



DELEGAZIONE SINDACALE GRUPPO CASSA CENTRALE BANCA

Alla cortese attenzione
della Delegazione sindacale
del Consiglio di Amministrazione
dell'Amministratore Delegato
Gruppo Cassa Centrale Banca

ANALISI DELLE CONDIZIONI SUI MUTUI PRIMA CASA OFFERTI AI DIPENDENTI E VALUTAZIONE PROPOSTA SINDACALE DI REGOLAMENTAZIONE PER IL GRUPPO CCB

1. CONFRONTO CON LA CAPOGRUPPO ALL'INTERNO DELLA TRATTATIVA DEL NUOVO CONTRATTO INTEGRATIVO

Già lo scorso dicembre, quando il problema ancora non era emerso con tutta la sua gravità e dimensione, la delegazione di Gruppo aveva presentato in piattaforma una specifica richiesta, all'interno del più generale capitolo 'Welfare 365'. Tale richiesta era finalizzata a gestire la materia in maniera omogenea nel gruppo: *"Nell'ambito del "benessere del Lavoratore" ricade certamente la sfera legata alle certezze, siano esse concrete come il "tetto sotto il quale stare", così come quelle tutele contro le imprevedibili situazioni legate ad eventi traumatici, le quali trovano da tempo risposta nell'attenzione che la contrattazione a più livelli ha sempre riservato loro. Oggi consideriamo virtuoso prevedere per tali fattispecie, proprio in virtù dell'elevato significato valoriale che ricoprono una sintesi unitaria che prenda a riferimento le migliori condizioni poste in essere nelle varie realtà oggi riunite nel Gruppo bancario cooperativo, le quali devono essere estese all'intera platea dei Lavoratori del Gruppo.*

Per quanto riguarda l'erogazione dei mutui agevolati per l'acquisto della prima casa ai Dipendenti, si prevede di applicare le migliori condizioni in essere nelle Aziende del Gruppo (ad esempio tasso di riferimento, oneri aggiuntivi, condizioni generali e individuando un tasso CAP). Inoltre va prevista una copertura assicurativa sul debito residuo in caso di decesso del Lavoratore."

Nel corso della trattativa abbiamo più volte posto la questione come un elemento di criticità che doveva essere gestito con il carattere di urgenza. Per questo abbiamo formalizzato una proposta sindacale chiara e precisa, da integrare anche con altre proposte (ad esempio tasso fisso, cap, ecc.).

Proposta sindacale presentata il 6 maggio 2023

Proposta di accordo che sostituisce i contratti di secondo livello, lasciando in essere eventuali accordi e prassi presenti nelle singole BCC qualora migliorativi.

Caratteristiche:

- Importo massimo 300 mila euro
- Scarto di garanzia: l'importo del mutuo accordato potrà essere pari al valore di perizia dell'immobile
- Durata massima 30 anni
- Tasso variabile: con parametro Tasso BCE proponiamo due ipotesi da discutere insieme per valutare la migliore:
 - 1° proposta: 60% del Tasso BCE
 - 2° proposta: se il Tasso BCE è pari o inferiore al 1%: Tasso BCE.
Se il Tasso BCE è superiore al 1%: 50% del Tasso BCE con minimo dell'1%"
- spese istruttoria e di pagamento delle rate 0
- spese di perizia a carico dell'azienda
- Spese notarili a carico dipendente
- Assicurazione sulla vita sul debito residuo a carico azienda.

Le condizioni saranno applicate anche ai mutui in essere previa richiesta presentata dal dipendente interessato. In caso di difficoltà di pagamento della rata va prevista la possibilità di allungare la scadenza del mutuo o ridurre la rata mensile con 'maxi rata' finale.

La delegazione datoriale di Gruppo, pur condividendo il principio, ha sempre rappresentato la necessità di conoscere la situazione nel Gruppo prima di prendere una posizione di merito, tanto che nell'accordo del 1° giugno le parti si sono impegnate a *"definire, in tempi brevi e per tutti i dipendenti del Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, delle condizioni agevolate sui mutui prima casa. A tal fine, sin dal mese di giugno, le parti avvieranno un confronto teso alla stipula di un accordo, che terrà conto delle tempistiche e delle dinamiche dei tassi, che sarà parte integrante del Contratto Integrativo di Gruppo e che sostituirà le normative di secondo livello attualmente in essere, lasciando in vigore gli eventuali accordi e prassi presenti nelle singole BCC/CRA/RAIKA qualora migliorativi."*

I successivi incontri, svoltisi nel mese di luglio, non hanno prodotto risultati significativi in quanto la Delegazione datoriale, trincerandosi dietro alla difficoltà di reperire i dati necessari per produrre un'analisi approfondita, non ha presentato nessuna contro proposta e nessuna considerazione in merito; Posizione che potrebbe essere letta all'esterno come strumentale.

