

Dr. BIAGIO ROSARIO MANNA - Consulente Tecnico Legale

Iscritto al N. 1416 Ruolo Periti ed Esperti CCIAA Bari Cat. XX sub 06 - Mutui e Finanziamenti
Associazione Nazionale Consulenti Tecnici e Legali in Materia Bancaria e Finanziaria - ROMA
Via Pavoncelli 2019 - 70023 Gioia del Colle (BA) Tel. 335 54 90 415
Mail: biagiorosariomanna@gmail.com - Posta Certificata: periziebancarie@pec.it



Riprendo l'argomento già proposto da altri colleghi, anche a seguito di quanto recentemente pubblicato dall'amico Carlo Oriani, sulla questione inerente alla rilevazione dell'onere occulto prodotto dagli interessi sulla quota di riscatto presente nei contratti di leasing. Vado ad esporre qui di seguito lo stralcio integrale della mia ultima perizia sul punto, invitando chiunque a fornire spunti critici costruttivi, finalizzati a trovare un approccio comune e consolidato sul tema. Raccomando pertanto che le eventuali questioni sollevate siano accompagnate da pertinenti argomentazioni logiche e tecnico giuridiche, ineludibili per un confronto costruttivo. Grazie e buona lettura.

VERIFICA EFFETTI DEL COSTO DEGLI INTERESSI APPLICATI AL RISCATTO FINALE

Nel contratto in esame è previsto il pagamento di un importo pari ad euro **16.500,00** a titolo di riscatto del bene concesso in locazione, nel caso il locatario eserciti l'opzione di acquisto come descritto negli artt. 6 e 22 del contratto.

Infatti, il locatario può decidere arbitrariamente ed in piena autonomia, se avvalersi della facoltà di acquistare o meno il bene locato al termine del periodo di utilizzo.

Il riscatto finale è un elemento caratterizzante i contratti di leasing, che rappresenta sempre una **OPZIONE**, ma non costituisce un **DEBITO**; quindi, è cosa ben diversa da una obbligazione contrattualmente assunta, come quella che prevede il pagamento periodico del canone di locazione. Sul punto così si esprime il Collegio ABF di Milano con la decisione n. 6978 del 3 agosto 2016: *"dall'esame delle condizioni generali applicabili al contratto di leasing, oggetto di controversia, emerge come l'acquisto del bene finanziato integrasse una mera facoltà dell'utilizzatore da esercitare "al termine del contratto" e, pertanto, il prezzo previsto non rappresentasse un debito per quest'ultimo, salvo l'esercizio dell'opzione di acquisto"*.

Detto ciò, nella redazione del piano di rimborso si rileva che il valore del riscatto, sistematicamente incluso nel piano di ammortamento, viene di conseguenza assoggettato ad una quota interessi non dovuta; a supporto, rileva quant'altro espresso nella stessa decisione del Collegio ABF di Milano sopra menzionata: *"Ne consegue che, all'interno della quota capitale, sulla quale definire il piano di ammortamento degli interessi, non poteva essere compreso il prezzo per l'acquisto conclusivo del bene, trattandosi di debito meramente potenziale e, comunque, soggetto alla decisione dell'utilizzatore. Conseguentemente, in parte qua il ricorso può trovare accoglimento e, come da domanda, va disposto che l'intermediario provveda a riformulare il piano di ammortamento applicabile al rapporto senza tenere conto del prezzo di riscatto del bene oggetto di leasing"*.

Per finire, la recentissima ordinanza del Tribunale di Macerata del 30 novembre 2022, Giudice Dott.ssa Angelica Capotosto, nei quesiti posti al CTU domanda: *"verifichi se la convenuta ha calcolato illegittimamente gli interessi anche sul prezzo per l'opzione di acquisto finale; in caso di riscontrata illegittimità, rideterminare il rapporto contrattuale, rapportando gli interessi convenuti in contratto al reale ed effettivo importo finanziato compensando il credito vantato da a titolo di interessi non dovuti"*.

