



## CITTÀ DI TORINO

INTERPELLANZA: "RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI" PRESENTATA IN DATA 19 GIUGNO 2019 - PRIMA FIRMATARIA ARTESIO.

La sottoscritta Consigliera Comunale,

### CONSTATATO

che verso la fine di novembre 2018 il Comune di Torino ha rinegoziato, su proposta di INTESA SANPAOLO, il mutuo 1585, completamento lotto del passante ferroviario, stipulato nel 1999, rinegoziato nel 2004 e di importo iniziale di quasi 217 milioni di Euro, in scadenza nel 2024, che prevedeva un tasso fisso del 4,741% annuo, il cui importo residuo al 31 dicembre 2017 ammontava a circa 68,5 milioni di Euro;

### PRESO ATTO

che in base alle deliberazioni di approvazione la banca ha garantito al Comune un nuovo tasso fisso più basso del precedente; tale tasso è sceso al 4,554% in fase di delibera comunale, per poi assestarsi definitivamente sul 4,38%. La diminuzione ottenuta è stata dello 0,36%, cioè irrisoria se si tiene conto che oggi la banche concedono mutui a qualsiasi privato con tassi del 2-2,5%, cioè la metà del tasso ottenuto dalla Città;

### ASSODATO CHE

- questo risultato viene ottenuto prolungando di 10 anni la durata del mutuo, dal 2024 come scadenza al 2034 e portandolo alla durata massima prevista da una legge del 2014, a 30 anni. In effetti il mutuo vivrà 37 anni, visto che è nato nel 1999;
- il derivato sottostante, che peraltro aveva dato modesti utili al Comune (circa 600.000 Euro) viene chiuso contemporaneamente. Tale derivato copriva solo un terzo del valore residuo del mutuo, essendo gli altri due terzi coperti da un derivato JP MORGAN che rimane attivo;

### MESSO A CONFRONTO

il piano di ammortamento del mutuo ante rinegoziazione con quello definito dopo la negoziazione, come si evidenzia nella tabella che segue:

## PIANO AMMORTAMENTO ANTE NEGOZIAZIONE

## PIANO AMMORTAMENTO POST NEGOZIAZIONE

Tasso fisso

Tasso fisso

4,74%

4,38%

INIZIO PERIODO	FINE PERIODO	DEBITO RESIDUO	QUOTA CAPITALE	INTERESSI	RATA		DEBITO RESIDUO	CAPITALE	INTERESSI	RATA
31/12/2017	31/12/2018	68.484.987	8.540.178	3.246.873	11.787.052	1	68.484.987	2.000.000	2.989.370	4.989.370
31/12/2018	31/12/2019	59.944.809	8.924.486	2.841.983	11.766.470	2	66.484.987	2.954.795	2.902.070	5.856.865
31/12/2019	31/12/2020	51.020.322	9.326.088	2.418.873	11.744.962	3	63.530.192	3.084.215	2.772.937	5.857.152
31/12/2020	31/12/2021	41.694.234	9.745.762	1.976.724	11.722.486	4	60.445.977	3.219.304	2.638.168	5.857.472
31/12/2021	31/12/2022	31.948.472	10.184.322	1.514.677	11.698.999	5	57.226.673	3.360.309	2.497.516	5.857.825
31/12/2022	31/12/2023	21.764.150	10.642.616	1.031.838	11.674.454	6	53.866.363	3.507.491	2.350.724	5.858.215
31/12/2023	31/12/2024	11.121.534	11.121.534	527.272	11.648.806	7	50.358.872	3.661.119	2.197.525	5.858.645
31/12/2024	31/12/2025					8	46.697.753	3.821.476	2.037.639	5.859.116
31/12/2025	31/12/2026					9	42.876.277	3.988.857	1.870.774	5.859.631
31/12/2026	31/12/2027					10	38.887.420	4.163.569	1.696.626	5.860.194
31/12/2027	31/12/2028					11	34.723.852	4.345.933	1.514.875	5.860.808
31/12/2028	31/12/2029					12	30.377.919	4.536.285	1.325.192	5.861.477
31/12/2029	31/12/2030					13	25.841.634	4.734.974	1.127.228	5.862.203
31/12/2030	31/12/2031					14	21.106.660	4.942.366	920.624	5.862.990
31/12/2031	31/12/2032					15	16.164.294	5.158.842	705.001	5.863.843
31/12/2032	31/12/2033					16	11.005.452	5.384.799	479.966	5.864.765
31/12/2033	31/12/2034					17	5.620.653	5.620.653	245.110	5.865.763
<b>Totali</b>			68.484.987	13.558.241	82.043.228		68.484.987		30.271.346	98.756.333

