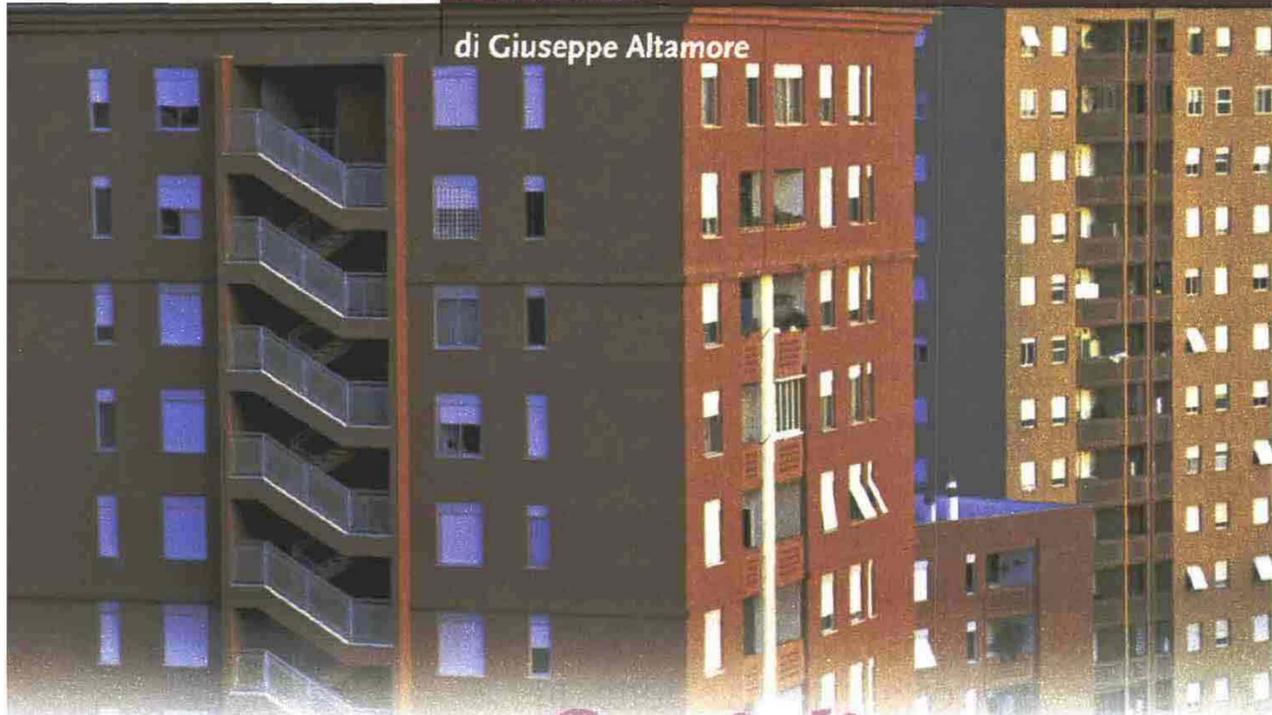


ATTUALITÀ **ECONOMIA**

di Giuseppe Altamore



**400.000 famiglie
sull'orlo del fallimento**

STROZZATI DAI MUTUI

TUTTA COLPA DEI TASSI VARIABILI CHE DAL 2005 HANNO RIPRESO A CORRERE. COSÌ LE CASE FINISCONO ALL'ASTA E LE BANCHE...

A Franco il mutuo gli è come esploso in tasca. E questo proprio mentre il suo portafogli si svuotava. A 35 anni e con un lavoro fisso, dipendente di una delle poche fabbriche di fresco impiantate nel Sud d'Italia, Franco era un buon acquisto per le banche a caccia di clienti. Non aveva un patrimonio in partenza, ma poteva vantare un buon reddito: 1.800 euro al mese, quando riusciva a fare il massimo degli straordinari. Su questo reddito, una rata di mutuo di 640 euro era considerata sostenibile. Oltretutto, il momento in cui Franco ha firmato il mutuo presentava una combinazione di fattori fortunati: tassi bassi, lavoro tanto. Era il

2005. In pochi mesi, tutte e due le cose sarebbero cambiate, mandando alle stelle la rata e vicino al baratro il salario. Nella primavera di due anni dopo, Franco va in cassa integrazione e si trova alle prese con queste cifre: entrano 860 euro al mese, devono uscirne 940 per il mutuo. Dovrebbe dare alla banca tutto quello che guadagna, più altri 80 euro. Impossibile.

