubbi usura sul conto

Oltre al fido di cassa e all'anticipo fatture, sotto tiro degli esperti il «sempreverde» anatocismo

Marcello Frisone

■ Ancora un caso di presunta usura sui conti correnti con l'aggiunta questa volta del sempre "verde" anatocismo. Dopo i casi di superamento della soglia sui tassi moratori nei contratti di mutuo e di leasing (si veda anche articolo a fianco), una situazione simile a quella analizzata su «Plus24» del 31 maggio scorso capiterebbe adesso alla Leader Ufficio Snc. Dalla verifica del conto corrente dell'azienda veneta, infatti, risulterebbe che per il periodo 1989-2013 UniCredit dovrebbe restituire alla società complessivamente quasi 20 mila euro. Facciamo un passo indietro.

## FIDO DI CASSA E ANTICIPO FATTURE

Leader Ufficio Snc ha con UniCredit un'operatività che include sia il «fido di cassa» (cioè la banca mantiene denaro a disposizione del cliente in modo da permettergli di

indipendente Consultique Spa - abbiamo rilevato sul conto corrente della Leader Ufficio Snc che dal 1989 al 2013 il tasso soglia è stato superato sia per la linea "cassa", sia per la linea "anticipi fatture" per circa il 51% del trimestre analizzati, ovvero 48 su 93 (per un ammontare di 8.058,91 da interessi debitori). Il superamento del tasso soglia è stato poi quasi sempre dovuto al fatto - continua Romano - che UniCredit ha applicato Commissioni di massimo scoperto (Cms) per 4.314,89 euro e spese fisse trimestrali (per 1.665,63 euro) in rapporto ai soli interessi debitori».

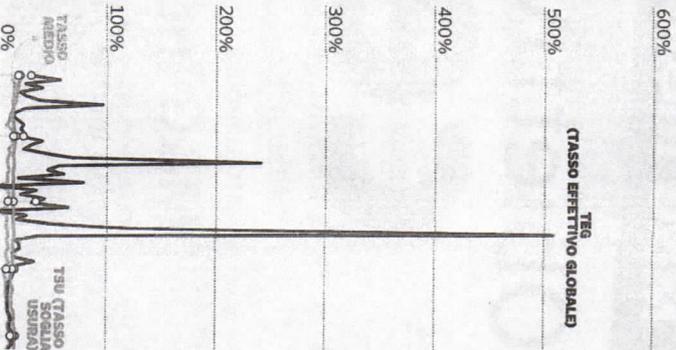
## L'ANATOCISMO

Non solo. Dalla verifica è emerso anche l'anatocismo (ossia la capitalizzazione degli interessi sugli interessi) nel periodo che va dal 1989 al 2000, cioè fino all'entrata in vigore della delibera del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (Cicr) del 9 febbraio 2000. Quest'ultimo, in particolare, ha stabilito che il conteggio degli interessi attivi e passivi deve avvenire nello stesso periodo (prima del 2000 invece le banche applicavano trimestralmente gli interessi debitori e annualmente quelli creditoriali ma dopo si sono adeguate).

Inoltre, il termine di prescri-

## Il superamento della soglia

Come è possibile vedere dal grafico fino al terzo trimestre del 2009 il Tasso effettivo globale (Teg, linea nera) praticato trimestralmente è ampiamente superiore al Tasso soglia usura (Tsu, linea rossa).



che sommati a Cms, spese e interessi debitori porterebbe la società a rivendicare a UniCredit complessivamente 19.956,89 euro.

## LA CMS

La Commissione di massimo scoperto andrebbe restituita in quanto è stata calcolata sulla punta massima dello scoperto contrariamente a quanto prevede, tra le altre, la sentenza n. 870 del 18 gennaio 2006 della Cassazione. Consultata ha poi comunque inserito la Cms nel calcolo del tasso ai fini usurari perché rientra nella verifica del superamento del Tasso soglia usura (Tsu). «Questo è stato confermato - assicura Romano - dalla Cassazione Penale (sezione II, sentenza n. 28743/2010 del 14 maggio 2010 e n. 12028 del 26 marzo 2010) che considera la Cms tra gli oneri da includere nella determinazione del Tasso effettivo globale (Teg) ai sensi dell'usura».

## LA MEDIAZIONE

L'8 aprile 2014, all'udienza di mediazione (la recente procedura istituita dal ministero della Giustizia per cercare di risolvere i conflitti tra parti ed evitare così di intasare i tribunali italiani) UniCredit non si è presentato.

Tassi moratori, aumentano i «no» sui mutui  
Banche salve se nel contratto c'è la clausola di salvaguardia

■ Ancora un colpo al "doppio" fronte di pretese dei clienti di vedersi restituiti gli interessi pagati su mutui in quanto quelli moratori sarebbero usurari. Da un lato, infatti, si moltiplicano le sentenze che negano la possibilità di sommare i tassi degli interessi corrispettivi con quelli dei moratori (ma se soltanto quest'ultimi sono usurari allora la banca deve restituire tutti gli interessi). Dall'altro, un'ordinanza del Tribunale di Napoli del 4 giugno scorso ha stabilito che la presenza nei contratti di mutuo della «clausola di salvaguardia» evita la configurabilità dell'usura grazie alla sostituzione automatica del tasso moratorio eventualmente usurario con la soglia d'usura. Insomma, dai tribunali italiani uno stop alle generalizzate pretese infondate dei clienti delle banche ma allo stesso tempo vengono salvaguardate quelle dei clienti ai quali è stato davvero applicata usura sui mutui. Per un approfondimento della mate-

PRESTITI CHIARI

# Leasing con «floor» inefficiente

L'opzione e l'eccessivo arrotondamento dell'Euribor portano 29mila euro di minor benefici all'azienda

Marcello Frisone

Un "floor" inefficiente e un eccessivo "arrotondamento" dell'Euribor sul contratto di leasing immobiliare portano a maggiori esborisi per quasi 29mila euro. Sono queste le due criticità del contratto stipulato nel 2005 dalla società romagnola M.L.Ki. con l'allora Banca Agrileasing (oggi Iccrea Banca Impresa). Ma andiamo nel dettaglio del contratto stipulato il 28 giugno del 2005.