## ANALIZZATI

i due piani di ammortamento a confronto, da cui emerge che per lo stesso debito residuo di importo 68.484.987 Euro il Comune di Torino dovrà sostenere un esborso di cassa di 98.756.333 invece di 82.043.228, sia pure su di un arco di tempo maggiore di 10 anni, con una spesa per interessi maggiorata di 16.713.105 Euro;

## PRESO ATTO

che l'operazione di rinegoziazione consente al Comune di abbassare il tasso di interesse dello 0,36%, da 4,74% a 4,38%, e attraverso il prolungamento della durata e lo spostamento delle maggiori rate di restituzione del capitale negli ultimi anni di dimezzare la rata annua da pagare, ottenendo una liquidità immediata;

## VERIFICATO

che il prezzo di tale boccata di ossigeno per le casse comunali è rappresentato da:

- un più che raddoppio della spesa per interessi, tutto a vantaggio della BANCA SANPAOLO;
- in pari incremento del debito complessivo per mutui, come specificato in deliberazione quando si afferma che "la curva di riduzione del debito complessivo viene a modificarsi in modo contenuto";
- il prolungamento per dieci anni del mutuo in questione ad un tasso esorbitante, fuori mercato e pari quasi al doppio dei tassi attuali di mercato praticati, ad esempio, dalla CDP, 2,34% come appare dalla consultazione del sito della cassa stessa;

## ANALIZZATO

- il testo del contratto di mutuo 1585, tra OPI (San Paolo) e la Città di Torino, nel testo rinegoziato nel 2004, che contiene una clausola (articolo 4) relativa all'estinzione anticipata del mutuo stesso, che si riporta di seguito: "omissis le parti convengono che l'anticipata estinzione - totale o parziale di ciascuno dei mutui, così come rinegoziati con il presente atto, è consentita, subordinatamente all'osservanza delle seguenti condizioni:
  - che l'estinzione sia effettuata in coincidenza con una delle scadenze fissate per il pagamento delle rate;
  - che la richiesta pervenga con almeno 30 giorni rispetto alla scadenza annuale in coincidenza con la quale il Comune di Torino intende effettuare detta estinzione;
  - che l'ente mutuatario risulti in regola con ogni obbligo dipendente dal contratto di mutuo interessato;
- che in caso di esercizio di tale facoltà, il Comune di Torino dovrà corrispondere alla banca OPI un indennizzo pari alla differenza, se positiva, tra:
  - la somma dei valori attuali - calcolati sulla base dei tassi correnti di mercato e per valuta data di estinzione del mutuo - delle rate, comprensive della quota interessi, che la banca OPI avrebbe percepito (secondo le modalità di cui al precedente articolo 2 se il mutuo non fosse stato estinto) e la somma dei valori attuali calcolati sulla base dei tassi correnti di mercato e per valuta data di estinzione del mutuo - delle rate di un finanziamento teorico, detto di reimpiego, effettuato ai tassi correnti di mercato e avente le stesse caratteristiche del mutuo da estinguere, in termini di importo, durata e modalità di rimborso. La somma di detti valori attuali sarà, ovviamente, pari al capitale residuo del mutuo da estinguere;
  - il valore attuale di ciascuna rata del mutuo da estinguere sarà determinato moltiplicandone l'importo per il fattore di attualizzazione relativo alla scadenza della rata stessa. Omissis";

