

## **EL PUEBLO NO SE VA**

di Eugenio Benetazzo

El pueblo non se va. Letteralmente, il popolo non se ne va: così cantavano e gridavano nelle piazze argentine milioni di famiglie scese a protestare contro le conseguenze socioeconomiche di quella scellerata campagna di indebitamento della nazione argentina a scapito della sua popolazione. Questo slogan (il popolo non se ne va) è opportuno iniziare ad impararlo ed intonarlo nella nostra lingua perchè molto presto rivedremo in Italia situazioni simili, se non peggiori.

Il colpo di grazia lo darà l'immobiliare, in particolar modo l'indebitamento ipotecario per l'acquisto della prima casa che questa volta farà anche delle vittime eccellenti: proprio il sistema bancario che ha alimentato in questi ultimi 5 anni, prima il rally ed ora lo sbombarco immobiliare. Non che questo debba ormai stupire, i moniti arrivano da svariati cantoni, majors comprese: tra cui recentemente la Merrill Lynch che ha annunciato un vero e proprio scenario stile 1929 per i prossimi mesi.

Oltre ai moniti, abbiamo già avuto anche i primi collassi finanziari dagli echi illustri: Astroc in Spagna e la New Century Financial in USA. In particolar modo nel mercato statunitense lo scenario si è già fatto drammatico: il noto slogan di molte società finanziarie per l'erogazione di mutui "our business is the american dream" si sta trasformando presto in "our business is the american nightmare" !

Il mercato immobiliare, non solo quello italiano, ha imboccato la strada dello scenario argentino: il rischio di insolvenza è dietro l'angolo. Il mercato ha superato il limite di saturazione, non si vende più, a meno di un deprezzamento consistente, migliaia sono ormai gli immobili nuovi sfitti nelle città italiane. Solo nella mia città ci sono quartieri con 500 appartamenti nuovi in vendita e con la gara al ribasso sul prezzo alla fine di ogni mese pur di piazzarne qualcuno.

Pur tuttavia qualcuno gongola. Voglio pensare che tutto questo non sia stato casuale: i Comuni infatti fanno a gara ad assegnare licenze edilizie in considerazione dei benefici finanziari che nel tempo arriveranno sotto forma di entrate fiscali grazie all'ICI.

Ma ritornando a noi, il problema chiave diventa anche l'esposizione debitoria tra istituti di credito e nuclei familiari a causa dei tanto osannati mutui al 100 %. Nella mia regione conosco una modesta banca territoriale che ha qualcosa come 1500 mutui di nuova erogazione già incagliati (con le persone che fanno la ressa agli sportelli per avere le sue azioni) ! E con lo spettro della clausola di risoluzione espressa pendente su ogni contratto di mutuo, il sogno di possedere una propria (squallida) abitazione con un mutuo al 100 % si trasformerà presto nel peggior incubo della vostra vita. Già, infatti se qualcuno non ne fosse a conoscenza, lo invito ad andarsi a leggere la clausola di solito menzionata all'articolo 7 delle Condizioni Generali di Contratto e denominata "Clausola di Risoluzione Espressa". Per farla breve, se la banca vi ha prestato 100.000 euro con un mutuo al 100 % perchè il vostro immobile vale appunto 100.000 euro, allora nel caso in cui si dovesse verificare una qualsiasi forma di deprezzamento (sia generico che specifico) dello stesso immobile, per esempio 15.000 euro (ipotesi molto verosimile), la banca ha la facoltà di chiedervi una integrazione di garanzia per 15.000 euro (ad esempio con una fidejussione) oppure un abbattimento istantaneo del montante capitale per 15.000 euro. E non dimentichiamo che voi avete l'obbligo di soddisfare la legittima richiesta dell'istituto di credito. Qualora non ne foste in grado, non c'è nessun problema per la banca che vi ha prestato il denaro: infatti ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile risolverà il contratto per inadempimento e metterà all'asta il vostro appartamento !

L'ulteriore rialzo dei tassi infine aiuterà a velocizzare la mattanza di tutti questi giovani pollastri con gli ideali di vita presi da MTV che pensano sia un diritto possedere anche quello che non ci si può permettere, e soprattutto che tutto debba sempre essere concesso a fronte di alcun sacrificio e rinuncia.

Se non credete a me, almeno confidate nella matematica ! Basta fare due semplici conti per capacitarsi delle conseguenze che colpiscono a cascata tutte queste coppie ingenui, abbinate da una pubblicità mediatica fuorviante: chi avesse acquistato con mutuo al 100 % (o simile, anche con il 90 % gli effetti sono medesimi) un miniappartamento di 100.000 euro circa 2 o 3 anni fa, quando i tassi di interesse erano ai minimi storici (due per cento), oggi si trova a pagare interessi ormai quasi doppi rispetto ad allora.

L'aumento dei tassi dal 2 % all'attuale 3,75 % (presto 4 %), si traduce in 1750 euro in più di interessi annui aggiuntivi da pagare, rispetto al calcolo della serva fatto innanzi al direttore della filiale del Banco delle Giovani Marmotte. Un po' come se la tradicesima improvvisamente scomparisse per sempre. E questo è solo l'inizio. Infatti adesso vanno di moda i mutui a rata costante e durata a sorpresa. Amara purtroppo. Quindi per finire: i migliori investimenti li farete tra 3/4 anni presso le aste immobiliari di vendita all'incanto presso i Tribunali, in cui potrete acquistare per 60/70 quello che tre anni prima costava 100.

**Eugenio Benetazzo**

Trader Professionista

[www.eugeniobenetazzo.com/tour.html](http://www.eugeniobenetazzo.com/tour.html)