**L'ARROTONDAMENTO ECCESSIVO**

Il contratto prevede 144 canoni costanti mensili. La prima rata è stata versata contestualmente alla stipu-

la del contratto e ogni sei mesi è previsto un conguaglio di indicizzazione legato alla variazione del tasso base in vigore alla data di stipula contrattuale (Euribor a tre mesi, pari al 2,14%) e in funzione del ricalcolo della «media dei valori medi mensili arrotondata al quarto di punto superiore». Questo eccessivo arrotondamento al quarto di punto superiore (0,25%) della media calcolata periodicamente, porta il cliente a vedersi applicato soltanto in un semestre, per esempio, anziché il 2,52% il 2,75 per cento.

«Questa clausola - spiega la società Finanza Trasparente di Brescia - crea un'incidenza negativa per la società di 7.694,89 euro».

**IL FLOOR INEFFICIENTE**

Non solo. Tra le altre condizioni che regolano il contratto viene anche fissato il valore del tasso base applicato al 2,14% (utilizzato per lo sviluppo del piano finanziario), il tasso leasing al 3,84% (il tasso base più lo spread) e un'op-

zione floor all'1,926 per cento.

Il contratto, quindi, è stipulato a tasso variabile (l'Euribor a tre mesi, appunto) ma viene fissato un livello (il floor) sotto il quale il cliente non beneficia più della diminuzione dei tassi. «È curioso - fanno notare da Fintra - che questa soglia abbia uno spread rispetto al tasso base di soli 0,214 punti percentuali (molto basso rispetto alla media applicata dal mercato di circa il 2%) e quindi poneva il cliente fin dalla stipula del contratto a rinunciare a un possibile movimento dei tassi al ribasso». Dall'analisi effettuata, il tasso floor all'1,926% ha così creato per la società un mancato beneficio di 21.034,85 euro.

**CONSIDERAZIONI**

Due penalizzanti condizioni per la società dunque. «A fronte di questa situazione - concludono da Fintra - l'azienda avrebbe quantomeno dovuto trovare nello spread un vantaggio rispetto alle condizioni di mercato che però, in quel periodo,

risultavano in linea a quelle applicate al contratto. Corretti, invece, sono i calcoli della banca per il conguaglio indicizzazioni, in base ai coefficienti prefissati».

**LA POSIZIONE DELLA BANCA**

«La clausola di indicizzazione - spiegano da Iccrea Banca Impresa - prevedeva una variazione del canone per l'oscillazione dell'Euribor a tre mesi, applicabile non solo in aumento ma anche in diminuzione di tale parametro. Nel corso del rapporto il cliente ha dunque beneficiato dei rimborsi effettuati dalla banca. Inoltre, la previsione di un tasso minimo ha consentito sin dall'inizio l'applicazione di un "tasso leasing" di maggiore favore. La clausola di indicizzazione è stata peraltro approvata dal cliente che non ha mai presentato reclami. Clausole di tale tipo hanno formato oggetto di una decisione dell'Arbitro bancario finanziario (Abf) che ne ha riconosciuto la legittimità».

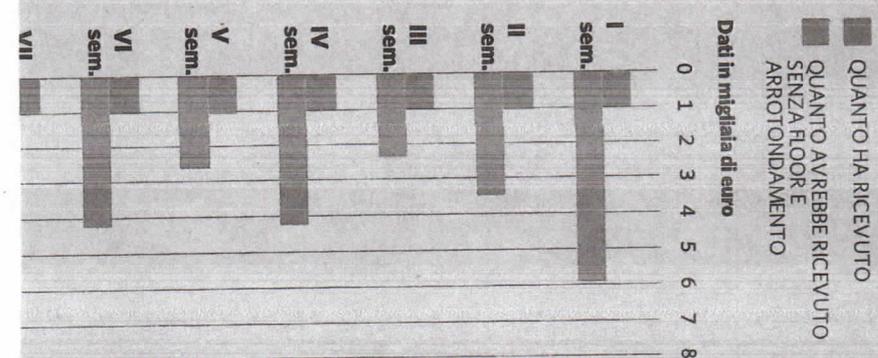
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sullo yacht indicizzazione a tasso base

Indicizzazione e tasso base in linea, piccolo "neo" il floor sul leasing stipulato tra la «Yacht Chartering Italia Srl» con Mercantile Leasing (nel 2012 incorporata in Banca Finanza) nei termini a scadenza

Nel contratto viene specificato che in caso di variazioni in diminuzione dei tassi rispetto al tasso base, il cliente può beneficiare un differenziale massimo dello 0,25%, componendo nettamente un perdita di ompor-

teresse era infatti inclinata positivamente, implicando così tassi attesi crescenti in media nel tempo». Questo andamento crescente dei tassi si è mantenuto fino al fallimento di Lehman Brothers nel



FINANZIAMENTI

# Restituzione pro quota sulla cessione del quinto

In caso di estinzione anticipata del finanziamento i costi da rimborsare non calano nel tempo

Antonio Criscione

■ In caso di estinzione anticipata del finanziamento attraverso la cessione del quinto, la parte residua delle somme rimborsabili si calcola per quote costanti e non decrescenti. Il collegio di coordinamento dell'Arbitro bancario finanziario ha posto così fine a un differente modo di risolvere la questione tra i collegi territoriali (che, ricordiamo, si trovano a Milano, Roma e Napoli). E così facendo getta un sicuro scompiglio nel mondo delle finanziarie e degli istituti che si occupano di questa modalità di finanziamento. In passato mentre Milano e Roma avevano sposato la tesi delle quote costanti, Napoli aveva scelto la soluzione delle quote decrescenti. La soluzione adottata dovrebbe

ne: la 6167 e la 6168 del 2014, che portano la data dello scorso 22 settembre. La prima affronta più compiutamente tutti i temi connessi all'estinzione anticipata del finanziamento attraverso il quinto. La questione più rilevante affrontata dal collegio è relativa all'esatto criterio da adottare per distinguere i costi up front da quelli recurring, e soprattutto, quale sia il corretto criterio di calcolo dei costi recurring che debbono essere rimborsati.