2. L'ANDAMENTO DEI TASSI E DEGLI INTERESSI SUI MUTUI

La politica monetaria portata avanti dalla Banca Centrale Europea per contrastare l'aumento dell'inflazione ha portato, in un solo anno, il tasso di riferimento dallo 0% del luglio 2022 al 4,25% di oggi. Questo incremento si riverbera inevitabilmente sui bilanci dei lavoratori che hanno contratto mutui per l'acquisto prima casa a tasso variabile e, in maniera più significativa, sui più giovani che hanno una remunerazione più bassa a fronte di un debito residuo da ammortizzare più alto.



Qui di seguito riportiamo un esempio dell'impatto sul costo della rata mensile di un mutuo di 250.000€ a 20 anni:

	Tasso	Rata mensile
Rata del luglio 2022	0,50%	1.094,84 €
Rata dell'agosto 2023	4,25%	1.548,09€
Maggiore onere mensile		453,25€
Maggiore onere annuale		5.439,00 €

3. LA SITUAZIONE DEI MUTUI PRIMA CASA NELLA CONTRATTAZIONE REGIONALE

I contratti regionali, ormai da decenni, hanno affrontato la materia con diversi interventi. Alcune Federazioni recentemente sono intervenute modificando e integrando le condizioni pattuite a suo tempo, in considerazione del cambiamento veloce e importante dei tassi; è il caso della Federazione Toscana e della Federazione Abruzzo e Molise. Qui di seguito sono illustrate le principali caratteristiche degli accordi integrativi.

REGIONE	IMPORTO	DURATA MASSIMA	TASSO APPLICATO
CASSA CENTRALE e Aziende del Gruppo	Euro270.000,00 e comunque non oltre l'80% del valore cauzionale dell'immobile determinato da un perito di fiducia di Cassa Centrale	30 anni	Il tasso di interesse, viene fissato nella misura dell'80% del TUR BCE. Min. 0,75% annuo, max 10,00% annuo.
TRENTINO ALTO ADIGE	Euro 250.000,00 e comunque non oltre il valore cauzionale dell'immobile determinato da un perito di fiducia della CR - B.C.C	30 anni	il tasso T.U.R. per i primi 150.000,00 euro ed il tasso Euribor a sei mesi + 0,30 punti percentuali per la parte eccedente (fatte salve le situazioni di miglior favore eventualmente in essere)

LOMBARDIA	Euro 250.000,00 e fino all'80% del valore convenzionale dell'immobile (determinato da perito di fiducia di BCC; con possibilità di raggiungere l'importo massimo anche mediante richiesta di più mutui rientranti nelle previsioni)	25 anni	con decorrenza 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio, 1° ottobre di ogni anno, in base alla media mensile Euribor a 3 mesi, relativo al secondo mese del trimestre precedente, maggiorato dello 0,20%, con arrotondamento allo 0,05% inferiore. Spese di istruttoria e perizia a carico della BCC.
EMILIA ROMAGNA	<ul style="list-style-type: none"> • Euro 270.000,00 in caso di acquisto o costruzione di immobile e comunque non oltre il 100% del valore totale cauzionale dell'immobile determinato da un perito di fiducia della BCC per gli immobili che presentano le caratteristiche edilizie di cui al D.Lgs. 1/9/93 n. 385 nuovo Testo Unico e le relative norme emanate tempo per tempo sul credito fondiario 	<ul style="list-style-type: none"> • massimo anni 30 	<p>1) Tasso Variabile Il parametro di riferimento resta il tasso della Banca Centrale Europea (BCE), che opera all'interno del tasso minimo iniziale e il tasso massimo invalicabile nel corso del mutuo: – Tasso minimo: 1,50% – Tasso massimo: 3,80% Raggiungendo il tasso BCE la soglia minima, il tasso applicato al mutuatario, dovrà essere aumentato di uno spread pari al 10%, fino al raggiungimento del tasso massimo.</p>
EMILIA ROMAGNA	<ul style="list-style-type: none"> • Euro 170.000,00 e comunque non oltre il 100% del valore totale cauzionale dell'immobile determinato come sopra in caso di ristrutturazione o di acquisto di quote di coeredi; 	<ul style="list-style-type: none"> • massimo anni 20 	<p>2) Tasso fisso È pari all'IRS di periodo maggiorato di 0,35 punti. Le parti convengono che è facoltà del mutuatario di richiedere all'azienda la possibilità di modificare la modalità di determinazione del tasso d'interesse, passando dal tasso variabile al tasso fisso o viceversa, con semplice scambio di lettera, previo riconoscimento di un contributo spese amministrative a favore dell'azienda.</p>
ABRUZZO E MOLISE (ACCORDO 31/7/2023)	Euro 250.000,00 e comunque non oltre l'80% del valore totale cauzionale dell'immobile	30 anni	Tasso BCE – 1% - tasso minimo 1% e tasso massimo 2,75%
TOSCANA (ACCORDO 3/2023 E PROROGA 7/2023)	Euro 250.000,00 e comunque non oltre il 100% del valore cauzionale dell'immobile determinato come sopra in caso di ristrutturazione o di acquisto di quote di coeredi;	30 anni	<ul style="list-style-type: none"> • se BCE è pari o superiore al 3%: BCE - 1/3 • se BCE compreso tra 2% e 2,99%: 2% • se BCE è inferiore al 2%: tasso BCE
CALABRIA	Euro 200.000,00	30 anni	<p>Tasso variabile, tasso ufficiale BCE, tempo per tempo vigente come rilevato dalla BCE e secondo le modalità stabilite da Banca d'Italia, maggiorato di 0,70 punti base In alternativa tasso variabile con tetto massimo del 4% calcolato secondo il tasso ufficiale BCE, tempo per tempo vigente, come rilevato dalla BCE, maggiorato di 1,20% punti base</p>

