

Mutui, un anno vissuto pericolosamente

Aumento dei tassi e caduta del risparmio Le vie di fuga: sostituzione e rata fissa

di Luigina Venturelli / Milano

DOPO LA CRISI A un anno dall'esplosione della bufera subprime - da quando il primo fallimento finanziario negli Stati Uniti fece piombare i mercati mondiali nel panico da titoli spazzatura - non esiste ancora un bilancio definitivo dei danni abbattutisi sul-

l'Italia. Non si conosce quanti derivati ad alto rischio si nascondano nei portafogli nazionali, né quali ripercussioni si annuncino per l'economia reale. Ma una cosa è certa: la scomparsa della roccaforte del risparmio sicuro, quale era considerata l'Italia fino a poco tempo fa. La rivoluzione del mercato nazionale dei mutui nasce proprio da lì, dal tramonto di un falso mito, certificato innanzitutto dalla Banca d'Italia. L'ultima relazione annuale presentata dal governatore Mario Draghi, infatti, registrava le difficoltà crescenti delle famiglie a pagare le rate mensili per l'acquisto della casa. E Macquarie, il colosso australiano dei mutui, a giugno ha deciso di chiudere definitivamente i rubinetti del credito ipotecario nella Penisola per non ritrovarsi a gestire troppi crediti in sofferenza.

Le associazioni dei consumatori, del resto, suonavano da mesi l'allarme per la crescita dell'indebitamento, calcolato dall'Adoc in 24mila euro medi, senza contare l'incremento del

10% atteso a fine 2008. Il record dei tassi lievitati al 5,85% (che in Italia scontano anche un fardello aggiuntivo dello 0,79% rispetto alla media europea) e la perdita di potere d'acquisto dei consumatori conseguita all'inflazione hanno fatto il resto: i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari hanno avuto nelle grandi città un boom del 20% e il mercato dei mutui ha iniziato a rallentare. «Nel dicembre 2005 i tassi d'interesse erano al 2,25% - ricorda Elio Lannutti, presidente dell'Adusbef - Nel nostro Paese non si erano mai visti tassi più bassi, era chiaro che non potevano far altro che risalire, eppure le banche consigliarono il tasso variabile a tutti i clienti: su 3,5 milioni di mutuatari, circa 3,2 milioni scelsero il variabile. La crisi dei subprime all'italiana sta tutta in queste cifre». Chi ha sottoscritto in quel periodo, infatti, si ritrova oggi con rate aumentate anche del 50%, mediamente più pesanti per le casse familiari di 180-200 euro al mese. «Il sistema bancario si comportò così per un motivo preciso: poiché la capacità di restituzione è commisurata al reddito, molte famiglie non avrebbero ottenuto la valutazione di sostenibilità con un mutuo a tasso fisso», conclude Lannutti che, come senatore Idv, ha presentato un pacchetto

di proposte di legge sul risparmio.

Così è iniziato lo spostamento di massa verso il tasso fisso: la percentuale dei mutui a tasso variabile - ha registrato l'Abi - si è dimezzata rispetto a cinque anni fa e la loro incidenza si ferma oggi sotto il 30%. Non solo. Di fronte al salasso crescente non stupisce la diffidenza maturata dai consumatori nei confronti del sistema creditizio. La fiducia degli italiani nei confronti delle banche si trova sui minimi storici: lo rileva l'indagine di un noto istituto di ricerca (per ora riservata) e lo dimostra il boom dei canali alternativi d'accesso al credito immobiliare come internet.

Mutui on line, ad esempio, il primo broker di mutui in Italia, nato nel 2000 ed attivo esclusivamente sul web, sta registrando indici di crescita quasi esponenziali con utili in aumento dell'89% nel 2007 e del 110,4% nel primo trimestre 2008. «Nei momenti difficili - spiega il direttore del marketing Roberto Anedda - cresce l'importanza degli operatori come Mutui on line, perché le famiglie tendono a fare valutazioni più attente sui prodotti finanziari ad acquistare rispetto a qualche anno fa, quando tutto sembrava conveniente». Insomma, è meglio approfittare dei servizi offerti gratuitamente su internet per confrontare i mutui offerti dalle varie banche in modo facile e trasparente e scegliere con maggior cognizione di causa, piuttosto che fidarsi ciecamente del solito sportello della propria filiale. Ma non è la sola innovazione vissuta di recente dal settore. «È la portabilità a sostenere in questa fase il mercato dei



Foto di Franco Silvi/Ansa

mutui» continua Anedda. «Il rallentamento dei prestiti concessi per acquisto e ristrutturazione di casa, infatti, viene compensato dalla crescita delle sostituzioni: nel 2007 le surroghe hanno rappresentato il 15% del capitale erogato, mentre nei primi mesi del 2008 hanno già su-

perato il 20% del totale». Per una volta, dunque, risponde a verità il vecchio proverbio: non tutto il male viene per nuocere. La crisi dei mutui ha costretto le banche ad adeguarsi alla modernizzazione della portabilità a costo zero, imposta per legge dal decreto Bersani nel feb-

I numeri

24 MILA euro è la cifra media di indebitamento calcolata dall'associazione dei consumatori Adoc. A tale cifra va aggiunto un probabile incremento del 10% atteso per la fine del 2008.

