

Maggio 2014

Verifica della presenza di usura c.d. “preventiva/originaria” in un leasing immobiliare

Ufficio Studi Consultique

Il contratto di leasing immobiliare è stato sottoscritto nel 2008. L'ammontare lordo finanziato è pari a 132.600,00 Euro.

La struttura del leasing prevede il pagamento di un canone iniziale pari a 932,34 Euro, più n. 215 canoni mensili pari a 932,34 Euro, con decorrenza dell'ammortamento a partire dalla data di stipula.

Il prezzo dell'opzione di acquisto è fissato a 1.326,00 Euro (pari all'1% del lordo finanziato).

Il Tasso Nominale Annuo (TAN) indicato nel contratto è pari al 5,109% (tasso variabile con Media Euribor 3 Mesi Act 360 arrotondata allo 0,250 superiore).

Il tasso soglia usura alla stipula, per tali operazioni, è pari al 10,305%

Il tasso di mora al Tasso Soglia Usura maggiorato di uno spread del 3,150%. Un tasso di mora dunque dichiaratamente sopra la soglia usura.

Per la verifica del superamento del Tasso Soglia Usura (TSU) è necessario innanzitutto calcolare il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)/Tasso Effettivo Globale (TEG) del finanziamento.

Per il calcolo del TAEG/TEG viene utilizzata la seguente formula indicata dalla Banca d'Italia (Istruzioni per la rilevazione dei tassi effettivi globali medi ai sensi della legge sull'usura, agosto 2009):

$$\sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{k'=1}^{m'} \frac{A'_{k'}}{(1+i)^{t_{k'}}$$

Dove:

i: è il TEG annuo, che può essere calcolato quando gli altri termini dell'equazione sono noti nel contratto o altrimenti;

K: è il numero d'ordine di un "prestito";

K': è il numero d'ordine di una "rata di rimborso";

Ak: è l'importo del "prestito" numero K;

A'k': è l'importo della "rata di rimborso" numero K';

m: è il numero d'ordine dell'ultimo "prestito";

m': è il numero d'ordine dell'ultima "rata di rimborso";

tk: è l'intervallo espresso in anni e frazioni di anno tra la data del "prestito" n.1 e le date degli ulteriori "prestiti" da 2 a m;

tk': è l'intervallo espresso in anni e frazioni di anni tra la data del "prestito" n.1 e le date delle "rate di rimborso" da 1 a m';

per "**rata di rimborso**" si intende ogni pagamento a carico del cliente relativo al rimborso del capitale, degli interessi e degli oneri inclusi;

per "**prestito**" si intende ciascuna erogazione eseguita dal creditore per effetto di uno stesso contratto.

Dunque, ai fini del calcolo dell'usura, un primo confronto viene effettuato tra il TAEG/TEG rispetto al TSU.

Un secondo confronto (tasso di Mora rispetto al TSU) viene operato ai sensi dell'art 644 c.p. e dell'art. 1815 c.c. 2 comma, si intendono usurari "*gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo, quindi anche a titolo di interessi moratori*".

Usura Preventiva senza Mora

Calcolo TAEG	5,245%
TSU	10,305%

Verifica TAEG alla stipula > TSU alla stipula **NO**

Dalle analisi effettuate, risulta che il TAEG/TEG effettivo alla stipula del contratto è pari al 5,245%. Tale valore risulta inferiore al Tasso Soglia Usura (TSU) pari al 10,305%.

Considerando gli interessi di mora abbiamo invece che alla stipula sono pari al 13,455%. Ossia il TEGM per le operazioni di leasing oltre 50.000,00 Euro aumentato della metà (pari al 10,305%), maggiorato di uno spread del 3,150%.

Usura Preventiva con Mora

Tasso di Mora 13,455%

TSU 10,305%

Verifica Tasso di Mora > TSU SI

Dai calcoli risulta che **il tasso di mora previsto contrattualmente** (pari al 13,455%) **risulta esser superiore al Tasso Soglia Usura** (pari al 10,305%).