4. LA SITUAZIONE DEI MUTUI PRIMA CASA NELLE BCC DEL GRUPPO

Oltre a quanto previsto dalla normativa di secondo livello, nelle BCC si sono trovate, tempo per tempo, le soluzioni più diversificate, con accordo sindacale o con semplice delibera del Consiglio di Amministrazione, non sempre previo confronto con le Organizzazioni Sindacali aziendali.

L'analisi da noi svolta su tutte le 67 BCC e sulle Aziende del Gruppo evidenziano questi elementi:

- In tutte le aziende sono previste delle condizioni riservate ai dipendenti. In 21 aziende è stato siglato un accordo con il sindacato aziendale mentre in 29 aziende c'è stata solo una delibera del CdA. Nei restanti casi la Bcc applica gli accordi regionali senza modifiche.
- L'importo massimo varia dai 200.000€ ai 300.000€ con maggiore concentrazione sui 300.000€.
- I mutui concessi sono stati prevalentemente a tasso variabile con l'utilizzo di diversi parametri di riferimento tra Euribor (39 BCC), BCE (32 BCC e la Capogruppo) e Costo medio della raccolta (5 BCC).
- Le BCC che prevedono il tasso fisso sono solo 11 su 67. Anche la Capogruppo non ha mai dato la possibilità di stipulare mutui a tasso fisso in convenzione.

Sul fronte tassi, dalle nostre rilevazioni emerge che:

- La Capogruppo, per i dipendenti di Cassa Centrale e delle aziende del Gruppo applica l'80% del tasso BCE, pari ora al 3,40%
- La media dei tassi variabili applicati è il 3,67%, mentre la mediana è del 3,92%
- 14 aziende su 69 applicano un tasso superiore al tasso BCE
- 28 Aziende su 69 applicano un tasso uguale o superiore al 4%
- 5 aziende su 69 applicano un tasso inferiore alla media del campione dei gruppi bancari nazionali.