È una delle tante storie che ormai coinvolgono centinaia di migliaia di italiani sull'orlo del fallimento per aver contratto un mutuo a tasso variabile, perché incoraggiati dalla convenienza e dalle pressioni delle banche. A raccontarla sono la giornalista **Roberta Carli-**

300%

è la crescita delle procedure fallimentari registrate negli ultimi dieci anni in Italia

80%

è il margine di profitto delle banche sui mutui e sui crediti in genere

2.800 miliardi

di euro è il totale attivo del settore bancario registrato nel 2006

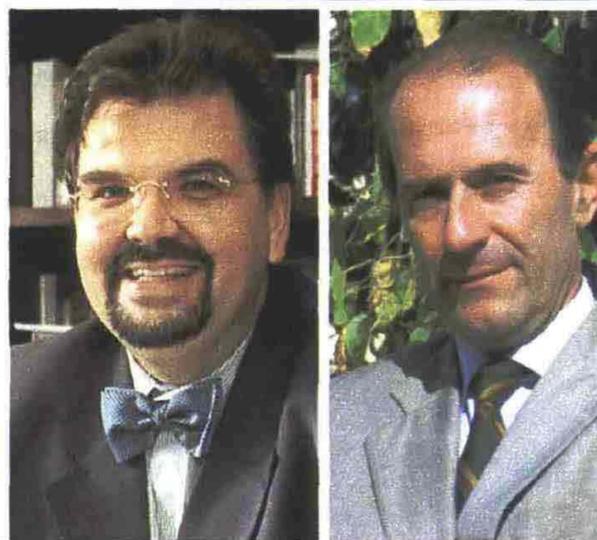
+50%

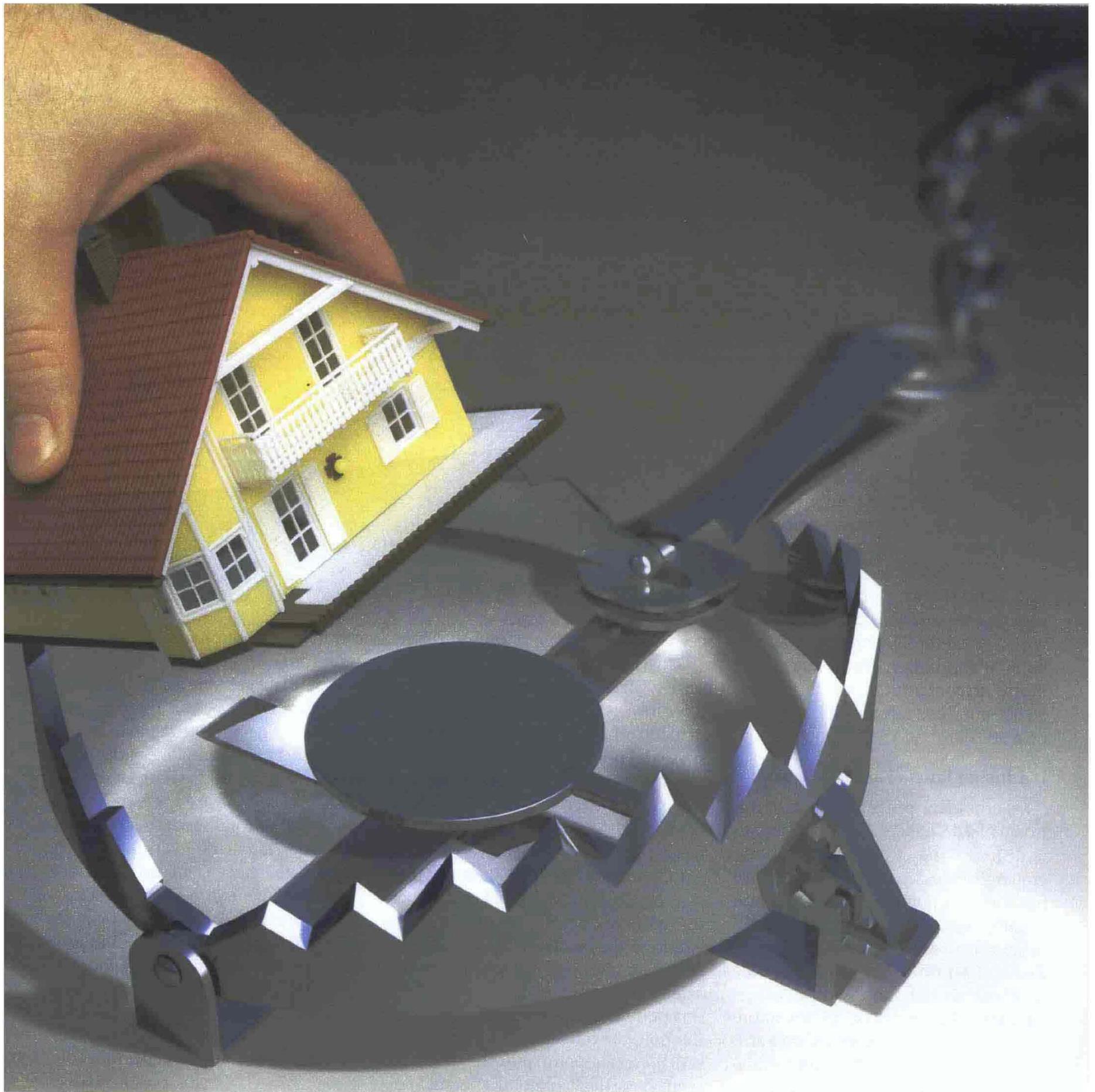
la crescita delle esecuzioni fallimentari verificata a Milano nel 2007

