

RISPOSTA ALL'INTERPELLANZA n. 2023-00338 DEL CITTADINO Ettore CHOC.

Con riferimento all'Interpellanza del Cittadino avente per oggetto: *“Eliminare la clausola vessatoria gravante sui mutui contratti dalla città di Torino con Cassa Depositi e Prestiti ed Intesa Sanpaolo”*, si relaziona quanto segue.

Gran parte dei contratti di mutuo prevedono la possibilità di estinzione anticipata del finanziamento a fronte del pagamento di un “indennizzo” che, comunemente ed impropriamente, viene definito “penale”.

Si tratta di un importo che la Banca richiede, in occasione dell'estinzione anticipata del finanziamento, finalizzato ad assicurare la **copertura del rischio che la banca assume nel momento in cui concede prestito**.

Le modalità di quantificazione di tale indennizzo sono analiticamente descritte nel contratto di mutuo, siano essi stipulati con Istituti di credito privati che con la Cassa Depositi e Prestiti.

Il rischio a carico dell'Istituto di Credito varia a seconda che si tratti di mutuo a tasso fisso o variabile.

Nel caso dei mutui a tasso variabile il rischio per la banca è minimo, quasi nullo. Infatti, in questo caso, il tasso di interesse del finanziamento è parametrato ad indici del mercato monetario a breve termine (Euribor), così come avviene per la raccolta ordinaria di liquidità (gestione depositi bancari, conto correnti, ...). Pertanto, l'Istituto di credito **non assume alcun rischio** di tasso d'interesse. In questa tipologia di finanziamento generalmente gli indennizzi non sono previsti; qualora previsti, essi rappresentano costi minimi di estinzione anticipata, prevalentemente parametrati ad una percentuale del debito residuo.

Invece, nel caso dei mutui a tasso fisso, la Banca assume **un rischio di tasso d'interesse**, considerato che il finanziamento concesso non è indicizzato per definizione, in quanto fisso, mentre la propria raccolta ordinaria di liquidità è parametrata prevalentemente ad indici del mercato monetario a breve termine (Euribor): in caso di aumento dei tassi d'interesse, la Banca subirebbe pertanto una perdita.

In sostanza, quando un Istituto di Credito concede un finanziamento a tasso fisso, al fine di coprire il (proprio) rischio di crescita dei tassi d'interesse e, allo stesso tempo, offrire al Cliente un prodotto privo di rischio, stipula un'operazione di “copertura integrale”, prevedendo il pagamento di un indennizzo a carico del Cliente che richiede l'estinzione anticipata - nel caso in cui il tasso contrattuale risulti superiore al tasso di mercato di riferimento - finalizzato alla copertura del proprio costo di chiusura del prestito, dato in buona parte dal valore di mercato negativo della “copertura integrale associata”.

Per le motivazioni sopra esposte, non è corretto definire “penale” l’indennizzo previsto in caso di estinzione anticipata. Al momento non esiste alcuna specifica disposizione normativa che consenta all’Istituto di Credito di non applicarlo o all’Ente di pretenderne la disapplicazione.

A questo proposito va fatto presente che il beneficio della mancata applicazione dell’indennizzo (c.d. decreto Bersani - Decreto Legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con legge 2 aprile 2007, n. 40), nel caso di estinzione anticipata dei mutui, vale esclusivamente per i finanziamenti contratti da persone fisiche e finalizzati all’acquisto o alla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o a svolgimento di attività economiche e professionali; il beneficio non vale in tutti gli altri casi, **sono esclusi quindi i mutui degli Enti Locali e i finanziamenti delle Imprese**. Il Legislatore ha fatto la scelta di agevolare una precisa categoria, sottraendo i relativi contratti alle normali dinamiche di mercato.

Stante la vigente normativa è possibile, per gli Enti Locali, assumere nuovi mutui da destinare all’estinzione di prestiti già esistenti. Sarebbe quindi possibile estinguere finanziamenti, contratti a tassi più elevati rispetto a quelli attuali, rifinanziandoli ad un tasso più basso; tuttavia l’importo dell’indennizzo – così come attualmente calcolato secondo previsione contrattuale – oltre che dover essere finanziato in parte corrente, renderebbe di fatto tale operazione non conveniente per il Comune, convenienza che deve essere sempre certificata dall’Ente Locale ai sensi di legge (Articolo 41, legge 448/2001).

Proprio con riferimento a questa problematica (anche se l’attuale situazione di tassi crescenti la rende certamente meno interessante) era stata avviata, con l’apposito D.L. 30 dicembre 2019, n. 162 e s.m.i., la possibilità, per gli Enti Locali, di chiedere, al Ministero dell’Economia e delle Finanze, la ristrutturazione dei finanziamenti contratti dall’Ente, da parte dello stesso Ministero, in virtù del maggior potere contrattuale esercitabile dallo stesso, attraverso la costituzione di una struttura operativa ad hoc che avrebbe dovuto seguire l’iter di rinegoziazione dei finanziamenti con gli Istituti di credito interessati. Ad oggi, forse anche in considerazione del recente aumento dei tassi d’interesse, l’iniziativa ministeriale non ha portato ad alcuna proposta.

Va infine considerato che, alle attuali condizioni di mercato, il 61% del valore dei mutui a tasso fisso in vita del Comune di Torino sono stati stipulati a tassi inferiori rispetto a quelli attuali di mercato; quindi, anche se l’indennizzo di tali posizioni è ora pari a zero, il Comune non ha alcun interesse ad estinguerli per rifinanziarli a tassi più elevati, in quanto operazione non conveniente.