Pertanto, si rende necessaria una verifica del contratto in esame finalizzata ad individuare il valore degli interessi inerenti alla sola quota di riscatto, nonché degli effetti economici che esso produce. A tale scopo è stato elaborato un piano di ammortamento senza inclusione della quota di riscatto (Allegato 19) di cui si riporta qui di seguito uno stralcio per comodità di consultazione, unitamente



ad uno stralcio del piano di ammortamento contrattuale che include il riscatto, affinché, effettuato un semplice confronto, si rilevi la quota interessi non dovuta.

Ammortamento - CANONE CONTRATTUALE al TASSO ANNUO NOMINALE						
A	B	C	D	E	F	G
NUMERO CANONE	SCADENZA	TAN	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	IMPORTO CANONE	CAPITALE RESIDUO
0						330.000,00
ANTICIPO	20-mag-08		30.000,30	0,00	30.000,30	299.999,70
1	01-giu-08	7,8976%	602,61	1.974,41	2.577,01	299.397,09
2	01-lug-08	7,8976%	606,57	1.970,44	2.577,01	298.790,52
3	01-ago-08	7,8976%	610,56	1.966,45	2.577,01	298.179,96
213	01-feb-26	7,8976%	2.421,02	156,00	2.577,01	21.282,05
214	01-mar-26	7,8976%	2.436,95	140,07	2.577,01	18.845,11
215	01-apr-26	7,8976%	2.452,99	124,03	2.577,01	16.392,12
RISCATTO	01-mag-26	7,8976%	16.392,12	107,88	16.500,00	0,00
		TAN	TOTALE CAPITALE	TOTALE INTERESSI	TOTALE CANONI	CAPITALE RESIDUO
		7,8976%	330.000,00	270.558,37	600.558,37	0,00

Ammortamento - CANONE RIDETERMINATO AL TAN CONTRATTUALE SENZA RISCATTO					ALLEGATO 19	
A	B	C	D	E	F	G
NUMERO CANONE	SCADENZA	TAN	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	IMPORTO CANONE	CAPITALE RESIDUO
0						313.500,00
ANTICIPO	20-mag-08		30.000,30	0,00	30.000,30	283.499,70
1	01-giu-08	7,8976%	602,38	1.865,82	2.468,19	282.897,32
2	01-lug-08	7,8976%	606,34	1.861,85	2.468,19	282.290,98
3	01-ago-08	7,8976%	610,33	1.857,86	2.468,19	281.680,65
213	01-feb-26	7,8976%	2.420,09	48,10	2.468,19	4.888,08
214	01-mar-26	7,8976%	2.436,02	32,17	2.468,19	2.452,05
215	01-apr-26	7,8976%	2.452,05	16,14	2.468,19	0,00
RISCATTO	01-mag-26	0,0000%	0,00	0,00	0,00	0,00
		TAN	TOTALE CAPITALE	TOTALE INTERESSI	TOTALE CANONI	CAPITALE RESIDUO
		7,8976%	313.500,00	247.161,68	560.661,68	0,00

Come si potrà notare, in entrambi i casi, a parità di anticipo iniziale, tasso applicato, periodicità di pagamento, numero di rate, il canone si riduce, passando da euro **2.577,01** indicati nel piano di ammortamento contrattuale, ad euro **2.468,19** come rivenienti dal ricalcolo del piano ammortamento che esclude il riscatto finale. Per effetto dell'abbattimento del costo interessi, pari alla differenza tra euro **270.558,37** calcolati con riscatto ed euro **247.161,68** calcolati senza riscatto (confrontare le colonne "E" delle tabelle sopra rappresentate), si evidenzia un maggior costo per interessi pari ad euro: **23.396,69**. Se il maggior costo di interessi come appena determinato viene distribuito su tutto il piano di ammortamento, si ottiene, a parità di tutti i parametri contrattuali, un tasso effettivamente applicato (calcolato mediante la funzione di calcolo disponibile in Excel "ricerca obiettivo") pari al **8,5286%**, maggiore del tasso contrattuale fissato nel **7,8976 %**, come ricalcolato



nell'allegato 18, di cui si riporta uno stralcio a seguire. Tale evidenza si traduce nella maggiorazione del tasso contrattuale dello **0,6310 %**, generando pertanto nullità parziale contrattuale per indeterminatezza, cui consegue l'applicazione dell'art. 117 TUB comma 7/a.

