

RISPARMIO & INVESTIMENTI

PRESTITI CHIARI

Sul leasing tasso non aggiornato

Soltanto le anomalie del parametro base di Hypo Alpe Adria Bank arrecano aggravii per quasi 860mila euro

Marcello Frisone

Non solo gli errori nel calcolo dell'indicizzazione del tasso base. Infatti, il floor inefficiente e il non adeguamento contrattuale al "vero" tasso base sono le ulteriori criticità emerse sul contratto di leasing immobiliare stipulato dalla società emiliana Gfi Srl con Hypo Alpe Adria Bank. Il contratto, stipulato il 17 maggio 2006 e in scadenza nel 2029 (originariamente nel 2021), arreca complessivamente al cliente un aggravio di 1.308.518,75 euro (di cui però 111.836,31 euro sono già stati rimborsati dalla banca il 10 giugno 2013 per i "soliti" errori nell'indicizzazione). Vediamo il perché.

IL CONTRATTO ORIGINARIO

Il contratto di leasing per un immobile in costruzione ha alcune condizioni finanziarie che vengono espresse soltanto in termini percentuali: 10% di anticipo e 20% di riscatto, calcolati sul prezzo globale. Alla sottoscrizione del verbale di consegna (quindi a immobile ultimato) le condizioni finanziarie si traducono in termini numerici e se ne definisce il piano finanziario.

LE CONDIZIONI FINANZIARIE

Sul contratto, in scadenza nel 2021, è previsto: 1 un anticipo del 10% del co-

sto globale; 2 179 canoni a decorrere dal verbale di consegna; 3 un'indicizzazione all'Euribor a tre mesi (tasso base) del 2,50%; 4 un diritto finale d'acquisto pari al 20% del costo globale; 5 un floor di due punti in meno rispetto al tasso base (2,50%-2%) che porta il floor allo 0,5%, soglia sotto la quale il cliente non beneficia della diminuzione dei tassi.

IL VERBALE DI CONSEGNA

Il 27 novembre 2007 l'immobile viene ultimato e si firma il verbale di consegna che prevede, però, le seguenti variazioni: la durata passa da 180 a 252 mesi; i canoni da 179 diventano 251; il tasso base passa dal 2,50% al 4,50%. «Ed è proprio ciò che avviene tra la stipula (17 maggio 2006) e il verbale di consegna (27 novembre 2007, cioè la modifica del tasso base) - sottolineano da Fintra - che si mettono le basi per gli aggravii futuri di quasi 1.200.000 euro per la Gfi».

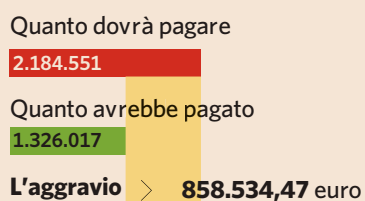
IL TASSO BASE NON AGGIORNATO

Nei primi mesi del 2009, infatti, a causa di una momentanea carenza di liquidità, Gfi richiede una riduzione della rata che all'epoca era di 24.880,72 euro. Il 1° giugno 2009 si modifica così la durata originaria (passa da 252 a 300 mesi) con la contestuale riduzione della rata a un importo fisso di 21mila euro soltanto per 12 rate che dalla 13esima diventano 23.805,73 euro (soltanto 1.074,99 euro in meno di quanto già non pagasse). «Ma in questa occasione - continuano da Fintra - la banca non ha aggiornato (abbassandolo dunque) il tasso base dal 4,50% all'1,24% come avevano già fatto (al rialzo però) il 27 novembre 2007 in occasione della firma del verbale di consegna. Così fa-

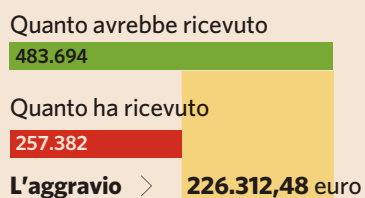
I tre aggravii

Il non aggiornamento del tasso base, il floor inefficiente e gli errori nel calcolo dell'indicizzazione del tasso base, arrecano un aggravio complessivo di 1.308.518,75 euro.