**LA DISTINZIONE DEI COSTI**

Secondo le indicazioni costanti dell'Abf infatti al momento della restituzione anticipata del finanziamento, si deve distinguere tra costi front up (quelli pagati una tantum per le spese per avviare la pratica, tanto per dritto grossolana mente), da quelli recurring, che vengono cioè suddivisi per il periodo di restituzione delle somme. Mentre i secondi sono rimborsabili (per la parte che spetta) i secondi non lo sono. Però in caso di assenza di trasparenza nella descrizione dei costi legati al finanziamento, per cui si rischia di far passare per front up spese in realtà recur-

mente mediatizi ed assicurativi rispetto all'ammontare degli interessi corrispettivi». Per questo: «La regola efficace a contrastare le prassi ritorsive al dovere di trasparenza consiste nel considerare recurring - e quindi rimborsabili - tutti i costi le cui ragioni siano operativamente manifestate una volta però individuati i costi da restituire.

In caso di restituzione anticipata, come si procede a fare il conteggio delle somme da rimborsare? In questo caso è stata "sposata" la tesi maggioritaria per la quale il calcolo della quota parte dei costi recurring da restituire «deve essere equitativamente stabilito secondo un criterio proporzionale, tale per cui l'importo di ciascuna delle suddevidue voci viene moltiplicato per la percentuale del "finanziamento estinto anticipatamente", risultante (se le rate sono di eguale importo) dal rapporto fra il numero complessivo delle rate e il numero delle rate residue».

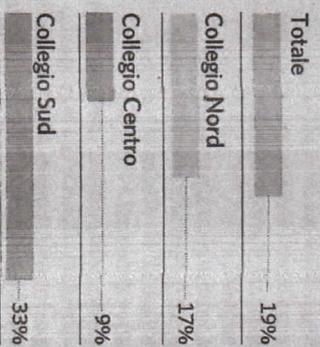
**L'ASSICURAZIONE**

L'Abf ha stabilito anche la propria competenza a decidere sulle assicurazioni accessorie ai contratti

## RISPARMIO & INVESTIMENTI

**PUNTI CONTROVERSI E SOLUZIONI**

◆ **L'emergenza «quinto»**  
Le controversie sul quinto dello stipendio/pensione hanno assunto un rilievo consistente dal 2012 al 2013. Qui sotto riportiamo quanto pesa questa materia sul totale delle liti affrontate dall'Abf e quanto sui singoli collegi.



◆ **No al giudice a la carte**

Il collegio di coordinamento dell'Abf ha implicitamente condannato una pratica che pare si sia diffusa tra i consumatori di indicare e dei centri di interesse nelle zone di competenza di altri collegi, diversi da quello competente per la zona di residenza. Questo expediente serve a portare la propria vicenda davanti al collegio che si ritiene più favorevole. Nel caso esaminato un tentativo di questo genere c'era

◆ **Trasparenza sulle clausole**

L'Abf ha affermato la nullità di clausole che escludano la possibilità di recupero da parte del cliente di somme versate a titolo di costi. Quindi se un consumatore ha sottoscritto un contratto con questa clausola, non deve pensare che a quel punto la controparte è libera dall'obbligo di restituzione. Inoltre anche nelle commissioni l'Abf ha stabilito che occorre chiarezza, perché i costi che non

Impegnativa per l'Arbitro bancario finanziario, la questione della cessione del quinto dello stipendio (o della pensione). Sia in termini di numeri, sia di questioni affrontate. Sul numero Plus24 ha già dato conto (la settimana scorsa) del contenzioso su questo argomento, passati in un anno da 5.43 a 1.458. Dei tre collegi territoriali dell'Abf quelli di Roma e Milano avevano adottato soluzioni più favorevoli al consumatore, mentre quello di Napoli si era pronunciato in modo più vicino alle tesi degli istituti finanziari, sia sul calcolo delle spese, sia su altre questioni come la possibilità di chiamare, in certi casi, in causa l'assicuratore. Il collegio di coordinamento, ha scelto l'orientamento maggioritario, con un'imponente decisione di fine settembre

RISPARMIO & FAMIGLIA

PRESTITI CHIARI

# Sul leasing «spuntata» anche l'usura

**Gli errori nei calcoli di tasso, cambio e floor hanno causato ad Ainox agravi per 4mila euro**

**Marcello Frisone**

■ Errori nei calcoli del tasso base e del rischio cambio, nonché un'opzione floor inefficiente, hanno portato sul contratto di leasing "strutturale" maggiori esborsi a danno della società di 4.176,09 euro. Inoltre, un tasso leasing particolarmente elevato avrebbe oltrepassato la "soglia-usura". Sono queste le caratteristiche negative del contratto di leasing stipulato il 28 gennaio del 2008 (e chiuso quasi cinque mesi fa) dalla Ainox Srl di Vicenza con Hypo Alpe Adria Bank. Ma andiamo con ordine.

**IL CONTRATTO**

Il leasing prevede i pagamenti di: **1** 60 canoni mensili da 1.258,74 euro ciascuno; **2** un conguaglio trimestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base in vigore alla data di stipula del contratto (Libor Chf tre mesi 365 del 2,7% nel 2008); **3** di un conguaglio semestrale

Fintra (finanza trasparente) di Brescia - si riscontrano errori nei calcoli delle indicizzazioni del tasso base (punto 2, ndr) per un importo di 1.117,74 euro e del rischio cambio (punto 3) per 2.466,35 euro». Il maggior esborso sostenuto dalla Ainox durante la vita del contratto soltanto per queste due componenti è stato dunque di 3.584,09 euro.

