

PROFESSIONISTI DEL RISPARMIO

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 esborsi per quasi 29mila euro. Sono queste le due criticità del contratto stipulato nel 2005 dalla società romagnola Mi.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».

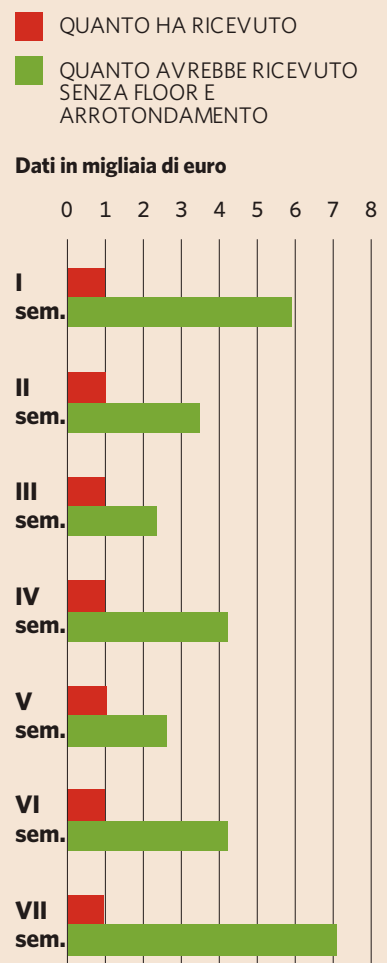
LA POSIZIONE DELLA BANCA

«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

I minor benefici

Nel grafico sono riportati i minor benefici (dati dalla differenza tra la somma di tutti gli istogrammi in verde meno quelli in rosso) sostenuti a causa dell'eccessivo arrotondamento e dalla presenza del *floor* inefficiente



FILO DIRETTO

Per capirne di più inviate il vostro contratto in formato Pdf all'indirizzo e-mail: plus@ilsole24ore.com

Sullo yacht indicizzazione e tasso base in «rotta»

Indicizzazione e tasso base in linea, piccolo "neo" il *floor* sul leasing stipulato tra la «Yacht Charteringitalia Srl» con Mercantile Leasing (nel 2012 incorporata in Banca Italease) per l'acquisto a scadenza di un'imbarcazione da diporto. Sulla base della documentazione ricevuta (dal 15 settembre 2008 al 15 febbraio 2012) non si riscontrano dunque particolari criticità, a differenza di altri contratti analizzati in questa rubrica.

Tuttavia l'unico neo che viene riscontrato è la presenza di un *floor* venduto dalla società alla banca.

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%, comportando pertanto un perdita di opportunità nel caso di ribassi dei tassi. «Alla data di sottoscrizione nel 2004 - spiega Vincenzo Cagnetta analista di Consultique - l'opzione quotava 330 euro, lo 0,143% del debito residuo. Si tratta di un valore molto basso perché alla data di sottoscrizione la probabilità che i tassi futuri scendessero sotto tale soglia era minima. La curva dei tassi di in-

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 2008. Dopo questo evento la Bce ha iniziato un progressivo taglio del tasso portandolo dal 4,25% all'1% in pochi mesi. «Se la banca avesse evitato al cliente la vendita del *floor* sul periodo per cui è disponibile la documentazione (da fine 2008 al 2012) - concludo Cagnetta -, l'azienda avrebbe avuto un risparmio di 463,43 euro». - **M.Fri.**

Vuoi investire in un fondo? Sai come scegliere il migliore?

da giovedì 18 aprile in edicola con il Sole 24 Ore, la guida pratica per investire



9° edizione

OGGI IN EDICOLA con IL SOLE 24 ORE a 19,90 euro*



ALL'INTERNO DELLE SCHEDE ANALITICHE TROVERETE

- ★ Il Rating di CFS Rating
- ★ L'analisi delle performance degli ultimi 3 anni
- ★ Il profilo commissionale
- ★ L'analisi attraverso gli indicatori di rischio
- ★ Il confronto con le medie di categorie e i benchmark
- ★ Lo spaccato di portafoglio e i primi 10 titoli
- ★ L'analisi indipendente CFS Rating
- ★ Il commento e la view sui mercati dei gestori

CFS Rating, società di analisi indipendente, ha selezionato per voi **I 300 Migliori Fondi**. Una guida per orientarvi nel vasto universo dei Fondi. Uno strumento utile e facile da consultare che vi aiuti a scegliere i fondi più adatti alle vostre esigenze.



acquistabile anche su offerte.ilsole24ore.com/librofondi e www.cfsrating.it

* oltre al prezzo del quotidiano