3.500.000

il numero totale dei prestiti e dei mutui accesi in Italia: 400.000 famiglie prossime alla crisi finanziaria

Sotto: l'avvocato Antonio Tanza e l'economista Nino Galloni, autore del libro *Il grande mutuo*, appena pubblicato da Editori Riuniti.





ni e la fumettista **Pat Carra** in un libro appena pubblicato dal titolo inquietante: *Le mani sulla casa. Fatti e fumetti sulla bolla immobiliare* (Ediesse).

«Volevo un tasso fisso», racconta Franco, «mi hanno consigliato un tasso misto a 25 anni: i primi 13 variabile, gli ultimi 12 fisso...». Alla fine Franco è riuscito a rinegoziare il mutuo con la sua banca, ma il debito è stato allungato fino a 30 anni. Pagherà, grazie all'aiuto

dei genitori, 750 euro al mese fino al 2035. Per il momento, lui è salvo, ma 400.000 famiglie, nella primavera del 2008, rischieranno di perdere la casa.

La bolla che esploderà

A lanciare l'allarme è l'economista **Nino Galloni** che ha raccolto una mole impressionante di dati sulla reale portata dell'indebitamento degli italiani. Il risultato è illustrato in un libro fresco di

stampa: *Il grande mutuo. Le ragioni profonde della prossima crisi finanziaria* (Editori Riuniti). «La situazione è seria», dice Galloni, «solo a Milano, nei primi mesi del 2007, i pignoramenti delle case sono aumentati del 50 per cento. Siamo in una situazione simile a quella della grande crisi del 1929».

Una crisi che si annuncia drammatica, non solo perché i tassi d'interesse hanno rialzato la testa. Secondo una ri-

ATTUALITÀ ECONOMIA

**STROZZATI
DAI MUTUI**

cerca Aires-Ggil, negli ultimi cinque anni, dal 2002 al 2007, i salari reali hanno registrato un calo del potere d'acquisto di circa 1.210 euro. La rata del mutuo da pagare, uno stato di ansia e depressione e una vita tutta in salita, ma normale per tante famiglie monoreddito, possono distruggere una famiglia. Una dura realtà che ha spento la voglia di vivere a **Giuliano Patrioli**, 43 anni, operaio specializzato di una fabbrica di Tolentino (Macerata), trovato impiccato il 17 ottobre a un carro ponte dello stabilimento in cui lavorava. La moglie, 39 anni, operaia stagionale part-time presso una ditta di confezioni, rimasta senza lavoro a settembre, ha raccontato sconvolta ai carabinieri che il marito era molto preoccupato per il mutuo: 50.000 euro, con rate mensili arrivate fino a 500 euro.