**L'OPZIONE FLOOR**

Per quanto riguarda l'opzione floor sottoscritta dalla Ainox, inoltre, Fintra fa notare che viene posto un livello sotto il quale il cliente non ha beneficiato della diminuzione dei tassi. Questo livello corrisponde a un tasso del 7,2466% (lo spread del 6,5466% più un floor dello 0,7%) oppure generato dalla differenza tra il tasso base del 2,7% e il floor dello 0,7%. Questa inefficienza del floor ha portato un aggravio per la società di 592 euro. Insomma, un vero e proprio rompicapo.

**L'EVENTUALE USURA**

Non finiscono qui le criticità di questo contratto. In virtù di un tasso leasing particolarmente elevato (9,2466%), si è analizzato anche l'eventuale superamento del tasso usura: nel primo trimestre del 2008 era stato fissato da Banca d'Italia al 10,305% (su operazioni di

**I maggiori esborsi**

Nei grafici sono riportati gli aggravii per gli errori nei calcoli del tasso base, del rischio cambio e dell'opzione floor. Maggiori esborsi per complessivi 4.176,09 euro



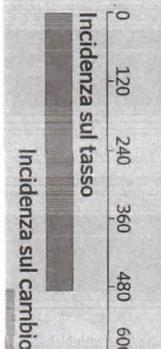
**IL CONGUAGLIO SUL TASSO...**



**QUANTO DOVEVA PAGARE**



**...E L'INCIDENZA DEL FLOOR**



dichiarato dalla Hypo Alpe Adria Bank, è del 9,745 per cento».

Adesso, visto che nel contratto sono stabiliti anche gli interessi di mora ex ante (cioè indipendente-mente se il cliente paghi o meno la rata) del 7,991% (Euribor a tre mesi del 2,991% più il 5%) ecco che si sconfigna nell'usura. «Si intendono infatti usurari - sottolineano da Fintra - gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o convenuti (articoli 644 del Codice penale e 1815, secondo comma, del Codice civile e sentenza della Corte di Cassazione n. 350 del 9 gennaio 2013)».

In pratica, secondo Fintra, al Taseg del 9,745% bisogna sommare il tasso di mora del 7,991% che porta così il tasso del finanziamento con-venuto alla stipula del contratto al 17,731%, superiore al tasso soglia usura del 10,305 per cento.

**LA POSIZIONE DELLA BANCA**

«Hypo Alpe Adria Bank - fanno sapere dall'istituto - ha istituito una task force per la verifica degli adeguamenti per indicizzazione sui contratti di leasing. Il contratto in questione, stipulato dalla società Ainox Srl, è in corso di analisi ma da un primo riscontro risulta che il tasso di leasing non supera la so-

Nei pagamenti I'hi-tech vince se semplifica la vita ai clienti  
Il decimo convegno di Osservatorio e Aiip giovedì a Roma

■ Lo sviluppo dei sistemi di pagamento deve tenere conto dei regolamentazioni nazionali e internazionali, delle esigenze di sicurezza e della forte spinta offerta dalle tecnologie innovative. Così come i tanti modelli di business non possono non tener conto delle attese dei cittadini e delle imprese, attenti alla semplificazione.

Temi che verranno sviluppati giovedì prossimo, 20 giugno, nella Decima edizione del convegno «Expanding the horizons of payment system development» organizzato dall'Osservatorio sui pagamenti - Centro di ricerca tecnologica sicurezza servizi e sistemi di pagamento e l'Associazione italiana istituti di pagamento e di moneta elettronica.

L'appuntamento, a Roma nell'Aula magna dell'Università Luiss-Guido Carli, via Pola 12, prevede dalle 9,00 fino alle 13,00 l'attività

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

# Ancora tassi dubbi sui leasing

Parametro base, rapporto di cambio e applicazione Iva fanno pagare a Bel Car 34mila euro in più

Pagina a cura di **Marcello Frisone**

Il tasso base e il rapporto di cambio fissati in contratto in modo non corretto, oltre a una singolare applicazione dell'Iva sul leasing in valuta, hanno portato la società veronese Bel Car Srl a pagare complessivamente circa 34mila euro in più su un contratto di leasing stipulato con Hypo Alpe Adria Bank. Questo è quanto risulta dai calcoli eseguiti dal Centro studi giuridici, bancari e finanziari Alma Iura di Verona.

**IFATTI**

Il 10 febbraio 2004, Bel Car ha sottoscritto con Hypo Alpe Adria Bank un leasing (in scadenza nel 2021) per la costruzione di un immobile, consegnato il 16 dicembre 2005, per un valore di 783mila euro. I canoni sono indicizzati al Libor-franco svizzero (Chf) a tre mesi e al rapporto di cambio

Assilea (si veda «Plus24» del 16 marzo scorso) non è corretto stabilire un valore del tasso (il cosiddetto tasso base) diverso da quello vigente alla data di stipula. Nel contratto di Bel Car, invece, il Libor Chf a tre mesi è stato indicato nel contratto in misura inferiore (0,6%) a quella effettiva (1,0071%).

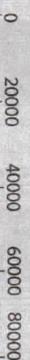
Questo meccanismo (che può far sembrare il leasing più conveniente rispetto a quelli di altre banche) determina in realtà a carico del cliente un aggravio costante sulle rate indicizzate. «Un tasso base più basso di quello effettivo», spiegano da Alma Iura - comporta una sorta di commissione implicita, simile a quella iniziale dei derivati, che si traduce in uno spread fisso dello 0,4071% che il cliente paga in più (nei conguagli a suo carico) o riceve in meno (nei conguagli a suo favore). Questo meccanismo, oltre ad alcune differenze di rilevazione del tasso, ha determinato fino a dicembre scorso un maggior addebito per il cliente di 24.807,81 euro. Poiché il contratto scadrà nel 2021 ci si attende che questo meccanismo determini ulteriori esbor-si non dovuti».

