

# Criticità in tema di mutui e leasing

**Giulio Tagliavini**

Professore ordinario  
Economia degli intermediari finanziari  
Dipartimento economia  
Università di Parma

Studio associato

Strada Cavallotti 10

43121 Parma

tel. 3347896372

giulio.tagliavini@gmail.com

giuliotagliavini@pec.it

# Questioni molto generali

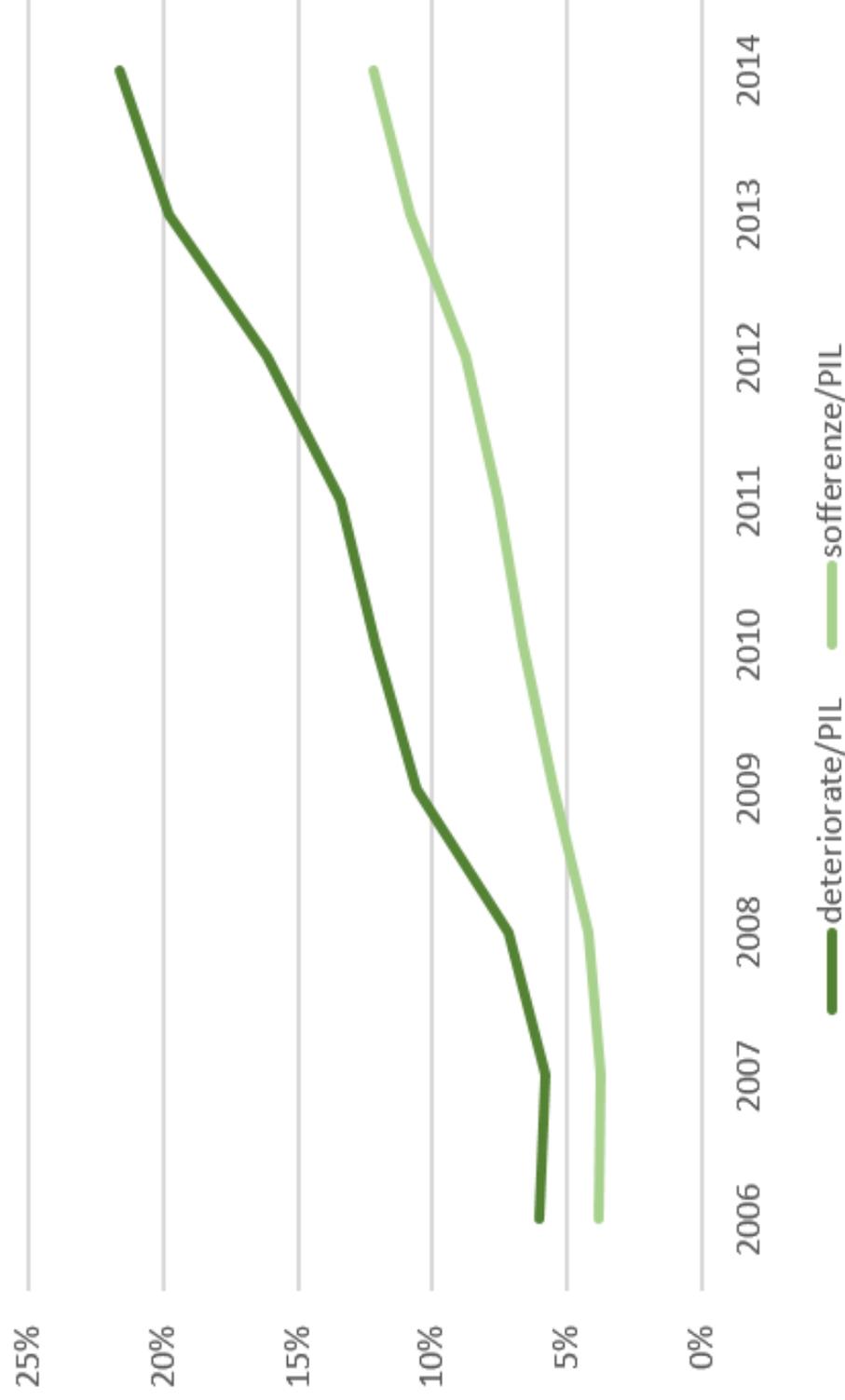
- Presenza frequente di argomentazioni «sopra le righe», «forzature», «esagerazioni»
- Presenza di un costo del credito elevato
- Presenza di comportamenti commerciali eccessivamente aggressivi
  