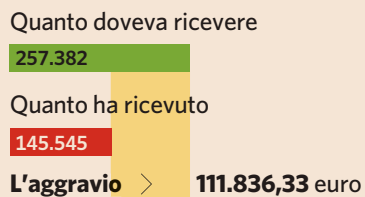
IL TASSO BASE NON AGGIORNATO



IL FLOOR INEFFICIENTE



ERRORE NELL'INDICIZZAZIONE



FILO DIRETTO



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

cendo la rata sarebbe diventata di 17.610,25 euro anziché gli attuali 23.805,73 euro. È vero che un tasso base del 4,5% ha generato maggiori accrediti sull'indicizzazione per il cliente ma soltanto fino al raggiungimento del floor del 2,5%. Quindi, tutto ciò porterà fino alla scadenza del 2029 a un aggravio complessivo in termini di soli interessi di 858.533,61 euro».

IL FLOOR INEFFICIENTE

Ma per abbassare la rata grazie al tasso base "vero" dell'1,24%, la banca avrebbe dovuto rinunciare al floor del 2,5% (che le permetteva di versare al cliente una minor somma per l'indicizzazione). Questa mancata modifica ha portato a un aggravio fino allo scorso ottobre di ben 226.312,48 euro.

LA POSIZIONE DI HYPO

«Abbiamo rimborsato il cliente per errori di indicizzazione nel giugno scorso. Per quanto riguarda le nuove istanze, solo ora contestate, rileviamo che il floor è uno strumento di cautela della banca da possibili perdite in eccesso derivanti da fluttuazioni al ribasso dei parametri di indicizzazione. La previsione, chiaramente illustrata e approvata dal cliente in forma scritta con modalità aggravata, è stata ritenuta perfettamente valida dall'Abf (decisioni 1/4/2011 n. 668 e 13/12/2011 n. 2688) la cui disciplina di riferimento è ben più severa di quella ordinaria. Il tasso base applicato, infine, è sempre stato quello indicato in contratto e nel successivo verbale di consegna».

marcello.frisone@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Risparmio & Famiglia» di lunedì sulle truffe

Cosa fare (e non fare) per evitare intrusioni sul proprio computer

Terzo appuntamento in edicola, lunedì, con il dorso «Risparmio & Famiglia» dedicato alla formazione di nuove risorse. Anche evitare dispersioni di denaro e truffe è un buon modo per favorire l'accumulo destinato a investimenti (magari per i figli cui è destinata una pagina).

Lunedì verranno analizzati casi di truffa online, con richieste di dati da parte di soggetti che spacciano per banche, poste o altri soggetti conosciuti. È il phishing che, con sms e mail, cerca sfruttare la disattenzione del risparmiatore. Meglio fare attenzione e informarsi.

RISPARMIO & FAMIGLIA



LA COPERTINA DEL NUMERO SCORSO

Lunedì 18 novembre è stato toccato il tema delle carte prepagate

Amundi ETF

Conquistare la vostra fiducia replicando il mercato, nulla di più, e a costi bassi*.

info@amundietf.com
Infoline: +39 02 00651

LA FIDUCIA
VA MERITATA

Amundi

ASSET MANAGEMENT

A cura di Amundi SA, società a responsabilità limitata con un capitale azionario di € 596.262.615 - regolata dall'AMF numero GP04000036 - Sede centrale: 90 boulevard Pasteur - 75015 Parigi - Francia - 437 574 452 RCS Parigi. Le informazioni riportate non costituiscono offerta al pubblico. Prima dell'investimento consultare il documento contenente le informazioni chiave per gli investitori ("KIID") e il prospetto del fondo Amundi ETF (il "Fondo") specifico, anche per maggiori informazioni sui fattori di rischio. Tali documenti sono disponibili, in italiano, su richiesta o sul sito www.amundietf.com. Possono essere addebitati costi di negoziazione e commissioni da parte di intermediari finanziari.

* Più convenienti e di qualità. Cheaper - Fonte: Amundi ETF al 28/06/2013, confronto tra il Total Expense Ratios (TERs) medio ponderato per le masse in gestione di tutti i Fondi e quello di tutti gli ETF europei (inclusi i Fondi) come riportato nella "Europe Monthly ETF Market Review" di Deutsche Bank del 28/06/2013. Importante: alcuni singoli Fondi possono non essere più convenienti rispetto ai loro omologhi europei o possono non avere un peer group con il quale essere confrontati e viceversa. Il TER corrisponde alle spese correnti riportate nel documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID). Sono escluse le commissioni e altri costi di terzi sostenuti direttamente dagli investitori per la negoziazione. Foto: Corbis. | W