**L'INDICIZZAZIONE AL CAMBIO**

Il leasing di Bel Car è indicizzato anche al rapporto di cambio eu-

**L'indebito**

Tasso base più basso di quello effettivo, rischio cambio (anche perché calcolato su valori diversi, con o senza Iva) e differenti rilevazioni dei tassi hanno portato Bel Car a pagare in più quasi 34 mila euro (il 46% di tutto quanto pagato fino a oggi)



La società ha pagato



La società avrebbe dovuto pagare



L'indebito pagato in più dal cliente

1.077,54 euro a carico del cliente.

**L'IVA SUL RISCIO CAMBIO**

Il leasing di Bel Car è indicizzato anche al rapporto di cambio eu-

so analogo si veda «Plus24» del 7 luglio 2012, pagina 15). Il maggior esborso a carico di Bel Car connesse a tale differenza è stato fino a dicembre scorso di 9.073 euro. Tra l'altro questi importi (sia a favore sia a carico del cliente) vengono fatturati dalla banca con l'Iva anche se il Dpr 633/1972 esclude le operazioni in valuta dal campo di applicazione dell'imposta.

Nel contratto, infine, è presente una clausola (che astrattamente costituisce un'opzione floor) con la quale la banca ha stabilito che le variazioni in diminuzione del canone non opereranno oltre la riduzione di due punti (2%) dell'indice base (0,6%). Non è chiaro, però, quando questa clausola potrebbe produrre effetti.

**LA POSIZIONE DI HYPO ALPE ADRIA**

«Con Bel Car - fanno sapere dalla banca - è stato stipulato nel febbraio 2004 un contratto di leasing immobiliare "in costruzione", indicizzato al franco svizzero. Al termine dei lavori, la quotazione del tasso base per l'indicizzazione è stata fissata e accettata nell'ambito del verbale di consegna, nel dicembre 2005, e nello stesso contesto è stato fissato il cambio di riferimento su specifica indicazione del cliente. L'Iva è stata correttamente ap-

Abf: il Piano di ammortamento va consegnato al cliente

Il Piano di ammortamento finanziario (Paf) di un leasing deve essere consegnato al cliente. E questo il principio espresso dall'articolo bancario finanziario (Abf) del provvedimento numero 2433 del 3 maggio scorso che ha imposto a Hypo Alpe Adria Bank l'obbligo di consegna del documento a un cliente che aveva (dopo l'"affitto") acquistato un'automobile.

L'Abf non ritiene condivisibile la tesi della banca la quale sostiene che non vi sarebbe obbligo di consegna del Paf in quanto non è un documento contrattuale. L'Abf, invece, ha rilevato che il Paf - pur non essendo un allegato al contratto - è un documento riassuntivo dell'evoluzione del rapporto con il cliente in quanto integra sicuramente un documento a contenuto contrattuale: la consegna da parte della banca è dunque doverosa e lo diventa, a maggior ragione, quando il cliente lo richiede per verificare i conteggi effettuati dall'istituto di credito. Il rifiuto della banca, inoltre, contrasta apertamente con l'articolo 1374 del Codice civile e l'Abf invita l'istituto a non tenere in futuro il comportamento omissivo in quanto viola i principi di collaborazione

## PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

## Leasing, quei tassi che non tornano

Il tasso base indicato nel contratto per calcolare le rate non corrisponde all'effettiva quotazione

Pagina a cura di  
Marcello Frisone

■ Tassi di riferimento che non coincidono e piani di ammortamento "fantasma" hanno portato fino ad adesso la Lara Immobiliare Srl di Verona a pagare 42mila euro in più sul contratto di leasing che scade nel 2021 e stipulato nel 2006 con Hypo Alpe Adria Bank. Sono questi alcuni degli aspetti "controversi" che emergono da un'attenta analisi di questi contratti finanziari abbastanza diffusi in Italia ma forse poco conosciuti nei meccanismi.

## IFATTI

Lara Immobiliare Srl ha stipulato il 22 dicembre 2006 con Hypo Alpe Adria Bank un contratto di leasing di 737mila euro per l'acquisto di un immobile. Le rate da pagare sono indicizzate al Libor/franco svizzero (Chf) a tre mesi ma, vista anche l'impossibilità di avere dalla

cessario per la propria attività e di esercitare al termine del contratto un'opzione di acquisto del bene stesso a un prezzo più basso rispetto a quello di mercato. Il leasing a tasso indicizzato si ha quando le rate sono legate alle variazioni di un parametro scelto dalle parti (di solito Euribor o Libor).

## L'INDICIZZAZIONE DEL TASSO

Di solito, al momento della stipula, le parti rilevano il "tasso base" necessario per calcolare gli aumenti o le diminuzioni delle successive rate del leasing. Il tasso base viene fissato a seconda del valore assunto dal parametro d'indicizzazione prescelto dalle parti (nel caso di Lara Immobiliare il Libor Chf a tre mesi che nel giorno della stipula del contratto, il 22 dicembre 2006, era al 2,0988%). Questo perché le rate successive vengono calcolate proprio in riferimento alla differenza tra parametro d'indicizzazione (Libor Chf) rispetto al tasso base.

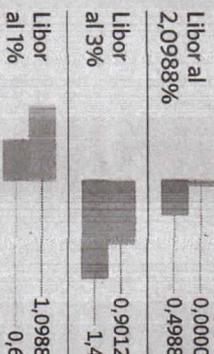
Nel contratto della Lara Immobiliare - secondo i conteggi del Centro studi Alma Iura di Verona - il tasso base è stato fissato in misura inferiore (1,6%) rispetto al Libor Chf (2,0988%). Meglio no? «No perché questo meccanismo determina a carico del cliente - secondo Alma Iura - un costante aggravio, in-

## E la società paga di più

Fissando alla stipula del contratto un tasso base (1,6%) più basso del Libor (2,0988%) la società paga (o riceve) a ogni rata uno "spread" più alto (o più basso) di quanto avrebbe dovuto essere indipendentemente dall'andamento effettivo del Libor.