- Chi sta giocando in difesa ? Chi sta giocando in attacco ?
- Qualche volta la risposta è chiara. Qualche volta la risposta è ambigua.

# Criticità in tema di mutuo e leasing

Alla radice della criticità in atto:

- Drastico peggioramento della qualità del credito
  - Drastica riduzione dei valori immobiliari
  - Drastico peggioramento dei temi di ricollocamento di un immobile
- Le logiche economiche che stanno sottese al contenzioso sono largamente sperimentate in epoca in cui i valori degli immobili «tenevano» rispetto ai debiti incagliati. Adesso non è più così.

## Esposizioni in bilancio verso clientela



# Bank nonperforming loans to total gross loans

(%)

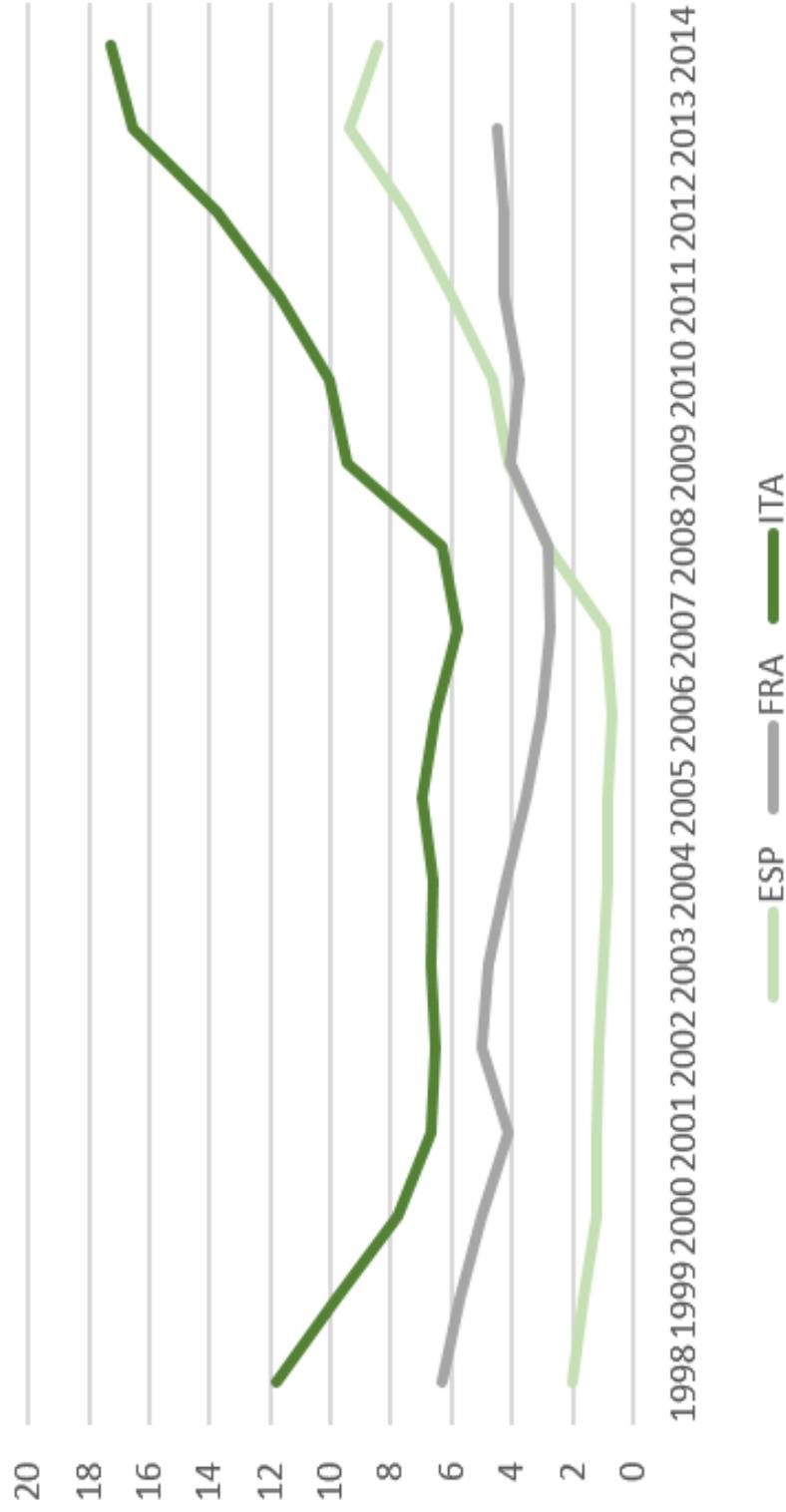


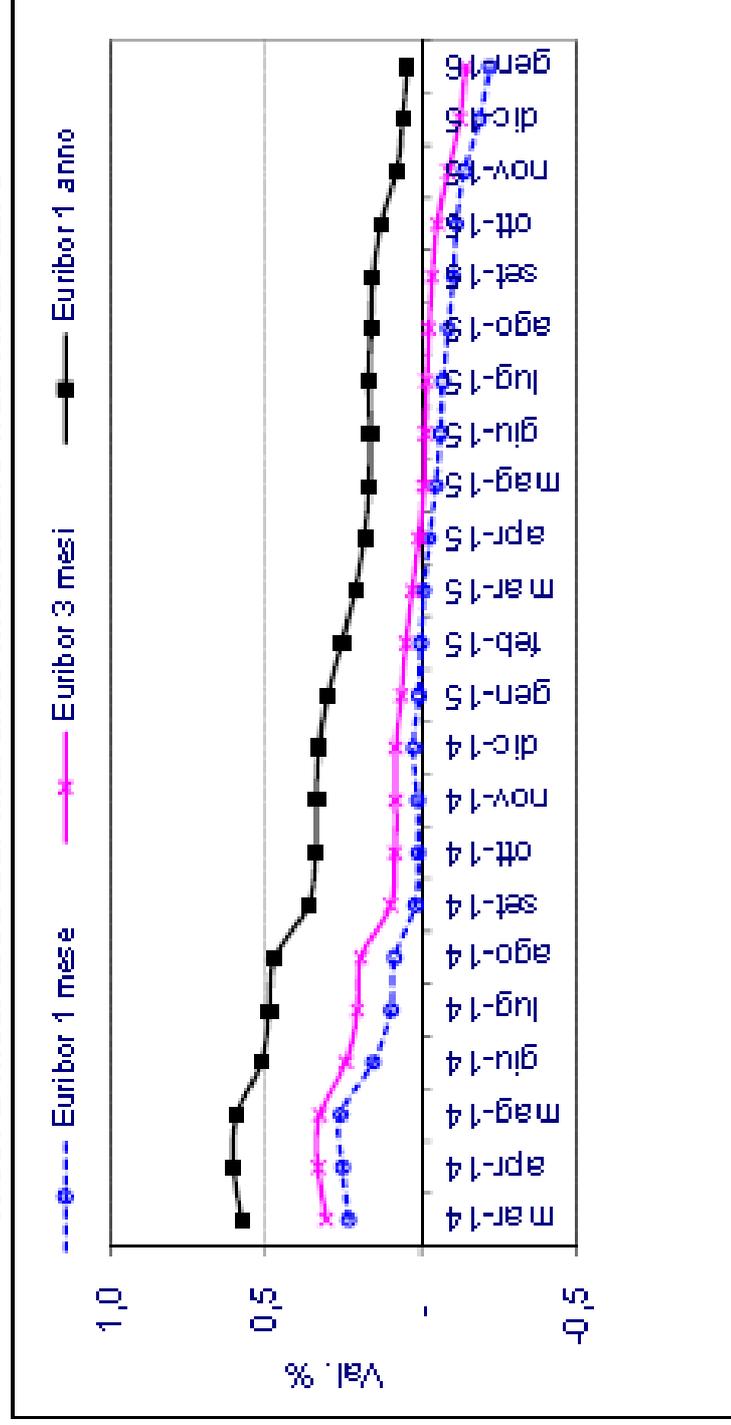
Tabella 7

**Sofferenze del sistema bancario italiano**

	Sofferenze nette <sup>1</sup>		Sofferenze nette su impieghi <sup>2</sup>		Sofferenze nette su capitale e riserve	
