

## **FARLOCCOLANDIA: MUTUI, PERIZIE & COMPANY**

di Eugenio Benetazzo

Farlocco è un termine dialettale tipico nel Nord Italia utilizzato per individuare un'operazione fasulla o peggio ancora falsa, frutto generalmente di un imbroglio o una truffa. Farloccolandia è il nomignolo che mi sento di dare al nostro paese sulla base del comportamento del suo sistema bancario e parabancario. Sembra infatti che a distanza di qualche anno si stia riproponendo lo Schema Parmalat nella sua piena onnipotenza. In che consisteva lo Schema Parmalat, per chi non lo sapesse ancora ? Molto semplice: quando una banca si rendeva conto che il prestito effettuato alla nota azienda di Collecchio era ormai inesigibile o inescutibile, allora si inventava una emissione obbligazionaria cartolarizzando il credito vantato alla Parmalat e si offrivano le fenomenali tranche obbligazionarie al pensionato babbaleo di turno. In questo modo si trasferiva il rischio di insolvenza (tipico dell'attività bancaria) sulle tasche dei suoi ignari correntisti o investitori.

Nonostante i drammatici appelli delle associazioni di consumatori all'interno di qualche talk show e le promesse farlocche della politica per un sistema bancario più serio ed onesto, lo Schema Parmalat è stato rispolverato e messo alacremenente in catena di montaggio. Proprio come hanno fatto con i debiti della Parmalat adesso stanno facendo altrettanto con i mutui: infatti, le banche intuendo con largo anticipo i primi segnali di indigenza economica e di insolvenza finanziaria piuttosto diffusi nelle famiglie italiane, hanno provveduto a trasferire i mutui recentemente erogati negli ultimi anni dentro la pancia di qualche cosiddetto fondo di investimento immobiliare. Questi fenomenali fondi sono stati successivamente offerti a risparmiatori, fondi pensione o addirittura altri fondi di fondi, con la garanzia che si trattassero di investimenti a capitale protetto in virtù delle ipoteche che gravavano sugli immobili sottostanti ogni richiesta di mutuo.

Questa operazione è nota con il nome di cartolarizzazione, anche se per i risvolti indiretti che ha ed avrà sui vostri portafogli, sarebbe opportuno chiamarla sodomizzazione. Ancora una volta quindi, il sistema bancario scarica il suo rischio e le sue nefandezze sulle tasche di povere persone oneste inconsapevoli di quello che stanno per sottoscrivere. Quello che fa tuttavia terribilmente ribollire il sangue è sapere che la maggior parte degli istituti di credito continua a proporre ancora interventi integrali (quindi mutui al 100 %) per l'acquisto di immobili, nonostante quanto accaduto la scorsa estate e nonostante il mercato immobiliare sia visto profondamente in crisi per i prossimi anni. Ma allora per quale ragione si persevera a finanziare l'acquisto della prima casa a persone già in difficoltà ed indigenza economica, sapendo che stiamo andando incontro ad una voragine finanziaria che si trasformerà presto in una deflazione stile 1929 ?

Il profitto indiscriminato è la risposta a questa domanda. Adesso si riesce a percepire addirittura la volontà (quasi politica) a finanziare per il 100 % solo i più morti di fame (extracomunitari senza denaro in tasca, precari a singhiozzo, ragazze madri in aspettativa) perchè solo a loro si possono proporre le condizioni di indebitamento fuori dalla media di mercato (e quindi più remunerative per la banca che le concede). Eh sì, perchè vi è una sostanziosa differenza tra un mutuo erogato all'EURIBOR + 2 punti di spread ed uno erogato con appena mezzo punto di ricarico ! Di questi mutui e del loro periodico rimborso le banche non si preoccupano più di tanto, in quanto non appena hanno incassato finanziariamente le prime sei rate, questi fenomenali banchieri prendono il mutuo, lo cartolarizzano e lo piazzano sul mercato del risparmio gestito !

Addirittura esistono casi sempre più frequenti in cui l'importo del mutuo è calcolato sommando il costo dell'immobile con gli oneri di rogito e le prime sei rate del mutuo stesso ! Della serie: oltre al prestito, ti anticipo anche le prime sei rate, in questo modo sono sicuro che potrò cartolarizzare il mutuo senza grane o lungaggini in quanto il mutuo risulterà essere intestato ad un buon pagatore ! Sempre parlando di farlocchi, è doveroso sottolineare di quanto siano sempre più spesso gonfiate le perizie degli immobili oggetto di compravendita, le quali devono rappresentare un valore di mercato significativamente congruo per giustificare in taluni casi interventi addirittura superiori al 100 %. La fantasia a questo punto diventa il vero unico limite, infatti mi sono stati rappresentati comportamenti molto discutibili da parte di qualche circuito di franchising immobiliare che riesce misteriosamente a far lievitare persino l'imponibile della dichiarazione dei redditi del richiedente il mutuo, pur di far deliberare

il finanziamento nel pieno rispetto del rapporto di congruità tra il peso della rata ed il reddito mensile effettivamente percepito.

Per questo motivo il crash che colpirà le principali economie sarà devastante, forse con un potere di detonazione addirittura superiore al passato 1929, in quanto grazie all'operato farlocco del sistema bancario adesso abbiamo fondi di investimento e fondi pensione che hanno nella loro pancia tutti questi mutui farlocchi destinati ad essere impagati nel lungo termine con una garanzia immobiliare legata al valore di presumibile realizzo pesantemente contraffatta. In buona sostanza sono a rischio proprio investimenti che dovrebbero garantire il capitale protetto, ma per ovvie ragioni di architettura finanziaria non possono più esserlo. Ecco perchè la scorsa estate abbiamo visto fondi monetari perdere il 4 % in una settimana, rendimenti assolutamente incompatibili dal punti di vista tecnico, in quanto un fondo di liquidità non può per definizione essere soggetto ad una contrazione di valore di tale entità. Se però alcuni fondi immobiliari nati dalla cartolarizzazione forzata di mutui ad intervento integrale vengono spacciati per fondi monetari, grazie alla compiacenza delle agenzie di rating, allora tutto diventa possibile. Anche una sommossa popolare od un colpo di stato.

### **Eugenio Benetazzo**

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

[www.youtube.com/eugenibenetazzo](http://www.youtube.com/eugenibenetazzo)