- La società avrebbe dovuto pagare
- La società paga
- La società avrebbe dovuto ricevere
- La società riceve

Lo spread (%) in più pagato dal cliente



ipotesi (teorica) di un Libor costante il cliente dovrebbe pagare qualcosa (si veda grafico, ndr)».

È stato rilevato, inoltre, un non corretto valore delle rate di adeguamento calcolate dalla banca che, unitamente al meccanismo del tasso base, avrebbero determinato a carico di Lara Immobiliare maggiori esborsi quantificati da Alma Iura in 42mila euro.

## L'OPZIONE IMPLICITA

Nel contratto, infine, è presente un'opzione floor implicita venduta da Lara Immobiliare alla banca e che garantisce a quest'ultima che «le variazioni in diminuzione del canone non opereranno oltre la riduzione di due punti dell'indice di base per l'indicizzazione del canone». Da questa formulazione non si capisce molto e non si comprende anche se la banca abbia in qualche modo pagato al cliente il premio dell'opzione.

## LA POSIZIONE DELLA BANCA

«Con Lara Immobiliare Srl - spiega - no da Hypo Alpe Adria Bank - sussiste un contratto di leasing collegato al franco svizzero, secondo una quotazione "consensualmente concordata tra le parti indipendentemente dalla quotazione odierna (data di stipula, ndr)", trattandosi di

«Sono casi che il mercato ha ormai emarginato»

## INTERVISTA

Maurizio Lazzaroni

Presidente Assilea

■ Qual è la posizione di Assilea su alcune società di leasing che fissano un tasso base più basso del reale valore del parametro utilizzato per l'indicizzazione?

Correttezza vuole che il valore del parametro indicato in contratto sia effettivamente quello vigente al momento della stipula. Il caso (raro) da lei evidenziato ricorda quei tassi di mutuo fuori mercato promessi da alcune banche in pubblicità, salvo scoprire che valgono solo per il primo semestre! Sono comportamenti che il mercato, ormai, ha emarginato.

Come valuta la presenza di opzioni floor implicite in un leasing, senza da pagarsi al cliente?

Si tratta di operazioni utilizzate in passato quando i tassi di impiego dei contratti in portafoglio erano in carico a tassi elevati.

Alcune società si rifiutano di fornire ai clienti i piani di ammortamento finanziario del leasing.

## FILO DIRETTO

Per capire di più inviate il vostro contratto in formato Pdf

## RISPARMIO & INVESTIMENTI

### PRESTITI CHIARI

# Dubbi usura sul leasing immobiliare

## Nessuna criticità «finanziaria» sul contratto stipulato da Scatena Fotografia con Selmabipiemme

Pagina a cura di **Marcello Frisone**

■ Se dal punto di vista finanziario il leasing stipulato dall'impresa «Scatena Fotografia» con Selmabipiemme Leasing Spa (gruppo Mediobanca) non presenta criticità, il tasso moratorio (cioè quello applicato in caso di un eventuale ritardo del cliente nel pagamento dei canoni mensili) supererebbe la soglia d'usura. Vediamo il perché.

**IFATTI**  
Il cliente ha stipulato il 9 giugno 2008 un leasing di 2,55mla euro (oltre al pagamento dell'Iva) per l'acquisto di un immobile a uso commerciale. Il contratto prevede un anticipo dell'1% (2.350 euro) e un prezzo di riscatto finale del 30% (67.500 euro). Il contratto ha una durata di 18 anni (scadrà il 9 giugno 2026) e prevede il pagamento di 215 canoni mensili, indicizzati all'Euribor a tre mesi e con un tasso

cento. In totale, dunque, in caso il cliente non dovesse far fronte al pagamento dei canoni mensili, il tasso moratorio pattuito in contratto è del 12,9244% (dato dalla somma del 4,9244%, la media dell'Euribor a tre mesi del mese precedente alla data di stipula, e l'8%). Adesso, visto che la soglia d'usura del periodo (aprile-giugno 2008) prevista per i leasing di valore superiore a 50mla euro era del 10,65%, il tasso moratorio promesso dal cliente potrebbe essere considerato superiore alla soglia d'usura pubblicata dal ministero dell'Economia e delle Finanze.

#### TASSI MORATORI E USURA

La questione se i tassi moratori debbano o meno essere tenuti in conto nel raffronto con le soglie d'usura è piuttosto dibattuta (come risulta anche da un recente convegno di Assilea tenutosi a Milano il 6 novembre scorso). Il sistema bancario ha infatti sempre sostenuto che non si possono confrontare i tassi moratori con le soglie d'usura anche perché la Banca d'Italia ha sempre escluso i tassi moratori dal calcolo delle soglie d'usura.

La giurisprudenza, invece, (sentenza n. 29 del 25 febbraio 2002 della Corte Costituzionale e n. 5324 del 4 aprile 2003 e n. 350 del 9 gennaio 2004 della Cassazione) ha confermato



#### IL CASO

### I soliti errori di Hypo sul «tasso base»

Sul contratto di leasing automobilistico stipulato con Hypo Alpe Adria Bank, soltanto fino al 31 marzo scorso Pane & Salame Sas ha pagato in più 234 euro. Questo il risultato dei calcoli di Alma Lura, centro studi giuridici, bancari e finanziari di Verona, a seguito dell'applicazione contrattuale di un tasso base diverso da quello effettivo di mercato. Nel contratto (in scadenza il 7 febbraio 2015, valore di 38.390 euro, maxicanone iniziale di 5.758 euro e un identico prezzo di riscatto finale) le parti hanno deciso di indicizzare i canoni soltanto all'Euribor a tre mesi (365), senza alcuna indicizzazione al cambio.