L'Adusbef lancia l'allarme suicidi

Le cronache purtroppo registrano troppi casi del genere: «I suicidi legati alla disperazione di chi vede il mondo crollargli addosso, perché l'abitazione è finita all'asta dopo un paio di rate non pagate, sono purtroppo una realtà», dice l'avvocato **Antonio Tanza**, vicepresidente di Adusbef, che assiste a Lecce molti clienti che hanno avuto la casa pignorata. A Lecce, fino al 13 novembre 2007, il numero dei pignoramenti è arrivato a quota 832. In tutto il 2006 erano stati 715. «In questi casi, la giustizia è stranamente veloce», aggiunge l'avvocato Tanza, «tutta la procedura di esecuzione immobiliare dura al massimo un anno. Al debitore si chiede di aprire la porta di casa a tecnici del Tribunale che fotografano anche gli interni, con le loro povere cose, pubblicandole su Internet. Tutto grazie alla legge fallimentare del 2004: così le banche mandano gli immobili all'asta con procedure lampo», accusa l'avvocato. Un'efficienza che nella crisi della giustizia, con pro-



cessi che durano molti anni, stupisce.

«Qui i tribunali non c'entrano», chiarisce l'avvocato, «si tratta di affari, di crediti cartolarizzati che passano di mano in mano e sono in tanti a guadagnarci a spese del povero debitore. Il meccanismo è tortuoso, con società legate agli stessi istituti di credito che lucrano sulla vendita finale dell'immobile. Funziona così: la banca cede il mutuo non pagato, per esempio 100.000 euro, a una sua società di recupero del credito per un valore di circa il 20 per cento, ricavandone un grosso beneficio fiscale. Poi c'è un ulteriore passaggio a un'altra azienda che cura tutta la vendita, con una pubblicità adeguata soprattutto su Internet, che offre la casa a prezzo quasi di mercato oppure può chiedere l'assegnazione degli immobili che sono poi

ceduti a una nota società immobiliare americana».

Nulla di illegale, ma il conflitto d'interesse tra banche, società di recupero crediti e altre che pubblicizzano le aste ha sollevato un'interrogazione parlamentare di un gruppo di deputati. La risposta formale delle banche è che le società "incriminate" offrono servizi per «realizzare i siti dei singoli tribunali in cui pubblicare le aste e gestire l'informatizzazione on-line dell'iter fallimentare». Una pubblicità prevista dalla legge e disposta dal giudice per consentire a chiunque di partecipare all'asta. «Norme che sembrano fatte apposta per tutelare gli interessi delle banche», aggiunge l'avvocato Tanza, «ma alle 400.000 famiglie sull'orlo del fallimento chi ci pensa?».

GIUSEPPE ALTAMORE

A destra: Giuliano Patrioli, 43 anni, trovato impiccato nella fabbrica in cui lavorava; sotto, la sua casa a Tolentino (Macerata); è uno dei tanti casi segnalati dalla cronaca.



PORTABILITÀ GRATUITA, MA SOLO IN TEORIA

Sulla portabilità dei mutui ci sono state molteplici discussioni fra le banche, i notai e le associazioni dei consumatori, con la mediazione del ministero dello Sviluppo economico. La Legge n. 40/2007 aveva stabilito che i sottoscrittori di mutui e di altri contratti di finanziamento possono trasferire il contratto presso un altro istituto di credito che faccia un tasso più conveniente.

La norma è stata introdotta sia per stimolare la concorrenza fra banche sia per dare una mano alle famiglie che stanno in difficoltà con i pagamenti delle rate. Non è certamente la soluzione di tutti i problemi, ma è già qualcosa, anche perché l'utente che manifesta la volontà di cambiare può ottenere dalla propria banca condizioni migliori (senza l'intervento di un notaio), soprattutto per i mutui a tasso variabile, che stanno diventando cari, ma anche per quel-

li a tasso fisso, dal momento che spesso nel contratto c'è scritto che il tasso può essere rinegoziato (aumentato unilateralmente dalla banca) ogni tre o quattro anni.

Il problema è che la legge prevede che il trasferimento del mutuo sia gratuito per il cliente, mentre le banche sostengono delle spese, senza contare l'onorario del notaio che deve fare l'atto. Di qui le discussioni, che però sembrano avviate a una soluzione, in quanto l'Abi (Associazione bancaria italiana) ha accettato di raccomandare alle banche di abolire le spese, anche se queste ultime non sono obbligate a seguire tale indicazione. È pacifico invece che l'estinzione anticipata del mutuo (art. 7, Legge n. 40/2007) non deve comportare spese per il consumatore, anche se si tratta di un commerciante, professionista o imprenditore.

