

Il concetto di rata variabile, tra l'ammortamento all'italiana e quello alla francese

Una volta posti a paragone i due metodi di rimborso, appare evidente la differenza tra le due tipologie di rate, ovvero quella italiana è variabile in quanto a secondo della diminuzione del debito, si modifica il totale degli interessi da corrispondere e conseguenzialmente il valore della rata diminuisce col tempo, mentre il valore della rata nel metodo alla francese rimane costante nel tempo.

La domanda che ci si pone è quindi cosa vuol dire il mutuo a tasso variabile agganciato all'Euribor??

Tutto il lavoro svolto precedentemente è finalizzato a tale risposta: In sostanza, coerentemente a quanto affermato, gli istituti di credito preferiscono l'uso del metodo di rimborso alla francese, ma sempre in linea con quanto detto precedentemente, hanno trasformato un prodotto finanziario complesso ancora più complicato ed aleatorio.

Infatti nella costruzione del piano di ammortamento alla francese si è individuato come elemento fondamentale il tasso di interesse, che nei mutui a tasso variabile NON è più fisso, ma viene determinato da una parte fissa (definita dalle banche spread) ed una parte variabile legata all'andamento di un determinato parametro od indice, il quale può fluttuare nel tempo e conseguentemente modificare il valore complessivo del tasso di interesse contrattuale.

Negli ultimi tempi si è utilizzato come parametro di riferimento il tasso Euribor, con le sue sotto categorie (Euribor ad un mese, a tre mese ecc.ecc a secondo della tipologia di rata mensile, trimestrale ecc.ecc) che ovviamente fluttuando nel corso del tempo ha determinato una modifica degli interessi da corrispondere e di conseguenza delle rate da pagare. Secondo lo scrivente tale costrutto ha gettato i prodomi dell'attuale crisi dei finanziamenti, in quanto per i mutui già in essere, tali oscillazioni di valore dell'indice Euribor ha generato una volatilità delle rate da corrispondere, sia sotto il profilo di sostenibilità e sia sotto un profilo di legittimità del rapporto stesso.

Infatti è notizia recente quella della cassazione n.34889, resa pubblica il 13 dicembre 2023 che ha fatto emergere la questione della manipolazione dei tassi Euribor, ma oltre a tale questione di carattere giuridico, si vuole approfondire la questione sotto un profilo tecnico.

La problematica che si ritiene di mettere in evidenza è di fatto l'incompatibilità tecnica nell'utilizzare un tasso variabile per costruire un piano di rientro ultra decennale (in riferimento all'acquisto di immobili tipo prima casa) in quanto l'oscillazione dei tassi di interesse devono incidere anche sulla quota di capitale delle rate stesse, modificando di volta in volta tutto il piano di ammortamento. Nel mutuo alla francese le quote di capitale, come abbiamo visto, sono determinate dal rapporto fra il valore della rata ed il tasso di interesse (interperiodale), motivo per il quale nel momento in cui il tasso subisce una variazione, il piano di ammortamento subisce una modifica a secondo dell'andamento del tasso di interesse.

In sostanza si ritiene illogico ed estremamente aleatorio pensare di proporre ad un cliente per l'acquisto di una prima casa un mutuo a trenta anni a rate mensili (quindi 360 rate!!) a tassi variabili, in quanto potrebbe accadere, e di fatto è accaduto, che le oscillazioni di tasso diventano incontrollate ed imprevedibili, portando ad un aumento incontrollato ed insostenibile del mutuo stesso.

Sotto un profilo tecnico possiamo dimostrare come il piano di ammortamento sopra riportato subisca una notevole modifica in seguito all'andamento dei tassi Euribor, facendo emergere delle perplessità sulla legittimità del negozio giuridico messo in essere, in quanto, si ricorda, è fondamentale poter individuare il rapporto sinalmatico tra prestazione e contro prestazione, cosa di fatto impossibile in uno scenario di lunga durata e con notevoli variabili in campo.

Né si ritiene giustificabile l'assioma che il tasso Euribor è prevedibile od individuabile, e quindi il negozio giuridico è correttamente stipulato, in quanto il problema NON è la conoscibilità del tasso Euribor, ma la capacità del singolo contraente nel comprendere e determinare gli effetti che tale modifica comporta. E' impossibile pensare che tutte le persone hanno il tempo e gli strumenti tecnici per comprendere una materia così complessa come quella relativa alla matematica finanziaria, ancor di più calata in contesto tecnico giuridico complesso come quello trattato.