Hypo ha poi fissato un tasso base per l'indicizzazione (0,900%) più basso di quello effettivo al momento della stipula del contratto (al 7 febbraio 2011 dell'1,099%). Questo meccanismo ha determinato un

ri e legale Rossi Rossi & Partners di Verona - potrebbe essere risolto guardando al chiaro tenore letterale dell'articolo 1, comma 1, del decreto legge 394/2000: questo stabilisce che si intendono usurari gli interessi superiori alla soglia nel momento in cui sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo. Dunque, anche gli interessi moratori possono essere considerati usurari.

Il contratto però riemerge su quale soglia prendere come riferimento: quella "semplice" oppure quella aumentata del valore medio dei tassi moratori (2,1%), così come rilevato dalla Banca d'Italia nel 2002? Di sicuro la base di calcolo per i tassi corrispettivi e per quelli moratori è diversa: i primi si calcolano sull'intero capitale residuo del finanziamento mentre i moratori si calcolano sul canone (costituito da quota capitale più quota interessi) pagato in ritardo e in proporzione al tempo del ritardo.

#### LA POSIZIONE DI SELMABIPIEMME

«I tassi di interesse di mora previsti dal contratto del nostro cliente sono conformi alle indicazioni della Banca d'Italia oltre che alla normativa vigente. Infatti, secondo i criteri di calcolo forniti da Banca d'Italia al luglio 2012 (Ipar meriti rimborsati sono an-

#### TASSI MORATORI E NON: I NODI DEL CONTENDERE

**1** **Gli interessi corrispettivi**  
Sono come quelli "normali" che il cliente paga al fine di ricevere in prestito una somma.

**2** **Gli interessi moratori**  
Sono quelli che il cliente deve versare in caso di ritardo nel pagamento di una rata.

**3** **Legge e giurisprudenza**  
La legge stabilisce che per la verifica dell'usurarietà si tiene conto degli interessi a qualsiasi titolo pattuiti (quindi anche quelli moratori). Anche la giurisprudenza conferma che gli interessi moratori sono rilevanti ai fini della verifica dell'usura.

**4** **La matematica finanziaria**  
Gli interessi corrispettivi e quelli moratori sono calcolati su importi diversi: i primi servono per calcolare la quota interessi di ogni rata e si calcolano sul capitale complessivo residuo; quelli moratori si calcolano invece soltanto sulle rate (quota

## PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO PRESTITI CHIARI

**BANCHE E  
BANCARI**

**Nicola  
Botzi**

### In Assilea sgravi fiscali e nuovi tagli

Una recente legge di Stabilità ha introdotto sgravi fiscali che rendono il leasing più conveniente sia per le aziende sia per i professionisti. L'Associazione di categoria del settore, Assilea, e le società che operano nel comparto attendevano da tempo queste norme per rilanciare il prodotto, dopo la pesantissima crisi del leasing degli anni scorsi esplosa con la recessione industriale e il crollo delle transazioni immobiliari. Ma i principali gruppi creditizi nazionali continuano senza sosta la riorganizzazione delle proprie società del settore, mentre i sindacati chiedono di poter valutare compiutamente gli effetti di mercato della nuova

# Leasing, stop al «caro penali»

Per la Cassazione  
in caso di risoluzione  
del contratto  
l'intermediario non  
può pretendere troppo

Pagina a cura di  
**Marcello Frisone**

■ In caso di inadempimento, è eccessiva la penale che permette alla società di leasing di trattenerne tutti i canoni pagati e non dal cliente. È questo il principio più importante espresso dalla sentenza n. 8888 della Corte di Cassazione del 17 gennaio 2014, che - ribaltando la pronuncia della Corte d'Appello di Trento la quale non aveva accolto le domande di una società in lite con la Finanziaria Nettuno Spa di Trento - avrà probabilmente un notevole impatto sull'intero settore del leasing.

**SENTENZA**  
I giudici, nel particolare, hanno considerato «manifestamente eccessiva quella clausola inserita in molti leasing immobiliari secondo la quale, in caso di inadempimento del conduttore, la finanziaria può

somma, una penale eccessiva che può essere "ridimensionata" dal giudice (articolo 1384 del Codice civile).

#### CLAUSOLA PENALE ECCESSIVA

Come accennato, in molti contratti di leasing gli intermediari inseriscono una clausola che, in caso di inadempimento dell'utilizzatore, consente loro di percepire l'intero importo del finanziamento (oltre interessi e spese) nonché la priorità e il possesso dell'immobile, salvo dedurre l'eventuale importo percepito dalla vendita dell'immobile stesso. Secondo la Cassazione (relatore Lanzillo) questa previsione attribuisce alla società di leasing vantaggi maggiori di quelli che essa aveva diritto di attendersi dalla regolare esecuzione del contratto. Poiché la clausola è da considerarsi come una clausola penale e, per come è scritta, va ritenuta eccessiva, il giudice la può ridurre «equamente» ai sensi dell'articolo 1384 del Codice civile.

Secondo la Cassazione, al fine di evitare che le clausole penali operanti in caso di inadempimento dell'utilizzatore non diventino manifestamente eccessive a favore dell'intermediario è necessario che sia specificamente attribuito al conduttore - una volta restituito

#### COSA DICE LA CLAUSOLA CONTRATTUALE

##### La penale eccessiva

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, ferma restando l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile e salvo il risarcimento del maggior danno, sarà tenuta a:

- **Somme non «soddisfatte»**  
al pagamento di tutte le somme dovute per canoni, interessi e altro maturati e non soddisfatti;
- **Canoni non ancora scaduti**  
al pagamento - a titolo di penale - della somma dei canoni non ancora scaduti maggiorata del prezzo di riscatto, attualizzati al tasso di riferimento in vigore alla data di stipula del contratto e indicato nelle premesse più un punto;
- **Interessi di mora**  
al pagamento degli interessi di mora fino all'integrale adempimento.

#### FILO DIRETTO

scrizione dell'intermediario) oppure il diritto d'imputare il valore dell'immobile alla somma dovuta in restituzione delle rate a scadere, sempre però con modalità concordate e non rimesse all'arbitrio della società di leasing. Altrimenti la clausola è troppo generica e non attribuisce al conduttore alcuna tutela sostanziale.