EMANUELE PICCARI



PER LE BANCHE NON ESISTE UNA CRISI LEGATA AL CARO MUTUI

L'ABI RASSICURA: NESSUN PERICOLO PER L'ITALIA

LE SOFFERENZE (I CREDITI INESIGIBILI) SONO BASSE. MA POI SI SCOPRE CHE GLI ISTITUTI DI CREDITO NASCONDONO QUALCOSA.

Il 21 giugno 2007, l'avvocato **Corrado Faissola**, presidente dell'Abi (Associazione bancaria italiana), compare davanti alla Commissione finanze e tesoro del Senato, per un'audizione ufficiale nell'ambito dell'"Indagine conoscitiva sull'evoluzione del mercato del credito". In quella sede, l'avvocato produce dati, informazioni e riflessioni e, in

particolare, dice che le "sofferenze nette" (quando le famiglie o le imprese non ripagano mutui o prestiti da oltre sei mesi) sono scese a fine 2006 al solo 1,3 per cento degli impieghi totali, dal 6,3 raggiunto dieci anni prima. Detto in soldoni, all'Abi non risulta una crisi finanziaria delle famiglie. Evidentemente c'è qualcosa che non quadra.

Abbiamo rivolto alcune domande all'Abi per chiarire il punto di vista dei banchieri, ma dopo un'attesa di qualche giorno la risposta è stata: «Non abbiamo tempo sufficiente».

«Il sistema bancario è tranquillo», spiega l'economista Nino Galloni, «perché sa anticipare le sofferenze trasferendo i crediti meno sicuri alle società di recupero. Questa cartolarizzazione, questo passaggio o, più tecnicamente, derivazione, comporta l'emissione di obbli-

gazioni sui mutui stessi che vengono gestite da istituti specializzati nel riciclaggio dei prestiti "sub prime", poco garantiti e certamente inesigibili». Si tratta di un giro di denaro di "carta" che alla fine brucerà in mano ai risparmiatori.

Eppure, all'inizio di agosto, Faissola ha dichiarato: «In Italia non possiamo immaginare, almeno nel breve termine, situazioni analoghe a quelle che stanno piegando il comparto dei mutui negli Stati Uniti». E ancora, a proposito delle richieste di rinegoziare i mutui, nella prima settimana di ottobre, **Giuseppe Zadra**, direttore generale dell'Abi, ha ribadito che in Italia non c'è alcun allarme e non risultano particolari incrementi nel numero delle domande di allungamento della vita dei mutui.

«Quando le sofferenze crescono troppo, l'istituto di credito è tenuto a frenare la propria attività e rischia che si inneschi, come è successo per due grossi istituti inglesi (Northern Rock, Alliance & Leicester) nel settembre 2007, una situazione di panico in cui i clienti chiedono indietro, in blocco, i loro denari, che non ci sono perché il contante – nell'intero sistema economico – non raggiunge l'8 per cento del totale della moneta in circolazione, e ciascuna banca ne possiede ben poco, visto che,



Corrado Faissola, presidente dell'Associazione bancaria italiana.

ATTUALITÀ **ECONOMIA**

**STROZZATI
DAI MUTUI**

quando accorda un prestito o un mutuo, deve poi aspettare che la moneta si "materializzi" grazie solo al pagamento delle rate da parte delle famiglie e delle imprese. Ecco perché le sofferenze per le banche sono solo un mancato guadagno», precisa Nino Galloni. Non è difficile capire chi ci guadagna e chi ci perde.

G.A.



Sopra: sono sempre più rari i cartelli di finanziamento come quello che si vede sopra.