Ammortamento- TASSO RICACOLATO A PARITA' DI CANONE CONTRATTUALE CON ESCLUSIONE RISCATTO						ALLEGATO 18
A	B	C	D	E	F	G
NUMERO CANONE	SCADENZA	TAN	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	IMPORTO CANONE	CAPITALE RESIDUO
0						313.500,00
ANTICIPO	20-mag-08		30.000,30	0,00	30.000,30	283.499,70
1	01-giu-08	8,5286%	562,14	2.014,87	2.577,01	282.937,56
2	01-lug-08	8,5286%	566,14	2.010,88	2.577,01	282.371,42
3	01-ago-08	8,5286%	570,16	2.006,85	2.577,01	281.801,26
213	01-feb-26	8,5286%	2.522,84	54,17	2.577,01	5.099,60
214	01-mar-26	8,5286%	2.540,77	36,24	2.577,01	2.558,83
215	01-apr-26	8,5286%	2.558,83	18,19	2.577,01	0,00
RISCATTO	01-mag-26	0,0000%	0,00	0,00	0,00	0,00
		TAN	TOTALE CAPITALE	TOTALE INTERESSI	TOTALE CANONI	CAPITALE RESIDUO
		8,5286%	313.500,00	270.558,37	584.058,37	0,00

A tal punto, si rende necessaria anche la verifica del TEG riveniente dalla inclusione del maggior costo degli interessi. Nella tabella a seguire, le colonne evidenziate rappresentano il valore degli interessi, rispettivamente quelli contrattuali e quelli ricalcolati escludendo il riscatto, mentre la colonna con le cifre scritte in rosso riporta la differenza tra gli stessi, inserita "canone per canone" in valori riferiti al tempo di maturazione, nel rispetto della metrica insita nella determinazione del TIR. Come si potrà notare, il valore del TEG calcolato, pari al **9,1713 %**, non supera il Tasso Soglia Usura del contratto.

TEG CONTRATTUALE	8,5166%	TASSO SOGLIA	10,6500%	TEG RISCATTO ESCLUSO	9,1713%					
A	B	C	D	E	F	G	H	K	L	M
DESCRIZIONE	DATA	IMPORTO CANONE	SPESE ASSICURAZIONE PERIODICHE	SPESE INCASSO	SPESE COMUNICAZIONI PERIODICHE	FLUSSI DI CASSA CONTRATTO	IMPORTO INTERESSI CONTRATTUALI	IMPORTO INTERESSI RICACOLATI RISCATTO ESCLUSO	DIFFERENZA TRA INTERESSI CONTRATTUALI E RICACOLATI	FLUSSI DI CASSA INCLUSIVI DIFFERENZIALE INTERESSI
IMPORTO FINANZIATO	20-mag-2008					330.000,00				330.000,00
SPESE ISTRUTTORIA	20-mag-2008					-500,00				-500,00
SPESE EROGAZIONE	20-mag-2008					-500,00				-500,00
SPESE ASSICURAZIONE ANTICIPATE	20-mag-2008					-4.788,00				-4.788,00
SPESE PERIZIA	20-mag-2008					-918,00				-918,00
ANTICIPO INIZIALE	20-mag-2008					-30.000,30				-30.000,30
1	01-giu-08	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	1.974,41	1.865,82	-108,59	-2.691,61
2	01-lug-08	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	1.970,44	1.861,85	-108,59	-2.691,61
3	01-ago-08	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	1.966,45	1.857,86	-108,59	-2.691,60
4	01-set-08	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	1.962,43	1.853,84	-108,59	-2.691,60
213	01-feb-26	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	156,00	48,10	-107,90	-2.690,92
214	01-mar-26	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	140,07	32,17	-107,89	-2.690,91
215	01-apr-26	-2.577,01	0,00	-6,00	0,00	-2.583,01	124,03	16,14	-107,89	-2.690,90
RISCATTO FINALE	01-mag-26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00