Grazie a queste considerazioni, dunque, la Cassazione ha annullato la sentenza della Corte d'Appello di Trento la quale aveva escluso la manifesta eccessività della penale in quanto il contratto prevede la possibilità di vendere l'immobile con accredito del prezzo all'utilizzatore. Questa clausola, però, è per la Cassazione insufficiente e incongrua.

#### VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETÀ

La pronuncia della Cassazione è interessante anche perché ribadisce (nonostante alcune critiche in dottrina) che al leasing si applica in via analogica la disciplina della vendita con riserva di proprietà di cui all'articolo 1526 del Codice civile, pur con alcuni adeguamenti. Secondo la Cassazione, infatti, in caso di risoluzione del leasing l'intermediario deve essere posto nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato se l'utilizzatore avesse esat-

## PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

PRESTITI CHIARI

## Ancora errori nel «tasso» del leasing

L'applicazione non corretta di Hypo Alpe Adria Bank arreca alla Cidue un aggravio di 766 euro

Pagina a cura di  
Marcello Frisone

■ L'indicizzazione legata alla variazione del tasso base sul contratto di leasing strumentale finalizzato all'acquisto di un macchinario stipulato con Hypo Alpe Adria Bank arreca alla Cidue Srl di Ponte di Piave (Trevviso) un aggravio di 766,71 euro.

È questa (oltre al possibile sfioramento del tasso usura, si veda più avanti) la principale criticità del contratto stipulato il 28 ottobre 2008 dalla società veneta con l'istituto di credito che, tra le altre cose, ha annunciato (si veda «Plus24» del 3 agosto scorso) di voler rimborsare entro dicembre i contratti di leasing erroneamente calcolati.

**IL CONTRATTO**  
Il leasing, in scadenza il 28 ottobre 2014, prevede:  
■ il pagamento di un anticipo del

effettivo globale) dichiarato dalla banca del 10,94 per cento;

■ un conguaglio trimestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base (l'Euribor a tre mesi del 4,8%, appunto);

■ un diritto finale d'acquisto pari all'1%, equivalente a 430 euro (oltre al pagamento dell'Iva).

**IL CONGUAGLIO INDICIZZAZIONE**

Dall'analisi effettuata dalla società Fintra Srl di Brescia si riscontrano errori nel conguaglio trimestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base (punto B, ndr) per un importo di 766,71 euro nel periodo che va dalla data di sottoscrizione del contratto del 28 ottobre 2008 alla data di scadenza della ventinovesima rata.

**VERIFICA RIGUARDANTE L'USURA**

Per questa verifica - dicono da Fintra - la normativa sottolinea quali siano i costi che concorrono a determinare il tasso limite oltre il quale vi sarebbe l'applicazione di tassi usurari. Tra questi costi, ai sensi dell'articolo 644 del Codice penale, vi sono «commissionsi, remunerazioni a qualsiasi titolo, le spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito»: costi che, compresi del tasso nominale, costituiscono

**L'aggravio**

L'indicizzazione legata alla variazione del tasso base sul contratto di leasing strumentale ha arrecato alla Cidue Srl un aggravio di 766,71 euro.

Quanto doveva ricevere

1.532,62

Quanto ha ricevuto

765,91

L'aggravio > 766,71 euro

**LA PAROLA CHIAVE****Leasing indicizzato**

Il leasing è una tipologia di finanziamento che consente a un'azienda di "affittare" un bene (come per esempio dei macchinari) e di esercitare al termine del contratto un'opzione di acquisto del bene stesso a un prezzo più basso rispetto a quello di mercato. Il leasing è indicizzato quando il tasso applicato, quindi l'importo della rata, si lega alle

dalla banca del 10,94 per cento».

Adesso, fatta questa premessa, bisogna rilevare che nel quarto trimestre del 2008 la Banca d'Italia aveva fissato il tasso soglia usura (su operazioni di leasing per importi da 25mila a 50mila euro) del 12,93%: il Taeg del 10,94% applicato quindi al contratto non supererebbe questa soglia. «La questione però si riapre - concludono da Fintra - dopo che la Corte di Cassazione con la sentenza n.350 del 9 gennaio 2013 ha stabilito che anche gli interessi moratori (nel caso in questione il tasso Euribor a tre mesi 360 maggiorato di cinque punti in ragione d'anno) concorrono alla determinazione del tasso usurario».

**LA POSIZIONE DI HYPO ALPE ADRIA**

«La task force istituita dalla banca - fanno sapere dall'istituto - sta procedendo con l'esame di tutti i contratti di leasing per determinare se vi siano stati errori nel calcolo degli interessi. Le verifiche sui contratti si stanno svolgendo in tempi rapidi, cercando di dare riscontro immediato ai clienti. Nel caso del contratto stipulato con l'azienda Cidue Srl, dopo averne esaminato gli estremi all'inizio di agosto, si è proceduto attraverso una nota di

**COME È ANDATA A FINIRE****IL CONTRATTO RHOSEIO**

Per l'illegittimo calcolo la banca rimborsa la Srl

Prendono sempre più piede i rimborsi di Hypo Alpe Adria Bank per gli errori nei calcoli del tasso base sul leasing. Il 23 luglio scorso, infatti, la filiale italiana controllata dalla capogruppo austriaca (che ha stanziato anche per questo scopo 85 milioni) ha inviato una lettera alla «Echosis ingegneria e impianti Srl» di Ferrara («Plus24» del 27 luglio scorso aveva illustrato le criticità del contratto) nella quale si annunciava il rimborso di 4,276,91 euro. Nella missiva della banca, oltre al rimborso per «l'illegittimo calcolo degli interessi di indicizzazione del tasso base che ha generato un minor accredito», si annuncia anche che alla società romagnola si corrisponderanno «gli interessi legali dovuti».

**PLUS**  
24