LA STORIA DI TONI E SARA, INCAPPATI IN UNO STRANO MUTUO

E I "SONNI TRANQUILLI" DIVENTARONO AGITATI

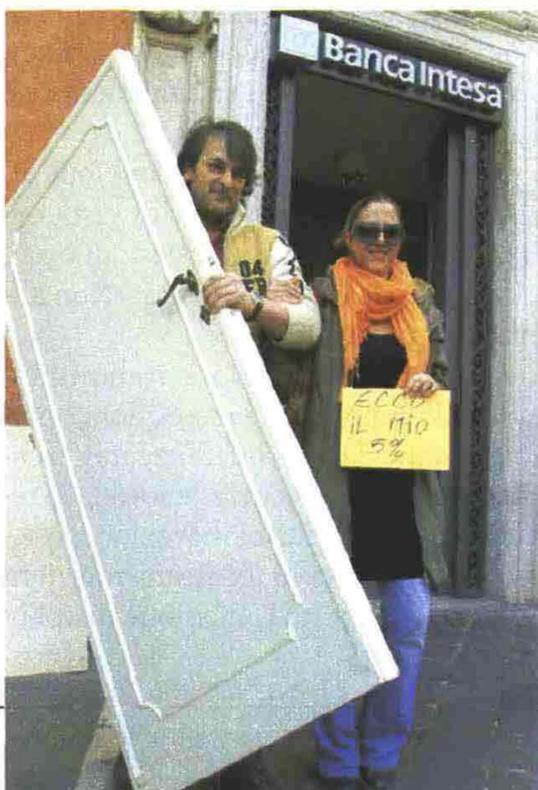
IN CASO DI AUMENTO DEI TASSI SI DOVEVA ALLUNGARE IL PERIODO, NON L'AMMONTARE DELLA RATA. UN ANNO DOPO LA SORPRESA...

Il mutuo si chiamava "Sonni tranquilli". Ma i 5.400 che lo avevano acceso non sapevano che si sarebbe trasformato in un incubo. Come Toni e Sara, che nel 2005 avevano 30 e 20 anni e il desiderio di un appartamento di proprietà, a Cassano Magnago, alle porte di Varese. La trafila è quella di qualsiasi cliente che vorrebbe un prestito per la casa. Prima tappa, la filiale della propria banca, un'agenzia di Banca Intesa, dove un gentilissimo funzionario spiega alla coppia che il tasso fisso no, proprio non si può fare. «La cifra da finanziare», ricorda Toni, «era di 130.000 euro e con il fisso la rata superava il limite, equivalente a un terzo dei due stipendi».

Ma niente paura, li rassicura il funzionario, la rata si abbassa ricorrendo al tasso variabile. Toni però non ne vorrebbe sapere, ha paura di fare il passo più lungo della gamba: e se poi la rata cresce? «Ho la soluzione che fa per lei», spiega il bancario, «un mutuo che in caso di aumento dei tassi anziché la cifra accresce il numero delle rate, allungando il periodo. Toni e Sara chiedono: «È

sicuro che la rata non aumenta?». La risposta è netta: «Glielo assicuro». E così i due sposini mettono la firma sotto il contratto: rata di 694 euro mensili per 25 anni. «Se i tassi aumentano si allunga il periodo, normalmente si arriva fino a sei mesi, massimo due anni in più,

Una singolare protesta contro una pubblicità riguardante i mutui davanti alla sede milanese di Banca Intesa.



ma dorma pure sonni tranquilli, è il caso di dirlo, possiamo "tirare" il periodo anche fino a 35 anni».

Il 2006 va avanti senza particolari contraccolpi, la rata è sempre la stessa fino a dicembre, quando a sorpresa arriva il "ritocchino". Più o meno 714 euro. Toni e Sara tornano dal funzionario. «I tassi sono cresciuti. Avete già esaurito i 10 anni in più. E dopo i 35 anni, se i tassi salgono ancora, non resta che far salire la rata. C'è anche scritto sul contratto, non avete letto il codicillo a piè di pagina?». No, il codicillo non lo avevano letto. E così i due si ritrovano ad avere un mutuo di 35 anni con una rata che può salire ancora; e non poco, perché l'adeguamento delle banche utilizza una leva che lo fa lievitare anche di parecchio rispetto ai tassi della Bce. Un incubo, appunto. «Finché non è avvenuto una specie di miracolo. Alcuni dei clienti si erano rivolti all'Adusbef, che a sua volta aveva chiamato la redazione del programma tv *Mi manda Raitre*. La trasmissione sul caso va in onda nel febbraio 2007. Banca Intesa invia in diretta un fax in cui annuncia che avrebbe cercato di trovare una soluzione. «E la soluzione infatti si trova», ricorda Toni, «la banca ha mantenuto i 35 anni, ma ha "congelato" la rata, restituendoci perfino i soldi sborsati in più. Devo dire che si è comportata correttamente. Non so cosa sarebbe successo senza l'intervento di *Mi manda Raitre*, ma a ogni buon conto ora posso davvero dormire sonni tranquilli».

FRANCESCO ANFOSSI