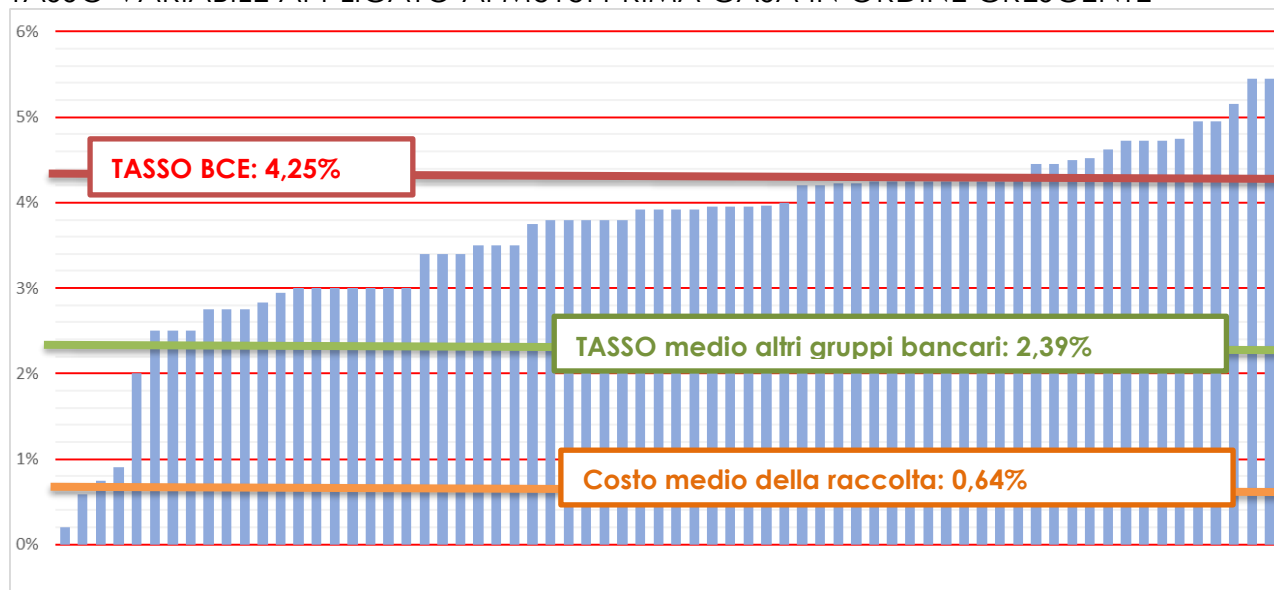
In questo contesto rileviamo con particolare favore che ben 28 BCC si sono rivelate sensibili verso i loro collaboratori e nel corso del corrente anno sono intervenute:

- riducendo lo spread,
- Introducendo un tasso massimo,
- favorendo il passaggio al tasso fisso.

Di queste 28, 12 sono intervenute negli ultimi tre mesi a causa della mancanza di soluzioni di gruppo.

Qui di seguito evidenziamo i tassi attuali nelle BCC del gruppo, calcolati secondo le varie convenzioni aziendali in ordine crescente.

TASSO VARIABILE APPLICATO AI MUTUI PRIMA CASA IN ORDINE CRESCENTE



Ci rendiamo disponibili, come più volte dichiarato nel corso degli incontri di trattativa, a confrontare nel dettaglio i risultati della nostra analisi con quella che la delegazione datoriale sta svolgendo.

5. LA SITUAZIONE DEI MUTUI PRIMA CASA NEGLI ALTRI GRUPPI BANCARI

Abbiamo confrontato le condizioni sui mutui prima casa offerti ai dipendenti degli altri Gruppi bancari significant e i dati emersi sono i seguenti:

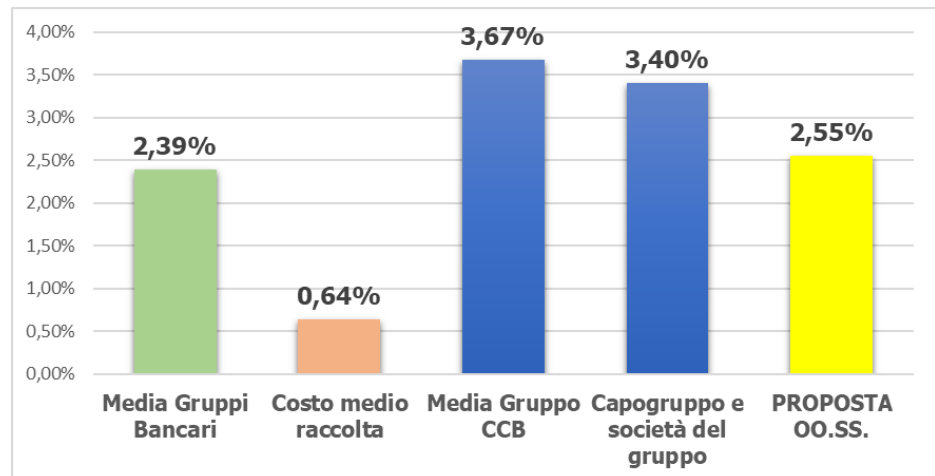
GRUPPO BANCARIO	tipo di tasso	tasso	Tasso attuale
BPER	variabile	Euribor 6m - 1	2,95%
BPER	fisso	IRS - 0,8	2,03%
INTESA	variabile	Fino a 200.000 75% BCE oltre 200.000 BCE +0,1	3,19%
INTESA	fisso	Fino a 200.000 IRS -1	1,83%
BANCO BPM	variabile	Fino a 200.000 BCE - 0,75 SE SUP. AL 2% 2	2,00%
BANCO BPM	fisso	Fino a 250.000 IRS - 0,5	2,33%
UNICREDIT	fisso	fino a 125.000 1,25% da 125.000 a 250.000 2%	1,25% 2,00%
TASSO MEDIO GRUPPI BANCARI ABI			2,39%

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto sopra esponiamo le nostre considerazioni in merito.