3,2 MILIONI sono gli italiani (su un totale di 3,5 milioni di mutuatari) che nel 2005 avevano mutui a tasso variabile. Chi li ha sottoscritti in quel periodo oggi si trova con rate aumentate anche del 50%. Oggi la percentuale del tasso variabile si ferma sotto il 30%.

89% È LA PERCENTUALE di aumento degli utili registrato nel 2007 da «Mutui on line», il primo broker di mutui in Italia. Nel primo trimestre di quest'anno l'incremento è stato del 110,4%.

5,85% È IL RECORD raggiunto dai tassi in Italia, con conseguente indebitamento e perdita di potere d'acquisto da parte dei mutuatari. Di conseguenza i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari hanno avuto nelle grandi città un «boom» del 20%.

15% È LA PERCENTUALE del capitale erogato rappresentato nel 2007 dalle surroghe, che nei primi mesi del 2008 hanno già superato il 20% del totale. Il rallentamento dei prestiti concessi viene così compensato dalla crescita delle sostituzioni.

braio 2007, ma a lungo disastrosa per accampate e non meglio precisate difficoltà tecniche. Adesso che i nuovi clienti iniziano a scarseggiare, le banche cercano di allettare i clienti altrui con mutui più convenienti per non perdere quote di mercato: circa un terzo delle banche atti-

ve anche on line offrono la surroga gratuita, dimenticando i 2mila o 3mila euro di costo aggiuntivo chiesti in precedenza. Una buona notizia per i consumatori. Ma al sistema creditizio non fa onore il ritardo con cui ha deciso di rispettare la legge per sopravvenuta convenienza.

ETICHETTE SBAGLIATE Dopo il Brunello problemi per un altro prodotto d'eccellenza

Usa, stop al vino di Montepulciano

di Francesco Sangermano

LA NOTIZIA è arrivata improvvisa e inattesa. Dopo il Brunello di Montalcino anche il vino proveniente da Montepulciano è finito nel mirino degli Stati Uniti. Al punto che, a causa di un errore nell'etichettatura di alcune bottiglie arrivate negli scorsi giorni, l'Alcohol and Tobacco Tax and Trade Bureau (Attb) avrebbe deciso di bloccare l'importazione di tutti i vini provenienti da una delle zone più prestigiose della produzione vinicola toscana. Un provvedimento che riguarda anche tutte le bottiglie prove-

nienti dalla regione francese di Saint Emilion anche se il portavoce dell'Attb, Art Resick, non ha voluto specificare quali siano i vini oggetto del blocco rivelando solo che in entrambi i casi si tratta di prodotti frutto delle vendemmie 2006 e 2007. «Non è una questione di sicurezza ma di etichetta - ha spiegato - Ci preoccupiamo che i consumatori non siano ingannati. Per questo stiamo aspettando per l'approvazione delle etichette, in attesa di ricevere i chiarimenti dai governi. Questo significa che non le stiamo bloccando, ma non le stiamo neanche approvando». E così, secondo quanto riportato dalla rivista Usa, specializzata Wine Spectator l'Attb ha scritto alle ambasciate italiane e francesi chiedendo maggiori informazio-

ni in merito alle recenti controversie. Col risultato che fin quando le delucidazioni non saranno arrivate, le nuove etichette non saranno approvate. E senza il certificato di approvazione, i vini non possono essere venduti. «Non abbiamo alcun riscontro dalle aziende aderenti al Consorzio. Nessuna ha lamentato con noi problemi alla dogana americana» fanno sapere dal Consorzio Nobile di Montepulciano spiegando anche che «probabilmente non si tratta del vino Nobile ma del meno pregiato Rosso di Montepulciano», dal momento che il Nobile frutto delle vendemmie 2006 e 2007 «per disciplinare può essere messo in vendita solo nel marzo 2009 dopo 2 anni e 8 mesi di invecchiamento».

Immediato è però scattato il campanello d'allarme a livello istituzionale. Il ministro alle politiche agricole Luca Zaia ha detto di essere «già al lavoro per cercare di chiarire la situazione in tempi brevi» mentre per il vicepresidente della Regione Toscana, Federico Gelli, è necessario che «Regione, Ministero e Consorzio agiscano in fretta per fare chiarezza ed evitare un danno di immagine al nostro territorio e alle aziende vinicole che sui esso operano». Secondo quanto comunicato dai due livelli istituzionali, sarebbero in corso da parte della guardia di finanza accertamenti sull'attività di due aziende vinicole «ma - ha concluso Gelli - si tratta di un fenomeno estremamente circoscritto».

