

## Ho fatto il mutuo in franchi svizzeri e ora sono prigioniero della mia casa

**Pubblicato:** Mercoledì 22 Gennaio 2025



La storia recente è piena di esempi di cattiva finanza, dove a rimetterci i risparmi di una vita sono state persone normali che, per fare investimenti, si sono fidate e affidate a loro insaputa a broker finanziari spregiudicati.

La storia che ci racconta **Luca Sereno, 44enne di Albiolo**, in provincia di **Como**, ha però un aspetto che la rende ancora più inquietante. La ragione di quella fiducia tradita è **l'acquisto della casa**, il bene della vita, l'investimento che dovrebbe permettere a una persona di guardare al futuro in modo positivo. «Per me non è così – dice Luca Sereno – perché da quando ho sottoscritto quel mutuo in franchi svizzeri con un broker della banca Barclays non riesco più a dormire sonni tranquilli. Si entra in uno stato di angoscia continua».

### **MUTUO IN EURO INDICIZZATO AL FRANCO SVIZZERO**

L'angoscia è causata dalla particolarità di questo contratto di mutuo che è in euro ma indicizzato al franco svizzero. Quindi il mutuo e le rate di rimborso sono regolate in euro, mentre la **valuta di riferimento**, ai fini del calcolo delle rate, è il franco svizzero che fa riferimento al tasso **Libor** e non **all'Euribor**.

Quando nel 2013 Luca Sereno decide di trasferirsi e di estinguere il mutuo, capisce che quel meccanismo non è poi così conveniente. Il suo contratto, alla voce “clausola di estinzione anticipata del mutuo”, non dice nulla relativamente al meccanismo alla base del ricalcolo. «Quando ho avviato la

procedura di estinzione – racconta il mutuatario – la banca, al **capitale residuo di 125mila euro**, ha aggiunto l'importo della rivalutazione del cambio attraverso un meccanismo mai dichiarato. Nel mio caso, cioè un mutuo a 30 anni stipulato nel 2010, dovevo pagare una somma aggiuntiva di **75mila euro**. Inoltre, ogni 6 mesi la banca chiede conguagli immotivati, basati sulle oscillazioni di cambio tra euro e franco svizzero, che arrivano anche a triplicare la rata da pagare».

## POCHE SPIEGAZIONI

Alla base di questo contratto di mutuo c'è dunque il rapporto di cambio tra franco svizzero ed euro, un meccanismo che **andava spiegato bene al mutuatario**, cosa che non è avvenuta. «I broker lo proponevano porta a porta – spiega Sereno –. Nel mio caso fu mandato da un'agenzia immobiliare. La spiegazione che ti davano era semplice: le oscillazioni del cambio di valuta ti permettono di costituire un cuscinetto. Metti da parte soldi, quando è favorevole e, quando è sfavorevole, li prendi da quel cuscinetto. In questo modo la rata rimane costante».

Peccato che la realtà, soprattutto dopo il fallimento del colosso bancario americano **Lehman Brothers**, era tutt'altra cosa. **La crisi finanziaria del 2008** segnò un'inversione di tendenza dell'**andamento del tasso di cambio franco svizzero/euro**, nettamente negativa per la moneta unica europea. La **moneta elvetica, invece, si apprezzava come “valuta rifugio”**: aumentava la domanda di franchi svizzeri e saliva il loro prezzo. Il risultato per chi aveva sottoscritto mutui di questo tipo era a dir poco disastroso.

## DIECIMILA CONTRATTI

In Italia sono stati stipulati circa **diecimila contratti di mutuo in franchi svizzeri**, di cui il **40% nel Veneto**. Molti di questi mutuatari, tra cui Sereno, hanno fatto causa alla banca, riunendosi in gruppi associati a **Tuconfin** (Tutela consumatori finanziari), associazione fondata nel 2016 da **Sheila Meneghetti e Franca Berno**, a loro volta vittime della cattiva finanza.

Le ultime tre sentenze emanate danno piena ragione ai mutuatari e condannano la banca a rimborsare centinaia di migliaia di euro. I giudici iniziano a riconoscere che alla base di questi contratti di mutuo c'è un'evidente **asimmetria informativa** che va a discapito del consumatore che lo sottoscrive.

## CLAUSOLE INCOMPRESIBILI

In una sentenza del 2024, il tribunale di Milano riconosce che “la lettura delle clausole **non consente al consumatore medio di comprendere quale sia il tasso di interesse applicabile in concreto** e come venga sviluppato il piano di ammortamento”.

Per quanto riguarda l'**estinzione anticipata**, la stessa sentenza ritiene che la redazione di quella clausola “**non consentiva a un consumatore medio, normalmente informato, di prendere conoscenza della possibilità di apprezzamento e deprezzamento della valuta estera** né di valutare le conseguenze economiche, potenzialmente significative, di dette clausole sui suoi obblighi finanziari. **La terminologia utilizzata e la tecnica redazionale scarsamente esplicitiva non consentono al mutuatario di comprendere effettivamente l'impegno economico che sta assumendo**”.

«Sono in causa contro la **Barclays** dal 2017 – conclude Luca Sereno –. Mi conforta il fatto che inizia a esserci una giurisprudenza che riconosce le nostre ragioni. C'è poi pendente in Cassazione, in attesa di una pronuncia del Consiglio di Stato, un'ulteriore causa che potrebbe dare una svolta definitiva a questa triste vicenda».

Quel mutuo in franchi svizzeri è una trappola

## Chiedi chi erano i Lehman

Michele Mancino

michele.mancino@varesenews.it