### CONSIDERATO CHE

- tradotto in linguaggio comprensibile per i profani, tale clausola significa che la penalità è costituita dalla differenza tra il valore delle rate del mutuo comprensive degli interessi fino alla sua scadenza naturale e il capitale residuo da estinguere. In pratica la banca ottiene tutti gli interessi che avrebbe percepito senza estinzione anticipata! Coi tassi d'interesse attuali la penale corrisponde al 15-20% del capitale residuo;
- se il tasso di mercato corrente è più alto di quello del mutuo non ci sarebbe penale, se il tasso di mercato, come in questo caso, è meno della metà del tasso del mutuo allora la penale corrisponde al valore di tutte le rate di interessi ancora da pagare;
- con questa clausola la chiusura anticipata del mutuo non è mai conveniente per la Città di Torino;

### AFFERMATO

che risulta all'interpellante che invece le stesse banche non praticano alcuna penale nel caso di chiusura anticipata di mutui di privati trattando quindi l'ente collettivo molto peggio dei privati;

### CONSIDERATA

- l'opportunità di effettuare una simulazione che metta a confronto le diverse alternative:
  - prosecuzione invariata di un mutuo;
  - rinegoziazione del mutuo con allungamento della durata, soluzione approvata da Giunta e Consiglio Comunale;
  - estinzione anticipata dal mutuo e contemporanea stipulazione di un nuovo mutuo a tassi di mercato;

	durata	tasso	debito residuo	quota capitale	quota interessi	totale
SCADENZA NATURALE	7	4,71	68.485.000	68.485.000	13.558.000	82.043.000
RINEGOZIAZIONE	17	4,38	68.485.000	68.485.000	30.271.000	98.756.000
ESTINZIONE ANTICIPATA CON PENALE	0		68.485.000	68.485.000	13.558.000	82.043.000
ESTINZIONE ANTICIPATA SENZA PENALE			68.485.000			68.485.000
NUOVO MUTUO A TASSO DI MERCATO	7	2,34	68.400.000	68.400.000	8.391.000	74.308.000

- lo schema che precede evidenzia i diversi scenari: con l'estinzione anticipata senza penale e un nuovo mutuo di pari importo a tassi di mercato il Comune avrebbe risparmiato 7,7 milioni di Euro rispetto alla scadenza naturale e 24,5 milioni di Euro sul mutuo rinegoziato;

### CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- tralasciando di applicare gli stessi calcoli e lo stesso ragionamento all'altra rinegoziazione che riguarda 17 mutui San Paolo a tasso strutturato stipulati negli anni 2003-2005 per i quali si era già proceduto nel 2007 a una rinegoziazione allungandone la scadenza al 2036. Tale scadenza non può essere ulteriormente prorogata, per legge, dall'attuale Giunta e quindi le nuove condizioni sono: il tasso passa dal 4,663% annuo al 4,61% con un ribasso dello 0,023%;
- spostando il rimborso delle quote capitale negli ultimi anni il Comune recupera fino al 2028 49 milioni di Euro; negli anni successivi dovrà restituire 83 milioni, con un esborso di cassa maggiorato di 34 milioni;

### INTERPELLA

La Sindaca e l'Assessore competente per sapere se:

- 1) la Giunta Comunale sia al corrente della clausola che impedisce la chiusura anticipata del mutuo in questione;
- 2) gli stessi concordano con l'interpellante sul fatto che l'obbligo di pagare l'intero ammontare degli interessi costituisca clausola vessatoria che danneggia gravemente gli interessi dei cittadini di Torino;
- 3) gli stessi riconoscano il fatto che tale clausola vessatoria potrebbe essere impugnata in sede di contenzioso civile e in tal caso perché non abbiano attivato tale procedura;
- 4) gli stessi non ritengano che, dopo una campagna elettorale che denunciava lo strapotere delle banche e dei poteri forti nei confronti delle amministrazioni pubbliche, la rinegoziazione dei mutui alle stesse condizioni effettuate dalle precedenti amministrazioni costituisca una rinuncia e una smentita rispetto alle affermazioni precedenti;
- 5) la materia non meriti di essere condivisa, a livello politico, con altre Amministrazioni al fine di costruire sia una massa critica sia un dibattito pubblico sul rapporto tra finanza e autonomie locali.

F.to Eleonora Artesio