- a. I lavoratori del gruppo Cassa Centrale sostengono dei maggiori costi (+1,35% ca) per i mutui prima casa rispetto agli analoghi lavoratori degli altri gruppi bancari.
- b. Il costo della raccolta da clientela nel Gruppo è, attualmente, pari al 0,64%. (forbice dei tassi a oltre il 3%).
- c. La proposta sindacale di maggio 2023 di applicazione del 60% del tasso BCE è in linea con il tasso medio applicato dagli altri Gruppi bancari.

Il grafico riportato a lato mette in evidenza quanto esplicitato:



Pertanto, alla luce di quanto evidenziato nel presente documento, come più volte rappresentato nel corso degli incontri, risulta non più rinviabile un intervento immediato ed emergenziale, anche a termine, per i mutui prima casa in essere, che preveda la determinazione di un Cap e la stipula del primo accordo "Mutui Prima Casa Dipendenti" in favore dei lavoratori delle BCC/Cra/Raika/aziende aderenti al Gruppo Cassa Centrale Banca, come da proposta del 06/05/2023.

Auspichiamo che quanto fin qui esposto abbia ulteriormente chiarito la nostra posizione ed evidenziato quanto sia necessario ed urgente un accordo a livello di Gruppo al fine di armonizzare i diversi trattamenti presenti nei vari territori per dimostrare un vero interesse da parte della Capogruppo verso tutti gli 11 mila e 500 collaboratori.

Si tratterebbe di un'azione importante che contribuirebbe alla creazione di un'identità di Gruppo, più volte richiamata nel piano strategico, e potrebbe evitare/prevenire conflitti e tensioni all'interno delle diverse BCC.

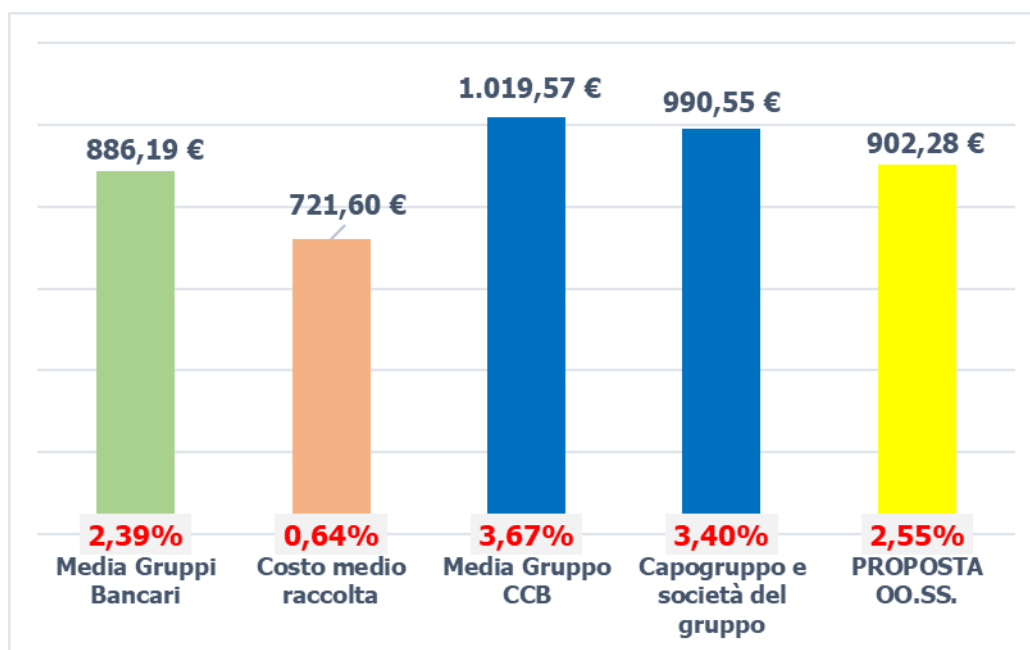
Trento, 2 agosto 2023

LA DELEGAZIONE SINDACALE DI GRUPPO
FABI FIRST/CISL FISAC/CGIL UGL CREDITO UIL CA

ALLEGATO

L'IMPATTO SULLE TASCHE DEI LAVORATORI

esempio di quanto cambia la rata di un mutuo di 200.000€ con durata 25 anni nelle diverse casistiche riportate nella tabella del punto 6



COSTO COMPLESSIVO DEGLI INTERESSI PER UN MUTUO DI 200.000€ CON DURATA 25 ANNI

