

Riflessioni sulla crisi immobiliare americana

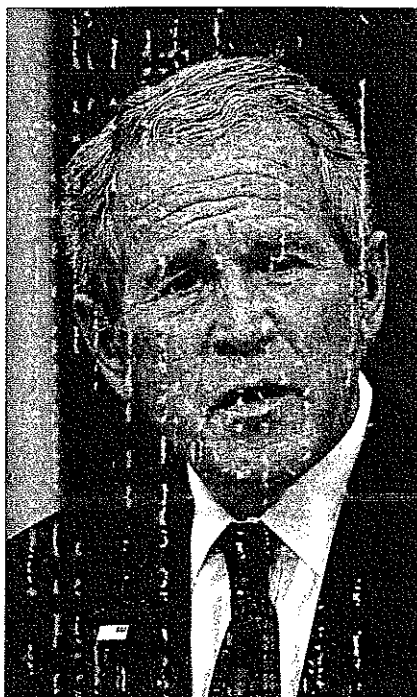
# Aspettando l'onda

## dello tsunami USA

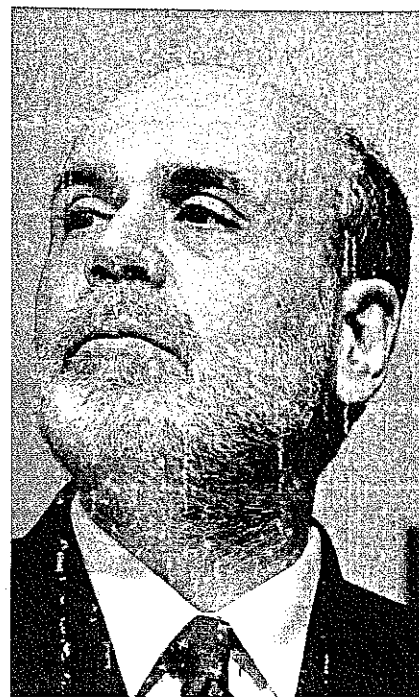
di Andrea Verardi

Lo dice la matematica,  $1 + 1 + 1 = 3$ , numero perfetto, ma in questo specifico caso il numero tre, a dispetto del Sommo Poeta, non è per niente perfetto. Tre sono gli articoli comparsi sul Sole 24 ore di lunedì 13 agosto che, letti con attenzione, debbono suscitare allarme per la nostra economia.

Prima pagina: Effetto mutui, attesa una settimana di tensione. Pagina otto, immigrazione, una casa su cinque comperata dagli immigrati. Pagina dieci, economia e imprese, sofferenze (per ora) ferme al 4%, il 60% dei finanziamenti erogati serve all'acquisto di una abitazione. La Banca d'Italia ha comunicato che circa il 60% dei debiti bancari contratti nell'ultimo anno sono riconducibili all'accensione di mutui per l'acquisto della casa. A pagina otto leggiamo che entro fine anno sono previsti 140 mila nuovi rogiti sottoscritti da cittadini stranieri, ovvero una casa su cinque è comperata dagli immigrati. Questo non sarebbe un problema se l'accensione del mutuo fosse realizzata con le necessarie cautele da parte degli istituti bancari. Purtroppo, negli ultimi anni, le banche hanno rincorso il portafoglio, così sono stati concessi mutui a cittadini stranieri senza il versamento di un solo centesimo, anzi, concedendo l'intero importo del bene acquistato, aumentato delle spese di mediazione, di registro e di quelle notarili. Ma c'è di più. Gli ignari acquirenti non sono stati informati né dell'eventuale debito del venditore, né del fatto che il condominio erogasse dei servizi che andavano pagati. Questo fatto ha alimentato l'insorgere di contenzioso, ma quanto peggio è andato a incidere sui calibrati ed esigui introiti degli ignari immigrati, che nel volgere di un anno dall'acquisto si sono trovati a dover far fronte a un decreto ingiuntivo, sommato a volte anche ai debiti degli ultimi due anni contratto dal precedente proprietario, secondo quanto previsto dall'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Queste



GEORGE W. BUSH, PRESIDENTE USA



BEN BERNANKE, PRESIDENTE DELLA FEDERAL RESERVE

"incaute concessioni di credito", hanno comportato tre aspetti negativi per la nostra economia. Il primo, un danno per la nostra giustizia, ingolfata da cause di modesta entità, che si protraggono per la mancanza di liquidità del debitore. Il secondo, che il mancato pagamento di spese condominiali da parte di diversi proprietari concentrati in "quartieri dormitorio", ha messo letteralmente in ginocchio queste strutture. Un esempio tangibile di quanto esposto è quanto si è verificato alle porte di Milano, nel comune di Pioltello, al quartiere Satellite, dove l'amministrazione DS si è dovuta fare carico del dissesto economico di alcuni condomini ad alta concentrazione di immigrati, rateizzando spese essenziali quali l'acquisto del gas per il riscaldamento. Il terzo aspetto negativo è da attendere con pazienza, ma non troppa. I nuovi proprietari immigrati non riusciranno

no a pagare il mutuo e le spese condominiali, esponendosi ad azione legale sia da parte del condominio che della Banca. Come riusciranno a pagare i debiti? Quand'anche le banche o il condominio riuscissero dopo 2, 3 o 4 anni a porre l'alloggio in vendita, dove andrà l'esecutato? Quali saranno i costi a carico della comunità. E chi sarà l'acquirente? ve lo dico io, sarà un privato italiano, pelle chiara, che si aggiudicherà l'immobile al secondo o terzo ribasso, con danno per le banche e che lo rivenderà a un altro disgraziato immigrato. Quello che ci possiamo aspettare è che l'onda lunga proveniente dall'Atlantico sia smorzata dall'azione riparatrice della Banca d'Italia di concerto con la BCE, ma che l'onda del Mediterraneo presto o tardi arrivi sulle nostre coste, spinta da una recessione che solo televisione e giornali non vedono.