

## RISPARMIO &amp; FAMIGLIA

## PRESTITI CHIARI

## I tre difetti del leasing immobiliare

Tasso base, floor e arrotondamento dell'Euribor le criticità del contratto stipulato con Banca Agrileasing

Marcello Frisone

■ Anomalie nelle indicizzazioni del tasso base, un floor inefficiente e un eccessivo "arrotondamento" dell'Euribor arrecano alla Treccani Alberto & C. Snc (Coccaglio, Brescia) un aggravio complessivo di 23.217,21 euro sul contratto di leasing immobiliare stipulato oltre sei anni fa con la allora Banca Agrileasing (oggi Iccrea Bancaimpresa). Ma procediamo con ordine nell'analizzare le caratteristiche di questo contratto.

## IL CONTRATTO

Il leasing, stipulato il 19 marzo 2007, prevede:

- 1 un anticipo di 30mila euro, oltre al pagamento dell'Iva;
- 2 179 canoni mensili di 1.836,28 euro, oltre l'Iva
- 3 un tasso base fissato alla data di stipula del contratto (Euribor a tre mesi del 3,5%);
- 4 uno spread del 2,30% che porta così a un tasso leasing del 5,80%;
- 5 un conguaglio semestrale sull'indicizzazione legata alla variazione del tasso base (Euribor a tre mesi) e in funzione della «media dei valori medi mensili arrotondata al quarto di punto superiore».
- 6 un diritto finale d'acquisto del 5% (12.750 euro oltre l'Iva);

7 un floor al 3,15% (soglia sotto la quale i tassi non possono scendere).

## IL CONGUAGLIO INDICIZZAZIONE

«Dall'analisi effettuata – spiega la società Fintra di Brescia – si riscontrano anomalie nei calcoli delle indicizzazioni del tasso base (punto 5, ndr) per un importo di 248,89 euro relativi al periodo marzo 2007 (data di sottoscrizione del contratto) al 31 agosto 2013».

## IL FLOOR

Non solo. Il contratto è a tasso variabile ma il floor del contratto fa sì che l'azienda non benefici più della diminuzione dei tassi. «È curioso – fanno notare gli analisti – che questa soglia abbia uno spread rispetto al tasso base di soli 0,35% e quindi poneva il cliente, fin dalla stipula del contratto, a rinunciare a un possibile movimento dei tassi al ribasso». Tutto ciò (punto 7) ha creato per la Snc un'incidenza negativa di 21.717,81 euro.

## L'ECCESSIVO ARROTONDAMENTO

Altro aspetto che danneggia il cliente in questo contratto è anche l'eccessivo arrotondamento (sempre punto 5) al quarto di punto superiore della media calcolata periodicamente: anche questo aspetto crea un'incidenza negativa di ulteriori 1.250,51 euro.

## CONSIDERAZIONI E VERIFICA USURA

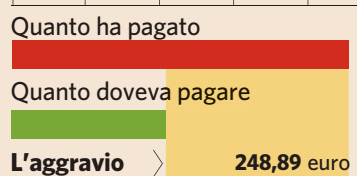
«Queste due penalizzanti condizioni (floor e arrotondamento al quarto di punto) – sottolineano da Fintra – avrebbero dovuto essere "compensate" da uno spread più vantaggioso rispetto a quello praticato dal mercato ma così non è sta-

## I maggiori esborsi

Aggravi complessivi di 23.217,21 euro a causa delle anomalie sulle indicizzazioni del tasso base, dell'eccessivo arrotondamento dell'Euribor e del floor inefficiente

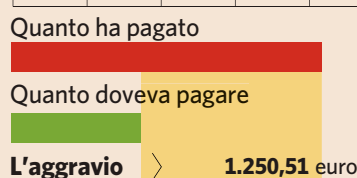
## L'ANOMALIA SUL TASSO

1600 1700 1800 1900 2000 2100



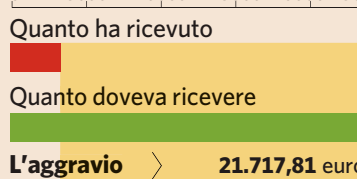
## L'ECCESSIVO ARROTONDAMENTO

0 500 1000 1500 2000 2500



## IL FLOOR INEFFICIENTE

0 5000 10000 15000 20000 25000



## FILO DIRETTO

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

to». Infine, la verifica riguardante l'eventuale usura applicata al contratto di leasing ha portato a esiti negativi. Infatti, in sintesi, nel contratto sono stabiliti gli interessi di mora pari all'Euribor a tre mesi (3,946%) più l'8%. Tutto ciò potrebbe configurare il superamento della soglia usura ma la società di leasing ha specificato che «laddove questo risultasse superiore al tasso soglia previsto dal combinato disposto di cui all'articolo 644 del Codice penale e articolo 2, punto 4, della legge 108/1996, all'epoca vigente, al suddetto titolo sarà applicato quest'ultimo tasso».

## LA POSIZIONE DELLA BANCA

«La clausola di indicizzazione – spiegano da Iccrea Bancaimpresa – prevedeva una variazione del canone per l'oscillazione del parametro Euribor a tre mesi, applicabile non solo in aumento ma anche in diminuzione di questo parametro. In base a questo meccanismo, nel corso del rapporto il cliente ha beneficiato dei rimborsi effettuati dalla banca; inoltre la previsione di un tasso minimo ha consentito sin dall'inizio l'applicazione al contratto di un tasso leasing di maggiore favore. La clausola di indicizzazione è stata peraltro approvata specificamente dal cliente, che non ha mai presentato reclami scritti alla banca. Clausole di tale tipo hanno formato oggetto di una decisione dell'Arbitro bancario finanziario (Abf) che ne ha riconosciuto la legittimità».

marcello.frisone@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Finanziamento per l'acquisto dell'auto al test dell'usura

Sul prestito Plus Valore «prova» dal pagamento immediato delle spese

■ Solo se le spese accessorie sono state pagate subito il finanziamento sfiorerebbe il tasso di usura. È questo il parere che il centro per gli studi giuridici, bancari e finanziari di Verona Alma Iura dà alla richiesta di chiarimenti di Emanuele De Marco sul finanziamento ottenuto da Plus Valore (gruppo Delta) per l'acquisto della sua auto. Il prestito di 17.500 euro, ottenuto il 29 agosto 2007, prevede spese iniziali d'istruttoria di 200 euro e di 1.274 euro per una polizza assicurativa (Protezione Plusvalore). In un caso simile l'Abf (Arbitro bancario e finanziario), con provvedimento 2981 del 12 settembre 2012, ha considerato nel costo del finanziamento anche le spese di polizza accertando l'usurarietà del finanziamento. «Applicando il metodo seguito dall'Abf al finanziamento Plus Valore – spiegano da Alma Iura – il tasso effettivo e globale pagato dal cliente (18,19%) sarebbe superiore alla soglia d'usura di periodo (15,855%). Va detto, però, che in questo caso le spese accessorie non sembrano essere state pagate immediatamente dal cliente bensì finanziate dalla società, con la conseguenza che potrebbero essere considerate come capitale. In questo caso il costo sarebbe entro la soglia». — M.Fri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1923 - 2013  
Cassa Lombarda.  
La banca che si evolve restando se stessa.

CASSA LOMBARDA  
Private Banking. Banca dal 1923.

MILANO BERGAMO BUSTO ARSIZIO ROMA  
UN PUNTO FERMO IN MOVIMENTO