	mln €	valori %	valori %	valori %		
dic-13	79.984	4,31		20,47		
gen-14	79.169	4,31		19,81		
feb-14	78.233	4,27		19,30		
mar-14	75.742	4,12		17,99		
apr-14	76.761	4,23		18,14		
mag-14	76.356	4,24		18,87		
giu-14	77.035	4,22		18,74		
lug-14	78.227	4,30		18,85		
ago-14	79.504	4,41		19,11		
set-14	81.211	4,49		19,34		
ott-14	83.032	4,61		19,79		
nov-14	84.847	4,67		20,29		
dic-14	84.489	4,64		19,92		
gen-15	81.260	4,50		18,62		
feb-15	79.313	4,39		18,10		
mar-15	80.910	4,43		18,47		
apr-15	82.283	4,56		19,39		
mag-15	83.422	4,62		19,56		
giu-15	84.239	4,62		19,07		
lug-15	84.789	4,68		19,14		
ago-15	85.944	4,79		19,40		
set-15	87.105	4,84		19,53		
ott-15	87.240	4,85		19,52		
nov-15	88.835	4,89		19,75		
dic-15	88.994	4,94		21,96		

Grafico A6

**Tassi d'interesse del mercato monetario nell'Area euro**



Fonte: Elaborazione Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Thomson Reuters Datastream

# Criticità in tema di mutuo

- Verifica di usura originaria
- Presenza di contratti assicurativi di compagnie in qualche modo collegate alla banca erogante (peso eventuale delle retrocessioni)
- Presenza di clausole che configurano un derivato implicito (tipicamente floor)
- Presenza di derivati paralleli di tipo semplice (scambio da fisso a variabile)
  - mispricing del derivato e effetto sul costo del mutuo
  - Prezzo significativo / non significativo del derivato negoziato sul mercato:  
<http://www.reuters.com/article/interestrateswaps-lawsuit-idUSL1N13K2IE20151126#Ei2r6fGL1fqkXMMF.99>
- Presenza di derivati complessi
- La difficoltà è separare il risultato negativo acquisito dal cliente finanziato in conseguenza a «sfortuna» dal risultato negativo acquisito dallo stesso cliente finanziato in base a «costo del prodotto derivato». Non è facile ma si può separare. Si deve farlo per mettere a fuoco quello che conta.