STORIA DI UNA VERTENZA

Così Mantova e i suoi lavoratori hanno sconfitto la Sogefi

di Fiorenza Brioni *



Il sindaco di Mantova, Brioni

L'informazione attorno alla vicenda Sogefi, a parte Gazzetta di Mantova, L'Unità e Corriere della Sera, è stata ovattata e dato per scontato il suo esito finale: chiusura e tutti a casa. Il tritacame della globalizzazione appare inesorabile e irrefrenabile con buona pace di chi predica dell'etica dell'impresa. Cosa ha impedito il realizzarsi del percorso previsto dal management Sogefi? Innanzitutto l'idea di produttori che hanno di sé i lavoratori e le lavoratrici della Sogefi che ha consentito loro di operare uniti e costruire, insieme con il sindacato, una rete di relazioni con



il resto del mondo del lavoro mantovano, con le istituzioni pubbliche, con le associazioni, con il nostro vescovo e pure con le stesse organizzazioni d'impresa che si sono trovate a doversi misurare con un fatto di estrema novità: la chiusura di un sito industriale con motivazioni poco convincenti, senza una vera crisi. In secondo luogo, la disponibilità del

governo e della Regione Lombardia a sostenere la reindustrializzazione, e l'atto (indicato dall'amministrazione comunale e confermato dal voto unanime del consiglio) di vincolo della destinazione dell'area Sogefi al solo ed esclusivo uso industriale. Ritengo questi i passi decisivi che hanno dato un indirizzo diverso, non previsto, a tutta la vicenda. In so-

stanza un'iniziativa politica curata anche da tutti i parlamentari e da tutti i consiglieri regionali mantovani sia di maggioranza sia di opposizione, che non ha dato per scontato un bel niente. L'ideologizzazione della globalizzazione che fa diventare tutto inevitabile determina anche i comportamenti dei media che affrontano le

questioni relative alla delocalizzazione come destino ineludibile contro il quale nulla si può. Si tratta appunto di una ideologia che va contrastata, io la penso così, da una azione di disvelamento. Sappiamo pure che le commissioni industria-informazione non sono il massimo della democrazia. In questo senso va dato merito al gruppo CIR di aver separato, certo non per motivi filantropici, per primi in Italia l'attività industriale da quella editoriale. La commissione industria-informazione rende opachi non pochi gruppi industriali che si espongono al giudizio negativo dei mercati i quali in un momento di crisi economica vera hanno bisogno essi stessi della trasparenza per dare forza e sicurezza ai propri investimenti. Trasparenza e democrazia nelle relazioni industriali restano ancor troppo argomenti da "pubbliche relazioni", mera propaganda assoggettata all'arbitrio di chi immagina di determinare il mercato. È questione che va posta e con questa anche alcuni interrogativi di fondo sui quali concentrare l'attenzione e che riguardano la politica.

Il ruolo del sindacato non può restare fermo ai paradigmi dell'epoca fordista. Così si è destinati alla sconfitta. Mentre l'impresa si mondializza e il suo management diventa nomade e globale, la risposta non può arrestarsi alle frontiere degli Stati nazionali. È significativa la fusione dei sindacati metallurgici di Usa e Gran Bretagna delle settimane scorse. Da qui poi alla politica: non è forse necessario sollecitare relazioni tra i democratici del mondo per sostenere iniziative globali riferite all'umanità tutta? Come adeguare gli strumenti di governo ONU, FMI, WTO etc., e come coinvolgere le popolazioni? Deve rimanere ancora un tabù l'entrata dei lavoratori e dei territori negli assetti proprietari delle spa quotate per rappresentare la necessità di dare impulso ad uno sviluppo che sia sostenibile e inclusivo? Condivido il pensiero di Joseph E. Stiglitz che sostiene che lo sviluppo non può essere determinato da un mercato "regolato" dall'eccessiva avidità dei banchieri, né certo da aziende che aumentano gli utili con la trama larga dell'aumento dei prezzi a discapito della produzione più efficiente di prodotti più innovativi. Un fatto è certo: questo capitalismo ci ha già insegnato che con il suo movimento ha aumentato smisuratamente i processi di socializzazione: la stringente interdipendenza economica, le modificazioni climatiche, la dipendenza crescente dell'economia dai salari, la necessità che questo mercato liberato ha delle risorse pubbliche. Un insieme di fattori che devono far riflettere tutti noi, ma pure le imprese che devono passare dalle promesse etiche ad autentiche pratiche di responsabilità.

*Sindaco di Mantova