# Anatocismo

The screenshot shows the top navigation bar of the website 'laCOMMUNITY'. The main menu includes: ATTUALITÀ, APPROFONDIMENTI, GIURISPRUDENZA, RUBRICHE, OSSERVATORI, RIVISTA DI DIRITTO BANCARIO, CONVEGNI E FORMAZIONE, Redazione, Comitato Scientifico, and Contatti. The article title is 'Anatocismo e capitalizzazione annuale degli interessi' by Andrea Mantovi and Giulio Tagliavini, Università di Parma. The article text discusses the complexity of bank interest capitalization rules, noting that they create systemic uncertainty and erode trust. A PDF attachment is available: 'Mantovi A. e Tagliavini G., Anatocismo e capitalizzazione annuale degli interessi, 2015'. A login form is visible on the right, with fields for 'Indirizzo E-mail' and 'Password', and a 'LOG IN' button. Below the login form are links for 'Accedi con LinkedIn', 'Dimenticata la password? Clicca qui', and 'Non sei membro? Registrati'. At the bottom, there is a 'Balert' logo and a subscription prompt: 'TIENITI SEMPRE AGGIORNATO SULLE NOVITÀ DI DIRITTOBANCARIO' with a blue 'ABBONATI SUBITO' button and an 'INFO' link.

Situazione molto confusa

-Il tasso di interesse composto è più vantaggioso per il cliente in corso d'anno

-La capitalizzazione a cadenza annuale è inevitabile altrimenti le operazioni «lunghe» diventano impossibili

-Il peso di questo fenomeno è trascurabile

# Criticità in tema di leasing

- Verifica di usura originaria
- Risoluzione anticipata
- Meccanismi di indicizzazione

# Risoluzione anticipata

- Primo problema: valutazione dello scaduto
- Secondo problema: valutazione della somma da pagare secondo calcolo con tasso convenzionale su somme previste dal contratto non scadute.
- Terzo problema: considerazione della sorte del bene - Art. 1526 – primo comma: Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.



Esiste sempre una fase iniziale in cui il conteggio porta a un risultato (apparentemente) penalizzante, ma:

-Stiamo creando una ipotesi nel passato ?

-L'applicazione della clausola è stata richiesta o solo prevista nel contratto ?

-Abbiamo tenuto in considerazione quale contraente ha subito il deprezzamento dell'immobile ? (altrimenti, ammesso tutto quanto serve per arrivare a questo punto, si tratta di usura «non incassata» !)

-Bankit ci fornisce TEGM di contratti di leasing in decorrenza ... non di contratti risolti anticipatamente.

Di conseguenza trarre conclusioni non è poi così semplice e automatico

## Diapositiva 12

---

**GT1**

Giulio Tagliavini; 16/12/2015

# Indicizzazione

- Che differenza esiste tra l'indicizzazione di un mutuo e l'indicizzazione di un contratto di leasing ?
- Poca differenza ... allora non ci sono grandi problemi.
- Molto differenza ... allora siamo in presenza di un derivato implicito che trasforma un flusso di interessi a tasso fisso in un flusso a tasso variabile.
- In che termini il processo di indicizzazione può danneggiare il cliente (che ovviamente cercherà di fare valere le sue ragioni) ?
  - 1) Errori e forzature volute/consapevoli di calcolo
  - 2) Parametro centrato proprio male nella fase di stipula ..
  - 3) Procedura di conteggio sul monte canoni invece che sul debito residuo ..
  - 4) Scambio non equilibrato tra fisso e variabile (il tasso variabile costa meno ..)
  - 5) Parametro che sale moltissimo e rende il canone insopportabile ..

# Indicizzazione super pericolose

- In valuta forte: interessi su valuta forte (% sempre modesta) e capitale indicizzazione sulla stessa valuta forte (o altra valuta forte) (che tende a rivalutarsi ...)
- In questo modo sono stati creati leasing apparentemente a buon mercato ... in realtà micidiali ...
- In questo caso la presenza di un derivato implicito è scontata (sotto il profilo tecnico economico .. sotto il profilo giuridico .. non so)
- E soluzioni ibride e pasticciate

# Credits

I grafici sono tratti da: <http://goofynomics.blogspot.it/>

Alcuni dati statistici da: ABI – Monthly Outlook (Economia e Mercati Finanziari – Creditizi)